

**FACULDADE BAIANA DE DIREITO
PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO E GESTÃO IMOBILIÁRIA**

IONARA DE MATOS SOARES RIBEIRO

**ASPECTOS RELEVANTES DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A EXCLUSÃO DO
CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

**SALVADOR-BA
2017**

IONARA DE MATOS SOARES RIBEIRO

**ASPECTOS RELEVANTES DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A EXCLUSÃO DO
CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

Monografia apresentada a Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Direito e Gestão Imobiliária.

SALVADOR-BA

2017

IONARA DE MATOS SOARES RIBEIRO

**ASPECTOS RELEVANTES DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A EXCLUSÃO DO
CONDÔMINO ANTISSOCIAL**

Monografia apresentada a Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista em Direito e Gestão Imobiliária.

Aprovado em __/__/____.

BANCA EXAMINADORA

Salvador-BA

2017

AGRADECIMENTO

A minha filha Sofia e ao meu marido Matheus, por terem suportado a minha ausência enquanto eu me dedicava a este trabalho e por me proporcionarem o convívio diário com o mais sublime amor.

RESUMO

O direito à moradia está alçado pela Constituição Federal como direito social, a teor do que dispõe o caput do artigo 6º. Assim, levando em consideração que a vida em Condomínio satisfaz o sonho de segurança, independência e conforto das pessoas, esta dissertação se propõe a analisar os aspectos jurídicos relevantes do Condomínio Edifício, questões de sociabilidade e convivência entre os condôminos e as limitações ao direito de propriedade. Serão abordados o surgimento e a definição de Condomínio Edifício; a sua instituição e constituição; a forma de administração do Condomínio; a função social da propriedade; o direito de vizinhança e as consequências do comportamento antissocial do condômino, que pode culminar com a sua exclusão do Condomínio, tema que não possui previsão legal e pouco tratado pela doutrina. Toda a análise será feita à luz do Código Civil Brasileiro, da Lei nº. 4.591/1964, da jurisprudência e da doutrina.

Palavras Chave: Condomínio edifício; Convenção do Condomínio; Direito de vizinhança; Função social da propriedade; Exclusão do condômino antissocial.

ABSTRACT

The right to housing is raised by the Federal Constitution as a social right, according to the provisions of the caput of Article 6. Taking into account the importance of the institute and the fact that life in Condominium fulfills the dream of security, independence and comfort of the people, this dissertation proposes to analyze the relevant legal aspects of the Building Condominium, issues of sociability and coexistence between the condominiums and the limitations To the right of ownership. The emergence and definition of Building Condominium will be approached; Its institution and constitution; The form of administration of the Condominium; The social function of property; The right of neighborhood and the consequences of the antisocial behavior of the condominium, which can culminate in his expulsion from the Condominium, a subject that has no legal provision and little treatment by the doctrinators. All analysis will be made in light of the Brazilian Civil Code, Law no. 4.591 / 1964, the case-law and the doctrine.

Keywords: Building Condominium; Convention of condominium; Neighborhood law; Social function of property; Expulsion of the anti-social condominium.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO	9
2.1. Elementos Históricos e Conceito.....	9
2.2. Natureza Jurídica	11
2.3. A Instituição e a Constituição.....	15
3. A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	18
3.1. Funções da Convenção do Condomínio	20
3.2. Natureza Jurídica da Convenção do Condomínio	20
3.3. Condições de Validade das Normas Condominiais.....	20
3.4. Superveniência de Lei Federal sob a Vigência da Convenção do Condomínio ..	21
3.5. Oponibilidade Perante Terceiros	21
3.6. Regimento Interno.....	22
3.7. Ação Declaratória para Validar a Convenção.....	23
4. DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS	26
5. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO	29
6. DAS ASSEMBLEIAS DE CONDÔMINOS	33
6.1. Irregularidades em Assembleia de Condôminos e Anulabilidade.....	36
7. FORMA DE RATEIO DA TAXA CONDOMINIAL	39
8. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DE ÁREAS COMUNS	48
9. DANOS, FURTO OU ROUBO DE BENS DOS CONDÔMINOS.....	51
10. SANÇÕES AO CONDÔMINO INADIMLENTE	53
11. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	59
11.1. Conflito Entre Vizinhos	60
11.2. Condômino Antissocial	62
11.3. Exclusão do Condômino Antissocial.....	63
12. CONCLUSÃO	72
13. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	73

1. INTRODUÇÃO

O Condomínio é caracterizado pela doutrina como um dos institutos do direito de propriedade capaz de gerar grandes conflitos e litígios, principalmente, em virtude do estreito convívio entre vizinhos, que muitas vezes possuem diferentes culturas e hábitos sociais.

Com isso, se revela imperiosa a necessidade de se estabelecerem regras para utilização das unidades autônomas e das áreas comuns, de modo a definir critérios para assegurar uma convivência harmoniosa e saudável entre os condôminos.

No que pese o Código Civil (BRASIL, 2002) ter reservado um capítulo específico para tratar do Condomínio edilício, inúmeros temas não foram abordados com mais especificidade pelo legislador. Diante desse cenário, a convenção do Condomínio, a doutrina e a jurisprudência ficaram encarregados de estabelecer os parâmetros e diretrizes para elucidar as questões que não foram objeto de regulamentação legal.

Ainda, cumpre destacar que a legislação carrou aos membros do corpo diretivo do Condomínio, especialmente ao Síndico, uma ampla responsabilidade. Em tal contexto, aprofundar-se juridicamente acerca dos assuntos que envolvem o Condomínio é fundamental para uma gestão tranquila e segura.

Esse estudo possui como um dos objetivos demonstrar as possibilidades jurídicas para viabilizar a administração de um Condomínio, de forma a resguardar os interesses dos condôminos, com relação às questões que não possuem previsão legal expressa.

O propósito de compreender as particularidades das assembleias de condôminos; as alternativas jurídicas diante da ausência de normas legais e eficazes que podem ser aplicadas aos condôminos que apresentam comportamentos incompatíveis em condomínio; a preservação da função social da propriedade não só dentro de um contexto econômico, mas também como forma de preservação do bem-estar social, motivou a presente dissertação.

Na presente análise, buscou-se reunir a opinião de importantes doutrinadores, bem como destacar decisões jurisprudenciais que versam sobre a matéria, com a finalidade de responder ao seguinte problema da pesquisa: O direito de propriedade é absoluto e pode ser exercido livremente pelo condômino?

O Código Civil (BRASIL, 2002) estabelece como punição máxima ao condômino que apresenta comportamento antissocial de forma contumaz, a aplicação de multa correspondente até dez taxas condominiais. Mas, em muitos casos, a penalidade pecuniária não é suficiente para coibir o comportamento nocivo do condômino dentro do Condomínio.

Assim, tendo em vista que as relações entre vizinhos se tornam cada dia mais tênues, o direito precisa estar atento às constantes mudanças da sociedade, evoluir em razão delas e apresentar soluções para as controvérsias e problemáticas sociais.

O texto encontra-se estruturado em capítulos, que abordam o surgimento, conceito, instituição e constituição do Condomínio; a convenção do Condomínio; os direitos e deveres dos condôminos; a administração do Condomínio; as assembleias de condôminos; a utilização exclusiva das áreas comuns; as sanções que podem ser aplicadas aos condôminos inadimplentes; a responsabilidade do Condomínio por furtos e roubos de bens de condôminos nas áreas comuns e a função social da propriedade, no que refere ao bem estar social, com a vedação de sua utilização de forma nociva à coletividade.

Nesse contexto, a proposta de trabalho científico visa a apresentar soluções jurídicas para temas relevantes atinentes ao Condomínio Edifício, com análise conjunta dos dispositivos de lei, da doutrina e da jurisprudência que regem a matéria, dada a relevância de importantíssimo instituto.

2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

2.1. Elementos Históricos e Conceito

Em razão do grande crescimento populacional nos centros urbanos, surgiu a necessidade de se ter uma maior oferta de moradias para atender a demanda da sociedade. Assim, as grandes cidades passaram a ser formadas essencialmente por edificações, que, além de otimizar os custos da construção civil, possibilita um melhor aproveitamento dos terrenos.

Segundo Diniz (2015, p. 251-252 apud MONTEIRO, 1986, p. 224) o Condomínio Edilício “surgiu após a I Guerra Mundial, ante a crise de habitação”, quando, com o desenvolvimento das cidades e conseqüente valorização dos terrenos urbanos, houve necessidade de melhor aproveitar o solo.

Sobre a origem do Condomínio Edilício, destaca-se o entendimento de Rizzardo (2017, p. 8):

Útil lembrar, de início, a origem da expressão “condomínio edilício”. O termo *cum* significa conjuntamente, enquanto a palavra *dominum* expressa domínio, propriedade. Portanto, condomínio é propriedade conjunta - que pertence a mais de um. Já a palavra edilício, *aedilitium*, diz respeito à edificação – que pode ser de unidades em loteamento (casas) ou edifício de pavimentos – apartamentos, salas, etc. Assim, condomínio edilício é a copropriedade numa edificação da qual constam unidades privativas autônomas de uso exclusivo, e partes que são propriedades comuns dos condôminos.

A primeira norma que regulamentou o Condomínio Edilício foi o Decreto Lei nº. 5.481/1928, atualmente revogado. Posteriormente, foi promulgada a Lei nº. 4.591/64 que dispõe sobre o Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e, atualmente, o Código Civil dispõe de um capítulo específico destinado a regulamentar este instituto.

Nesse ponto cabe mencionar a análise de Farias e Rosenvald, (2016, p. 675):

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

especialidade, pois a sistemática geral cuida de idêntica matéria, direcionada aos mesmo atores jurídicos, porém, é possível a aplicação subsidiária das normas anteriores naquilo que o Código Civil for omissa e que não conflite com a principiologia vigente.

Condomínio significa co-propriedade ou propriedade comum sobre um terreno, que é formado por áreas de propriedade exclusiva e comum, sendo atribuída para cada titular de direito real a sua respectiva fração ideal.

A definição legal do Condomínio está inserida no artigo 1º da Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964), que assim dispõe:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Revela-se salutar destacar o entendimento de Farias e Rosenvald (2016, p. 675-676) também com relação a este ponto:

De fato, o condomínio edilício é um direito real que advém da combinação de outros dois direitos reais: a propriedade individual sobre as unidades autônomas (salas, lojas, apartamentos) e a copropriedade sobre as partes comuns (terreno, telhado, corredores, fachada). Isto é, há uma verdadeira fusão entre propriedade particular e a propriedade comum sendo impossível separar juridicamente esse complexo incindível. A fusão da unidade autônoma com as partes comuns provoca a constituição de uma disciplina jurídica especial que demanda estrutura peculiar, formada por uma série de regras que englobam aspectos da propriedade individual e do condomínio ordinário, conforme acentua o caput do art. 1.331 do Código Civil.

Ainda, necessário ressaltar que o Condomínio edilício abrange também os empreendimentos compostos por casas, considerados assim como Condomínios horizontais.

2.2. Natureza Jurídica

Uma das grandes lacunas do Código Civil (BRASIL, 2002) é a de não ter elencado o Condomínio edilício no rol de pessoas jurídicas de direito privado estabelecido em seu artigo 44, que assim dispõe:

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas;

V - os partidos políticos.

VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada.

Destaca-se que o Condomínio edilício possui todos os requisitos de uma pessoa jurídica: responsabilidade contratual e extracontratual, responsabilidade tributária, trabalhista, além de bens. Ainda, os condôminos podem responder diretamente com seu patrimônio pelos débitos contraídos pelo Condomínio, na proporção de sua quota parte, assim como ocorre na desconsideração da personalidade jurídica.

Por não possuir natureza jurídica específica, é considerado por grande parte da doutrina como um ente formal ou despersonalizado.

O Condomínio possui capacidade processual, podendo atuar em Juízo, ativa ou passivamente, representado pelo Síndico, a teor do que dispõe o artigo 75, XI do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), *in verbis*:

Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

(...)

XI - o condomínio, pelo administrador ou síndico.

Sobre a personalidade jurídica, importante trazer à baila o ensinamento de Farias e Rosenvald (2016, p. 683):

Conquanto o Condomínio não possua personalidade jurídica, é inviável deixar de reconhecer que deve exprimir sua vontade para deliberar sobre o seu direcionamento. Como o direito brasileiro não agasalhou a tese da atribuição de personalidade jurídica aos condomínios, a esses entes *sui generis* (v. g., espólio, massa falida) a Lei Civil concede-lhe apenas a personalidade judiciária e a plena capacidade processual (art. 75, XI do CPC), na qualidade de substituto processual. Isto posto, mesmo nos casos em que inexista a Convenção e o consequente registro, há a possibilidade de o Condomínio atuar em juízo, em seu próprio nome, representado pelo síndico, exclusivamente na defesa dos interesses comuns dos condôminos, mas não naquilo que concerne a interesses particularizados dos condôminos.

Segundo o ilustre professor Norat (2014, p. 28 e 29) duas teorias explicam a natureza jurídica do Condomínio:

São duas as principais teorias que procuram explicar a natureza jurídica do Condomínio: a individualista e a coletivista.

A teoria individualista divide idealmente a coisa, atribuindo a cada sujeito do direito de propriedade sobre a parte abstrata resultante da divisão ideal. Embora os condôminos exerçam direitos sobre a coisa comum, são proprietários de partes abstratamente divididas. Objetasse que o domínio recaia sobre essa cota-parte ideal, quando, por definição, há de ter por objeto uma coisa. Diz-se, porém, que é uma situação provisória, pois, potencialmente, as partes abstratas tendem à concretização, em face do direito assegurado aos condôminos de pedirem, a todo tempo, a divisão da coisa comum. A indivisão, na concepção individualista, é um estado inorgânico, uma situação excepcional, que não deve durar, porque se contrapõe, econômica e socialmente, à forma de domínio. A teoria coletiva vê na comunhão um só direito, tendo como sujeito a coletividade constituída pelos interessados. Não há titulares individuais. A coisa é realmente comum, sendo então a propriedade denominada como coletiva. O bem não pertence a várias pessoas, cada qual tendo a sua parte, mas a todos os comunheiros em conjunto, ainda que não seja orgânico o estado de indivisão. Não há enfim, justaposição de partes individuais. As legislações em geral seguem a orientação individualista, admitindo a existência de propriedade dividida em partes ideais, sob o nome de Condomínio.

Oportuna ainda a lição de Farias e Rosenvald (2016, p. 676), também ao tratar da natureza jurídica do Condomínio:

Não há consenso acerca da natureza jurídica do Condomínio edilício diante do fato de coexistirem dois direitos de propriedade, um individual e outro coletivo. Com efeito, não é propriedade individual

nem condomínio, mas as duas coisas pertencendo numa parte concreta, a cada dono de uma unidade, o qual igualmente tem sobre as outras partes uma fração ideal inalienável e indivisível. O titular é concomitantemente, proprietário singular e coproprietário. Portanto, o direito de cada proprietário não se equipara ao dono de uma casa isolada, pois incidem deveres especiais de vizinhança, inclusive o de submeter-se às deliberações da assembleia de condôminos.

Sobre o tema, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça se manifestou:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. A despeito da sua personalidade restrita, é inegável que o condomínio tem aptidão para adquirir e exercer direitos e contrair obrigações. Ainda que não vise ao lucro, não pode ser tratado como simples estado de indivisão de bens. O condomínio, enquanto ente constituído para gerir um patrimônio comum, deve realizar o seu mister com eficiência, objetivando sempre a preservação e o cumprimento dos direitos e deveres de condôminos e terceiros. Diante disso, conclui-se pela possibilidade de penhora sobre a arrecadação mensal do condomínio. A medida, porém, além de ter de respeitar a gradação legal do art. 655 do CPC, deve obedecer a outro requisito, que já era jurisprudencialmente exigido por este STJ e que agora se encontra no art. 655-A, § 3º, do CPC, qual seja, a nomeação de depositário, com a atribuição de submeter à aprovação judicial a forma de efetivação da construção, bem como de prestar contas mensalmente, entregando ao exequente as quantias recebidas, a fim de serem imputadas no pagamento da dívida. Na hipótese específica do condomínio, nomeia-se um depositário, a quem incumbirá apresentar, para aprovação do Juiz, a forma de levantamento dos recursos e o esquema de pagamento do débito, cuidando inclusive para que o percentual fixado sobre a arrecadação mensal do condomínio não inviabilize o próprio funcionamento deste. STJ, REsp. 829583/RJ, 3ª T., Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJe 30/09/2009. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=possibilidade+de+penhora+sobre+a+arrecadacao+mensal+do+condominio&&tipo+visualizacao=RESUMO&b=ACOR>>. Acessado em: 31-07-2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. DANO MORAL. Em regra, a legitimidade da parte é auferida por sua vinculação com o direito material em questão, mas há exceções no CPC decorrentes de situações exclusivamente processuais (legitimidade extraordinária). Não se olvida que os arts. 1.348, II, do CC/2002 e 22, § 1º, a, da Lei nº 4.591/1964 conferem legitimidade extraordinária ao condomínio (massa patrimonial desprovida de personalidade jurídica de direito material) para que busque, em juízo ou fora dele, a defesa dos interesses comuns, como a reparação de dano material oriundo de área comum ou a cobrança de encargos não pagos por certo condômino. Anote-se haver procedentes do STJ que preveem até a legitimidade do condomínio individuais, por guardarem relações vinculadas entre si, revelando

homogeneidade. Contudo, ressalte-se que a doutrina majoritária e o art. 6º do CPC exigem autorização expressa em lei para o reconhecimento de legitimidade extraordinária e nem esse diploma ou mesmo a Lei nº 4.591/1964 trazem previsão que legitime o condomínio a atuar, mediante a figura do síndico, como parte de demanda que postule de abalo psicológico resultante de prolongados defeitos de construção em edifício. Isso vem reafirmar a própria natureza personalíssima do dano extrapatrimonial, que diz respeito mesmo ao foro íntimo do ofendido. Por último, vê-se que os danos morais sofridos por cada condômino podem possuir dimensões diferentes, o que não justifica o tratamento isonômico, mostrando-se irrelevante o fato de 2011 a assembleia ter conferido autorização para ajuizamento da ação” Procedentes citados: REsp. 1.177.862-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, STJ, 3ª T., Informativo no 471, 6.5.2011. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%28%22NANCY+ANDRIGHI%22%29.min.&processo=1177862&operador=e&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO>>. Acessado em: 31-07-2017.

Vejamos o que dispõe o Enunciado 90 do Conselho da Justiça Federal:

Enunciado 90: Admite-se a personalidade jurídica ao condomínio, desde que em atividade de seu peculiar interesse.

Posteriormente, o Conselho da Justiça Federal aprovou o Enunciado 246 alterando a parte final do Enunciado 90, que passou a ter o seguinte teor:

Enunciado 246 do Conselho da Justiça Federal: Fica alterado o Enunciado 90, com suspensão da parte final: ‘nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse’.

Com relação aos direitos e deveres dos Condomínios, cabe lançar o entendimento de Rizzardo (2017, p.16):

Não se enquadra o condomínio edilício como uma pessoa jurídica do tipo sociedade, pois ausentes a *affectio societatis* e o vínculo entre as pessoas para realizar determinada finalidade. O vínculo que realmente existe não é pessoal, mas real, especialmente decorrente da copropriedade nas partes comuns. Isso, porém não impede que tenha uma personalidade jurídica, tanto que pode figurar como sujeito de direitos e deveres, com capacidade de estar em juízo, nos termos do artigo 75, inciso XI do Código de Processo Civil. Admite-se que adquira as unidades dos condôminos insolventes, em venda por meio de leilão. Assim, está previsto no artigo 63, §3º, da Lei n.4.591/1964, em pleno vigor, pois omissa o Código Civil a respeito: “No prazo de 24 horas, após a realização do leilão final, o condomínio por decisão unânime de Assembleia Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio”.

2.3. A Instituição e a Constituição

A instituição do Condomínio é um ato que antecede a sua constituição. A Instituição é considerada como nascimento do Condomínio e a Constituição ocorre a partir da aprovação da sua convenção que, por sua vez, disciplina, dentre outras matérias, a forma de administração, as assembleias de condôminos, atribuições do Síndico e a utilização das áreas comuns.

Acerca da matéria o artigo 1.332 do Código Civil (BRASIL, 2002) aborda:

Art. 1332. Institui-se o Condomínio Edifício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial, a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e o fim a que as unidades se destinam.

Por sua vez, a Lei nº. 4. 591/64 (BRASIL, 1964) determina em seu artigo 7º o seguinte:

Art. 7º. O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Quanto à instituição do Condomínio, mister trazer à baila os ensinamentos de Rizzardo (2017, p.11):

A instituição abrange mais de uma modalidade: pode ocorrer por escritura pública ou instrumento particular, em geral por meio de ata da assembleia geral dos condôminos, quando é dada uma destinação a um prédio (se existente ou depois de construído) ou a um terreno, dividindo-o em frações ideais e em unidades autônomas. No artigo 1332 do Código Civil, assim como no artigo 7º da Lei 4.591/1964, não veio estabelecido, de maneira expressa, se para a instituição do condomínio edifício seria necessária a utilização de instrumento público. A opinião dominante na doutrina e na jurisprudência admite a utilização de instrumento particular para a finalidade antes mencionada. Este, por exemplo, o posicionamento do Conselho da

Magistratura do Estado de São Paulo, em diversos julgados, cristalizado, inclusive, nas Normas de Serviço da Corregedoria de Justiça daquele Estado, no seu capítulo XX, item 211, cujo teor é o seguinte: “A instituição e especificação de condomínio serão registrados mediante apresentação do respectivo instrumento (público ou particular), que caracterize e identifique as unidades autônomas acompanhadas do projeto aprovado e do habite-se”.

Com relação às modalidades de Instituição do Condomínio, destaque para a lição de Diniz (2015, p. 257/258):

Pode-se, portanto, instituir um condomínio em edifícios de apartamentos, em razão de:

Destinação do proprietário do edifício, mediante escritura pública, sendo que a venda das unidades autônomas pode ser realizada antes ou depois de concluída a obra. É o próprio dono do prédio que, no período de sua construção ou após este, constitui esse condomínio especial, ao vender as frações em que dividiu o edifício. “A escritura declaratória de instituição e convenção firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas é título hábil para registro de no competente registro de imóveis, nos termos dos arts. 1332 a 1334 do Código Civil” (Enunciado n. 503 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na V Jornada de Direito Civil).

Incorporação Imobiliária, que é o negócio jurídico que tem o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas (Lei n. 4.591/64, art. 28, parágrafo único). Em regra, os apartamentos são vendidos na planta. [...].

Testamento, em que se recebe, por herança, um prédio que deverá ter essa configuração. Deveras, se, por morte de alguém, constar do acervo hereditário um edifício de apartamentos da propriedade exclusiva do *de cuius* e se a partilha entre os coerdeiros consistir na outorga de apartamentos a cada um deles, claro está que esse fato dá origem a uma propriedade horizontal.

Constituição do regime por vários herdeiros, após a homologação da partilha, se o bem, objeto da herança, for um edifício.

Arrematação em hasta pública, doação ou compra de frações do edifício.

Sentença judicial em ação de divisão.

A constituição do Condomínio ocorre com a aprovação da convenção, que é o instrumento normativo do Condomínio, que regula o seu funcionamento, bem como as relações entre os condôminos, cujo interesse coletivo fundamenta os seus dispositivos.

A fonte de validade da autonomia da convenção do Condomínio está no Código Civil (BRASIL, 2002) e na Lei nº. 4.591/1964 (BRASIL, 1964). Os diplomas legais em referência privilegiam a Convenção do Condomínio de modo que tal instrumento normativo não apenas opera diante do vazio legislativo.

3. A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

A convenção é um instrumento normativo, no qual se estipulam regras de convivência, definem-se procedimentos administrativos, regulamenta-se a convivência entre os condôminos, a destinação das áreas comuns e das unidades autônomas, além de se determinar a forma de rateio da taxa condominial, a forma de administração do Condomínio, a competência das assembleias, a forma de convocação e o quórum exigido para as deliberações, as sanções a que estão sujeitos os condôminos e o regimento interno do Condomínio – sendo este último, uma inovação trazida pelo Código Civil (BRASIL, 2002).

No dizer do ilustre Professor Pereira (2015, p. 123):

Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que utilizam as partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos coproprietários, a desconformidade de padrões de educação destes, a convivência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos que implicam na instituição de um estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, ou convenção do condomínio.

Sobre a Convenção do Condomínio, o entendimento de Rizzardo (2017, p. 92):

A convenção constitui a lei interna do condomínio e foi concebida para reger as relações de convivência entre os condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos. Mais especificamente, é o ato normativo interno do microsistema do condomínio, aprovado pela vontade dos condôminos em assembleia destinando-se a regular as relações entre os condôminos, mas estendendo-se sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades.

Destaque também para o conceito trazido por Farias e Rosenvald (2016, p. 687 e 688):

Trata-se de norma interna na qual são estipulados os direitos e deveres recíprocos dos condôminos. Seria uma espécie de

constituição privada dos comproprietários, haja vista a sua força cogente apta a pautar comportamentos individuais reguladores da convivência geral. Pessoas com diversa formação cultural e nível social heterogêneo deverão se submeter a padrões mínimos de civilidade.

O art. 1.333 do Código Civil (BRASIL, 2002) estabelece que a convenção que constitui o Condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

A Convenção é a manifestação concreta da autonomia privada, visto que possibilita aos condôminos autorregular seus interesses, desde que não haja infringência a nenhum dispositivo de lei.

A natureza estatutária da convenção fica evidenciada no fato de que ela deve ser respeitada por todos, inclusive por aqueles condôminos que não tenham aprovado o seu conteúdo.

Valiosa as lições de Farias e Rosenvald (2016, p. 688):

Dessa feita, elidimos a tese da natureza jurídica contratual ou associativa da convenção condominial. O perfil da convenção é estatutário, trata-se de ato regra. O seu caráter normativo pode ser aferido pela aptidão para alcançar não apenas aqueles que deram a sua aprovação, mas também todos aqueles que futuramente ingressarem no condomínio, na condição de adquirentes, locatários promissários compradores. Enfim, a convenção não pode ser vista como um contrato, à medida que a sua força coercitiva ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição. No direito real do condomínio edilício, não prevalece o acordo de partes, mas a sujeição de uma comunidade ao regime próprio instituído pela convenção.

As limitações impostas pela convenção do Condomínio devem estar alinhadas com a legislação pátria vigente e sempre se justificam quando visam cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos condôminos e a manter o interesse coletivo acima do interesse individual.

As decisões da assembleia, resoluções do Síndico e do conselho consultivo só terão validade se estiverem em consonância com os dispositivos da Convenção, que podem ser alterados a qualquer momento sempre que os interesses dos condôminos estiverem presentes, devendo ser observado o quórum de 2/3 dos condôminos, consoante previsão do artigo 1351 do Código Civil (BRASIL, 2002).

3.1. Funções da Convenção do Condomínio

A Convenção do Condomínio possui função normativa, estabelecendo normas e obrigações entre as partes envolvidas; compositiva, deliberando formas de solução de conflitos visando ao equilíbrio nas relações sociais; repressora, estabelecendo punições para os condôminos que não cumprem com suas obrigações perante o Condomínio e apresenta comportamento incompatível com o ambiente condominial.

3.2. Natureza Jurídica da Convenção do Condomínio

A Convenção possui natureza mista, pois mescla teorias contratualistas e teorias normativas, visto que é contratual quando da elaboração, pois há um acordo de vontades estabelecido por pelo menos dois terços dos condôminos, mas também é normativa quando estipula condições para condôminos e não condôminos.

A convenção possui eficácia geral, já que ela é aplicável a todos os condôminos e a terceiros, bem como àqueles que não a aprovaram e aos futuros adquirentes de unidades autônomas.

3.3. Condições de Validade das Normas Condominiais

Logo, cumpre destacar que a convenção é um ato formal, portanto deve ser escrita. Para que tenha validade, deve estar subscrita por 2/3 (dois terços) dos condôminos que representam as frações ideais e não há previsão no Código Civil (BRASIL, 2002) de que a aprovação da convenção seja precedida de assembleia de condôminos especialmente convocada para tal fim. Por tal razão, muitos Condomínios optam por aprovar a minuta em assembleia e deixar a votação em aberto, para possibilitar aos proprietários de unidades autônomas a sua assinatura no referido instrumento normativo, manifestando a concordância quanto ao seu conteúdo.

A autonomia da convenção não é irrestrita, sendo limitada por normas públicas cogentes. A manifestação de vontade dos condôminos expressa na convenção e regimento interno possui força de lei, porém só pode convencionar aquilo que não contrarie os dispositivos estabelecidos em lei, de modo que qualquer artigo que contrarie Lei Federal, Estadual e/ou Municipal será nulo de pleno direito.

3.4. Superveniência de Lei Federal sob a Vigência da Convenção do Condomínio

A Convenção do Condomínio é inferior hierarquicamente às Leis e a Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Assim, a Convenção do Condomínio possui eficácia limitada no tempo, até que alguma lei a modifique ou a revogue, aplicando-se assim o artigo 2º da Lei de Introdução ao Código Civil (BRASIL, 2002) que assim dispõe:

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

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

As convenções aprovadas sob a égide da Lei nº. 4.591/64 (BRASIL. 1964), anteriores à vigência do Código Civil (BRASIL, 2002), continuam vigentes. Todavia, caso haja conflito com os dispositivos do Código, prevalecerão os dispositivos da referida lei federal. Assim, recomenda-se a atualização do instrumento normativo do Condomínio sempre que uma lei hierarquicamente superior que regule a matéria entre em vigor.

3.5. Oponibilidade Perante Terceiros

Para ser oponível contra terceiros, a Convenção do Condomínio deve ser registrada em Cartório de Imóveis, na forma prevista no artigo 1.333, parágrafo único do Código Civil (BRASIL, 2002), in verbis:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais

e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Desse modo, a Convenção do Condomínio passa a ter efeito *erga omnes*, ou seja, pessoas estranhas ao Condomínio, também ficam sujeitas aos dispositivos da Convenção, não podendo desrespeitar, por exemplo, as regras de utilização das áreas comuns e de acesso ao prédio, podendo ser penalizadas, inclusive, com multa pecuniária.

Exemplificando, o visitante não pode trafegar pelo Condomínio com seu veículo em velocidade superior à permitida, ouvir som em volume elevado, utilizar as áreas comuns sem respeitar a sua destinação, estacionar em local proibido, sob pena de ser penalizado pessoalmente e/ou juntamente com o condômino que lhe conferiu o acesso ao Condomínio.

3.6. Regimento Interno

Uma inovação trazida pelo Código Civil (BRASIL, 2002) foi a de que o regimento interno do Condomínio será parte integrante da convenção. Vejamos o que dispõe o seu artigo 1.334:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

(...)

V - o regimento interno.

A principal função do regimento interno é disciplinar a utilização das áreas comuns e das unidades autônomas, com o objetivo de viabilizar a convivência pacífica no Condomínio.

Sobre o conceito do regimento interno, é salutar a posição de Rizzardo (2017, p. 113):

Constitui-se o regimento ou regulamento interno de um conjunto de normas de procedimento mais particularizado que rege o condomínio, sobretudo a conduta dos condôminos, suplementando e

regulamentando as regras da convenção, devendo, portanto, estar em perfeita sintonia com as mesmas. Considera-se mais propriamente um regulamento da convenção, um instrumento complementar, revelando um caráter mais dinâmico, explicitativo e detalhado e expondo como se realizam as regras gerais da convenção. Está ele para convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve concluir a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo divergência, deve predominar a convenção, pois é ele um instrumento complementar.

Por ser o Condomínio fonte inesgotável de litígios e de problemas, as normas dispostas no regimento interno podem se tornar obsoletas e ineficazes com o passar do tempo e não mais atingir o seu objetivo disciplinador. Assim, constantemente há a necessidade de alteração do seu conteúdo.

Com este entendimento, o Conselho da Justiça Federal editou o Enunciado n. 248:

Enunciado n. 248 – Art.: 1.334, V: O quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção.

Desse modo, é recomendável que a Convenção estabeleça como quórum necessário para alteração do Regimento Interno o da maioria dos condôminos presentes na assembleia.

3.7. Ação Declaratória para Validar a Convenção

Os Síndicos dos Condomínios, de um modo geral, encontram muitas dificuldades para conseguirem obter a aprovação da Convenção por 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Por vezes, se faz necessária a convocação de inúmeras assembleias e ainda assim não se consegue atingir o quórum supramencionado. Há casos em que o Síndico se propõe a realizar a coleta de assinaturas, pós-assembleia, porém sem êxito, pois muitas vezes os condôminos não residem no Condomínio, estando os imóveis locados ou cedidos a terceiros.

Após a realização de assembleias e emprego de muitos esforços para se obter a assinatura de 2/3 dos condôminos na Convenção, sem sucesso, é lícito ao

Condomínio ingressar com uma ação declaratória para que o Juiz, por meio de sentença judicial, supra o quórum exigido por lei e torne eficaz a convenção do Condomínio.

Com a propositura de ação declaratória busca-se a prestação de tutela capaz de gerar certeza, espancando-se eventual estado de dúvida a respeito da existência, inexistência ou modo de ser de determinada relação jurídica ou da autenticidade ou falsidade documental. (Marinoni, Arenhart, Mitidiero, 2015, p. 120).

Tal pretensão encontra-se amparada pelo disposto no artigo 19 do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015), que assim dispõe:

Art. 19. O interesse do autor pode limitar-se à declaração:

I - da existência, da inexistência ou do modo de ser de uma relação jurídica;

II - da autenticidade ou da falsidade de documento.

Por sua vez, o artigo 27 da Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964) dispõe:

Art. 27. Se a assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

Esta também é a inteligência do §2º do artigo 1.350 do Código Civil (BRASIL, 2002):

Art. 1350 [...]

[...]

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Nesse sentido, já existem julgados em nossos Tribunais Pátrios que podem ser aplicados por analogia a hipótese, notemos:

BRASIL. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE CONVENÇÃO. INTELIGÊNCIA DA NORMA CONTIDA NO ART. 1.333 DO CCB. CONDÔMINO QUE, ISOLADAMENTE, PELA SUA CONDUTA OMISSIVA, IMPEDE O ESTABELECIMENTO DO QUORUM QUALIFICADO EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA. SITUAÇÃO DE ABUSO EVIDENCIADA NO CASO CONCRETO. Na situação concreta dos autos, deve ser reconhecida a legalidade da aprovação da convenção do condomínio quando 05 de 07 proprietários a aprovaram, especialmente considerando que o condomínio é composto de 10 apartamentos e, destes, o autor é proprietário de 04. Nulidade não verificada. Inteligência do contido no art. 1.333 do CCB. Hipótese em que a conduta omissiva de apenas um dos condôminos impede a obtenção do quorum qualificado. Situação que autoriza a intervenção judicial, no caso não para fixar as regras condominiais, pois que já dispostas pelos demais condôminos, mas para confirmá-las na medida em que adequadas no caso concreto. APELAÇÃO DESPROVIDA. Apelação Cível Nº 70063666481, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 13/08/2015. Disponível em: <
http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70063666481&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=apolitica-site&wc=200&wc mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as qj=&site=ementario&as e pq=&as oq=&as eq=&as q=+#main res juris>. Acessado em 03-08-2017.

Assim, respaldado está o direito de ação do Condomínio ao buscar guarida no Judiciário com o intuito de obter provimento jurisdicional para garantir a eficácia da convenção, tornando-a oponível entre os condôminos e a terceiros.

4. DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

O Código Civil (Brasil, 2002) sintetizou em seus artigos 1.335 e 1.336 os direitos dos condôminos, vejamos:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

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

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

Imperioso realizar um comentário acerca da redação do inciso primeiro do artigo 1.335 supramencionado. Observa-se que o legislador foi criterioso ao estabelecer que o condômino pode livremente dispor da sua unidade autônoma, porém não pode utilizá-la livremente.

Tal barreira está relacionada à submissão do condômino às normas do Condomínio, legislação pátria e aos princípios gerais do direito.

Destaca-se que, aliado ao direito do condômino de usar a unidade autônoma, está o dever de não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores ou aos bons costumes (art. 1336, IV).

Outro ponto que merece análise é o direito do condômino votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite. Em muitos Condomínios, os inadimplentes participam livremente das assembleias e, muitas vezes, são responsáveis por liderar discussões visando, tão somente, tumultuar as reuniões. Instado a não constranger o devedor, com receio do indefectível pedido de danos morais, o Síndico não obsta a participação do inadimplente nas assembleias, porém deixa de computar o seu voto nas deliberações.

A redação do inciso é clara no sentido de que possui direito de votar e participar das deliberações da assembleia, o condômino que esteja quite com as suas obrigações perante o Condomínio.

A regra contida no inciso I do artigo 1336 será discutida em tópico específico.

A contribuição financeira dos condôminos está recepcionada como um dever e, para coibir a inadimplência, o Código Civil inova com a possibilidade de os juros moratórios serem maiores que os de 1% (hum por cento) ao mês, desde que tal possibilidade esteja prevista na convenção. Esta alternativa é pouco utilizada pelos Condomínios que, por desconhecimento da lei, mantêm os juros em percentual baixo, o que faz com que os condôminos não tenham tanta preocupação em pagar pontualmente as taxas condominiais.

Quanto à multa aplicada ao condômino que descumprir qualquer um dos deveres previstos nos incisos II a IV do artigo 1336, destaca-se a benevolência do legislador diante de tais transgressões. A previsão de multa pecuniária em até cinco contribuições mensais, para o condômino que comprometer a estrutura da edificação, alterar a fachada e utilizar a sua unidade de forma inconveniente, causando insegurança e desassossego aos demais possuidores, não guarda proporcionalidade com a gravidade de tais infrações.

Destaca-se ainda que a convenção do Condomínio possui autonomia para instituir outros direitos e outros deveres aos condôminos, além dos que foram elencados nos artigos supramencionados.

5. DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

A forma de administração do Condomínio é disciplinada pela convenção, consoante disposição expressa do artigo 1334, II do Código Civil (Brasil, 2002), que assim dispõe:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

[...]

II - sua forma de administração.

A assembleia de condôminos deverá escolher um Síndico (que poderá não ser condômino) para administrar o Condomínio, conforme disciplina o artigo 1.347 do referido diploma legal:

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

As atribuições do Síndico estão previstas, por sua vez, no artigo 1.348 do Código Civil (BRASIL, 2002) que assim estabelece:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

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

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

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

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

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

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

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

IX - realizar o seguro da edificação.

Além das competências impostas pelo Código Civil, a convenção deve determinar outras atribuições do Síndico, de modo a limitar a sua autonomia individual e fomentar a participação dos condôminos na gestão do Condomínio.

O Código Civil estabelece que o mandato do Síndico será de dois anos, podendo ser reeleito. O projeto de lei nº. 699/2011 visa a alteração do artigo 1.347 de modo a limitar a reeleição do Síndico por apenas um período, que passaria a seguinte redação: “Art. 1347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se por um único período consecutivo”.

Ocorre que a iniciativa legislativa se revela incoerente e descabida, pois compete aos condôminos definirem por quanto tempo o Condomínio será administrado por um Síndico. Ainda, compete destacar que o Síndico pode ser um empregado do Condomínio - pessoa física, que labora com habitualidade, pessoalidade e onerosidade – e, se for aprovada a limitação da reeleição do Síndico por apenas um mandato, o Condomínio será compelido a demiti-lo, ainda que não seja do interesse dos condôminos proceder de tal forma, principalmente se o gestor do Condomínio estiver atendendo aos anseios da coletividade.

Na opinião de Norat (2014, p. 47):

Por lei qualquer pessoa física (condômino, morador, inquilino, terceiro) ou jurídica poderá ser síndico. A cláusula, na Convenção do Condomínio, que especificar que somente os condôminos poderão ser síndicos não tem validade legal, pois convenções não podem contrariar leis municipais, estaduais ou federais.

Todavia, não compartilhamos deste entendimento, visto que a convenção do Condomínio deve prevalecer como norma mais restritiva, podendo estabelecer, por exemplo, que apenas condôminos que residam no Condomínio poderão se candidatar para desempenhar a função de síndico, ou, em outra hipótese, que a administração só poderá ser exercida por um terceiro, comumente conhecido como Síndico profissional.

Cediço que a escolha do Síndico, bem como o tempo em que ficará no cargo, deve ser uma opção da assembleia de condôminos. A realidade dos Condomínios é de que uma pequena parcela dos condôminos se envolvem na administração do Condomínio e a limitação do mandato do Síndico poderá trazer inúmeros problemas, principalmente para aqueles Condomínios que possuem grande complexidade administrativa e não possuem um grande número de condôminos dispostos a colaborar.

A alternância de gestão do Condomínio pode ser salutar, sem dúvidas. Porém, cada caso deve ser avaliado isoladamente, já que os Condomínios possuem necessidades peculiares e realidades diferenciadas, o que pode exigir formas de administração bem características. Por esta razão é que a convenção do Condomínio deve regular tal matéria, pois cada instrumento normativo deve normatizar levando em consideração a complexidade e as particularidades de cada Condomínio.

A assembleia de condôminos poderá ainda escolher um Subsíndico, um Conselho Consultivo e Conselho Fiscal, de modo a tornar a gestão ainda mais participativa e profissional. A convenção do Condomínio deve estabelecer as competências de cada conselho e qual a forma de o Subsíndico participar da administração do Condomínio, vez que, em tese, ele só atua em caso de vacância, ausência ou impedimento do Síndico.

Destaca-se ainda que não há obrigatoriedade de o Condomínio constituir um Conselho Fiscal, a teor do que dispõe o artigo 1.356 do Código Civil (BRASIL, 2002), *in verbis*:

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

Acerca da existência de um Conselho Fiscal no Condomínio, Diniz (2015, p. 276) ensina:

Há ainda, um *conselho fiscal*, constituído por três membros eleitos pela assembleia, com mandato não superior a 2 anos, que tem por objetivo precípuo dar parecer sobre as contas do síndico (CC, art.

1356), orientando os condôminos sobre a possibilidade de aprova-las ou não. Trata-se de órgão de controle financeiro, que fiscaliza o orçamento e a regularidade das despesas e receitas.

Dentre as atribuições do Conselho Consultivo Fiscal está a de assessorar o Síndico nas soluções dos problemas do Condomínio e no cumprimento das normas constantes na legislação, na convenção e no regimento interno, bem como deliberar acerca dos temas de sua competência que estejam previstos nos instrumentos normativos do Condomínio.

6. DAS ASSEMBLEIAS DE CONDÔMINOS

As assembleias de condôminos são classificadas em ordinárias e extraordinárias. As ordinárias estão previstas expressamente na Convenção para deliberar acerca das matérias constantes no artigo 1.350 do Código Civil (BRASIL, 2002) e no artigo 24 da Lei nº. 4.591/64 (BRASIL, 1964), que assim dispõem:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

As extraordinárias podem ocorrer a qualquer tempo, sempre que houver a necessidade de discutir qualquer assunto de interesse do Condomínio.

As assembleias de condôminos só poderão ser convocadas pelo Síndico (artigo 1.348, I, CC) e/ou por condôminos que representem 1/4 (hum quarto) das frações ideais (artigo 1.350, §1º, CC), podendo ainda a Convenção conferir poderes para o Conselho do Condomínio, convocar assembleia de condôminos, principalmente no caso de ser constatada falta grave perpetrada pelo Síndico.

Os votos dos condôminos nas assembleias serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, salvo disposição diversa na convenção do Condomínio. Assim é possível que em um Condomínio em que os comunheiros têm frações ideais distintas, os votos de cada condômino possuam o mesmo peso, se assim a Convenção disciplinar. Esta é a inteligência do §3º, do artigo 24 da Lei de Condomínio em edificações (BRASIL, 1964) e parágrafo único do artigo 1.352 do Código Civil (BRASIL, 2002), *in verbis*:

Art. 24. [...].

§ 3º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

Art. 1352. [...]

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

É nula a deliberação em assembleia de matéria que não tenha sido objeto de convocação e não conste expressamente na ordem do dia.

A assembleia geral de condôminos é o órgão deliberativo do Condomínio e as suas decisões, quando não se exigir quórum especial, são tomadas pelo voto da maioria simples dos condôminos, conforme disposição constante nos artigos 1.352 e 1.353 do Código Civil (BRASIL, 2002), *in verbis*:

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

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

A alteração da convenção do condomínio depende do voto de 2/3 dos condôminos (art.1.351 CC); a deliberação sobre a reconstrução ou venda depende do voto da maioria absoluta (art.1.357 CC); a realização de obras no Condomínio depende do voto de 2/3 dos condôminos, se voluptuárias, e, se úteis, do voto da maioria dos condôminos (art.1.341, I e II); a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos (art.1.351 CC).

Destaca-se que os quórums estabelecidos nos artigos supramencionados, com exceção da alteração da Convenção do Condomínio, devem observar o disposto nos artigos 1.352 e 1.353 supramencionados, que devem ser analisados conjuntamente, visto que, é através da presença nas assembleias que se manifesta a vontade da coletividade. Impor aos moradores que as decisões que exigem quórum especial sejam tomadas levando em consideração a totalidade dos condôminos pode

inviabilizar a administração do Condomínio, pois o nível de interesse e participação dos condôminos, de um modo geral, na gestão dos Condomínios, tem se revelado muito baixo.

Nessa esteira, lúcida é a consideração de Rizzardo (2017, p. 167):

Somente em segunda convocação é que prevalecerá a maioria dos condôminos presentes, em vista do artigo 1.353. Uma vez levada a termo a votação, e obtido o resultado, fica definida a maioria, ou *tolitur quaestio*, devendo ser obedecida e seguida por todos os condômino e moradores, inclusive os discordantes ou ausentes.

Destaca-se que o Síndico do Condomínio pode ser destituído pelo voto da maioria dos condôminos presentes a assembleia-geral convocada especificamente para esse fim, conforme inteligência do artigo 1.349 do Código Civil (BRASIL, 2002), in literis:

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

O parágrafo quinto do artigo 22 da Lei de Condomínio em edificações (BRASIL, 1964) estabelecia que o síndico poderia ser destituído das suas funções pela forma estabelecida na convenção e, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos presentes em assembleia geral especialmente convocada. Todavia este dispositivo perdeu sua aplicabilidade após a entrada em vigor do Código Civil Brasileiro.

Nesse sentido, confere-se aos presentes na assembleia a legitimidade de decidir questões relativas ao Condomínio, privilegiando quem participa das reuniões e se interessa pela administração condominial.

As decisões da assembleia obrigam a todos os condôminos, inclusive os que não participaram e votaram nas deliberações. Os locatários poderão votar nas

deliberações das assembleias, caso o condômino-locador não compareça, desde que a matéria não envolva despesas extraordinárias; esta é a inteligência do artigo 24, §4º da Lei nº. 4.591/1964 (BRASIL, 1964), *in literis*:

Art. 24. [...]

§ 4º Nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

No que se refere à aprovação ou alteração da convenção, o quórum exigido de 2/3 (dois terços) dos condôminos dificilmente é alcançado numa assembleia. Por esta razão, é possível que os moradores manifestem sua aprovação através da subscrição no referido instrumento normativo.

Em posição de vanguarda, Scavone Júnior (2015, p. 865-866) defende a possibilidade de assembleia de condôminos aberta:

Nas matérias cujo quórum exigido pode inviabilizar a deliberação, costuma-se sustentar a possibilidade da denominada assembleia em continuação ou permanente. Assembleia em continuação ou permanente é o termo utilizado para designar a assembleia que não encerra os trabalhos e deliberações no mesmo dia do seu termo inicial e encontra utilização para as matérias que exigem quórum qualificado, como, por exemplo, aquele de dois terços de todos os condôminos para o efeito de alteração da Convenção.

Tal posicionamento, permite aos Condomínios submeter temas importantes aos condôminos, com segurança jurídica, sem a obrigatoriedade de reuni-los de uma só vez, em um só lugar, possibilitando assim, uma maior participação dos moradores com relação às questões que envolvem o Condomínio.

6.1. Irregularidades em Assembleia de Condôminos e Anulabilidade

É imprescindível que sejam observadas algumas formalidades legais e convencionais para que a assembleia de condôminos seja considerada regular e legítima.

As irregularidades mais comuns que ocorrem em assembleia de condôminos estão relacionadas à sua forma de convocação; deliberação de matérias que não estão na ordem do dia; inobservância de quórum específico na votação das deliberações; violação aos procedimentos estabelecidos pela convenção e regimento interno do Condomínio.

Na lição de Scavone Júnior (2015, p. 860), “de fato, em regra, o Juiz não deve intervir no Condomínio. Todavia, há casos em que essa intervenção se torna imprescindível, desde que provados os motivos da medida, sob pena de se instaurar a tirania dos edifícios”.

Sobre a matéria, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo se pronunciou no sentido:

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Anulação de Assembleia. Irregularidades na convocação de assembleia extraordinária. Réus que desrespeitaram os ditames legais e a convenção do condomínio. Nulidade de pleno direito dos atos praticados. Pedido de anulação procedente. Recurso, tendente a alterar essa decisão, desprovido. Apelação 9087977-67.2006.8.26.0000; Relator (a): Teixeira Leite; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 40. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2010; Data de Registro: 11/05/2010. Disponível em:
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=4470521&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_8a388808affa44c5b176bcc949663f84&vICaptcha=HRnz&novoVICaptcha=. Acessado em 20-06-2017.

As assembleias de condôminos são atos jurídicos e estão sujeitas à anulação, na forma do artigo 166 do Código Civil (BRASIL, 2002), que assim disciplina:

Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

(...)

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Constatada qualquer irregularidade nas assembleias, é lícito a qualquer condômino pleitear administrativamente a sua anulação, pugnando, ainda que as questões prejudiciais sejam apreciadas e sanadas em outra assembleia. Caso contrário, uma ação judicial pode ser proposta com este objetivo.

7. FORMA DE RATEIO DA TAXA CONDOMINIAL

O Código Civil (BRASIL, 2002) determina, em seu artigo 1.334, que a convenção que constitui o Condomínio determinará a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do Condomínio.

Por sua vez, o inciso I do artigo 1.336 do referido diploma legal estabelece que os comunistas devem contribuir para as despesas do Condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Ressalta-se que o legislador trouxe como regra, o critério da fração ideal, para rateio da taxa condominial. Somente em 2004, a Lei nº. 10.931/2004 (BRASIL, 2004) alterou a redação do inciso I do artigo 1.336, para incluir a possibilidade de a convenção do Condomínio disciplinar outra forma de rateio da taxa condominial, igualando o entendimento previsto no artigo 12, §1º da Lei de Condomínio em edificações (BRASIL, 1964), que assim estabelece:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

Assim, a lei federal outorgou à convenção autonomia para estabelecer qual critério será utilizado pela administração do Condomínio para fixar a taxa condominial e o consequente rateio das despesas entre os condôminos.

Ocorre que, proprietários de apartamentos de 'cobertura' estão ingressando com ações no Judiciário objetivando pagar a mesma taxa condominial dos apartamentos 'tipo', sob o argumento de que não geram mais despesas por ocuparem uma área maior dentro do Condomínio e que a forma de pagamento diferenciada traduz em enriquecimento ilícito por parte dos demais condôminos, proprietários de apartamentos menores, que usufruem igualmente das áreas comuns do Condomínio.

Ações dessa natureza começaram a surgir após o Superior Tribunal de Justiça manter o acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, nos autos do Resp nº. 1104352/MG sob o fundamento de que o Condomínio não impugnou o argumento trazido aos autos pelo condômino de que a cobrança de rateio de despesas de Condomínio sem observar o proveito efetivo revelava enriquecimento sem causa por parte dos demais condôminos. Assim, ante a ausência de impugnação específica, foi negado seguimento ao Recurso Especial interposto.

Vejamos:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Trata-se de recurso especial interposto pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO EUNICE MARIA, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado (fl. 347, e-STJ): CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CRITÉRIOS PARA O RATEIO DAS DESPESAS. A soberania da assembléia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior, já que tal fato, por si só não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que os demais e finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos. A ressalva legal, salvo disposição em contrário, deixou á assembléia geral na elaboração da Convenção de Condomínio ou em deliberação extraordinária a fixação da contribuição fora do critério da fração ideal para que fosse adotado com justiça o princípio do uso e gozo efetivo dos benefícios ofertados com a despesa - inteligência dos artigos 12, § 10 da Lei 4.591/64 e artigo 1336, inciso 1 do Código Civil, com a redação dada ao inciso pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. A cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar o princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil. Opostos aclaratórios (fls. 355/357, e-STJ), foram acolhidos para suprir omissão (fls. 359/363, e-STJ). Nas razões do especial, a ora recorrente aponta ofensa aos arts. 12, § 1º, da Lei n. 4.59/64, 1.336, I, do Código Civil, além de dissídio jurisprudencial. Alega serem as cobranças lícitas, pois obedecem ao critério legal - fração ideal - devidamente definido em Assembléia Geral. Contrarrazões às fls. 406/422, e-STJ; e, após decisão de admissibilidade do recurso especial, os autos ascenderam a esta egrégia Corte de Justiça. É o breve relatório. Decido. A irresignação não merece prosperar. 1. O Tribunal de origem fundou seu convencimento na impossibilidade de enriquecimento ilícito - art. 884 do Código Civil -, uma vez que a área maior do apartamento do autor da ação não onera a mais os demais condôminos, verbis (fls. 349/351, e-STJ): No caso dos autos, a soberania da assembléia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior, já que tal fato, por si só não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício

do que os demais e finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos. Essa prova foi produzida pelo apelante na perícia. [...] A cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil. O pedido do apelante procede. Procede também o pedido de devolução do que ultrapassou o devido a ser custeado pelo apelado mediante contribuições dos demais condôminos em favor do apelante. De fato, dispõe o art. 884 do Código Civil que aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários. O condômino a quem foi cobrado e pagou além do devido tem direito à restituição do indébito custeado pelo condomínio, ficando isento de participar do rateio. Contudo, a insurgente deixou de impugnar tal fundamento do aresto hostilizado. Desse modo, existindo fundamento autônomo e suficiente que possibilita a manutenção do aresto hostilizado, a ausência de sua impugnação impede a modificação do julgado, como preceituado na Súmula n. 283 do STF: É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. A respeito: AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL. MEDIDA CAUTELAR. REQUISITOS AUTORIZADORES. FUMUS BONI IURIS. FUNDAMENTO NÃO COMBATIDO. SÚMULA STF/283 APLICADA POR ANALOGIA. VIOLAÇÃO DO ART. 808 DO CPC. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 211/STJ. 1. Nos termos da Súmula 283/STF, que se aplica por analogia ao STJ, "é inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles". 2. A alegada violação do art. 808 do CPC não restou debatida e decidida pelo Tribunal a quo, a despeito da oposição os embargos declaratórios, incidindo o enunciado n.º 211 da Súmula desta Corte. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no Ag 1042427/DF, Rel. Ministro VASCO DELLA GIUSTINA (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TJ/RS), TERCEIRA URMA, julgado em 24/03/2009, DJe 01/04/2009) ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. ACÓRDÃO ASSENTADO EM MAIS DE UM FUNDAMENTO PARA A CONCESSÃO DA SEGURANÇA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO SUFICIENTE E AUTÔNOMO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. 1. O Tribunal de origem concedeu a segurança, assentado em dois fundamentos: a) a não observância do procedimento previsto na Instrução Normativa 01/94 a SEFIT; e b) a ausência de pagamento antecipado das diárias. 2. A recorrente, todavia, apenas rebateu o primeiro fundamento, ocasião em que alegou a impossibilidade de concessão do mandado de segurança com fulcro em violação de simples ato regulamentar. Permaneceu sem ataque, contudo, o segundo fundamento do acórdão recorrido, que encontra suficiência autônoma para a manutenção da concessão da segurança. 3. Assim, é o caso de serem aplicadas as Súmulas 283 e 284 do STF. Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 1237521/PR, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, julgado em 02/02/2012, DJe 09/02/2012) 2. Do exposto, nego seguimento ao recurso especial. Publique-se. Intimem-se. Brasília DF), 08 de maio de 2013. Ministro Marco Buzzi Relator (Ministro Marco

Buzzi, 16/05/2013) Recurso Especial Nº 1.104.352 - MG (2008/0256572-9). Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/deciso/es/doc.jsp?livre=1104352&b=DTXT&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=2#DOC2>>. Acessado em: 31-07-2017.

O ministro Marco Buzzi, fundamentou a sua decisão na súmula 283 do Supremo Tribunal Federal, aplicada por analogia ao Superior Tribunal de Justiça, que dispõe ser inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente, e o recurso não abrange todos eles.

Assim, a Suprema Corte não julgou o mérito do recurso e não fixou entendimento de que o critério da fração ideal é ilegal e deve ser revisto pelos Condomínios. Portanto, não existe jurisprudência consolidada, que leve o Condomínio a revisar sua convenção para estabelecer a forma igualitária como critério único para rateio da taxa condominial.

A fração ideal corresponde ao coeficiente de cada condômino sobre o terreno e a área construída do Condomínio. Trata-se do percentual que se atribui à unidade autônoma, relativo às áreas comuns.

A forma de rateio da taxa condominial pela fração ideal, impõe a cada unidade autônoma o pagamento das despesas de acordo com a área que ocupa dentro do todo.

Destaca-se ainda que a taxa condominial é definida pela legislação, doutrina e jurisprudência, como obrigação *propter rem*, haja vista tratar-se de obrigação que decorre da titularidade de um direito real.¹

¹ Jurisprudência em Teses STJ. Edição nº. 68 - Condomínio: 3) As cotas condominiais possuem natureza *propter rem*, razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição.

Certo que a taxa condominial é originada pela necessidade de custeio com a manutenção e conservação das áreas comuns, além de fazer frente às despesas de consumo, de pessoal, do seguro de toda a edificação, dentre outras.

Mas o conceito não pode se resumir a isso. Explicamos:

As despesas com a conservação e manutenção do Condomínio são, na verdade, investimentos que os condôminos estão fazendo em seu patrimônio. A realização das manutenções necessárias - visando à preservação das características do edifício -, e a realização de obras de embelezamento, atrai, para as unidades autônomas, uma valorização patrimonial que é proporcional ao tamanho da área construída.

Logicamente que os imóveis também são valorizados pelas suas especificidades individuais, mas a organização do Condomínio é fator preponderante para definir o quanto o imóvel valerá economicamente. Naturalmente, um comprador, ao escolher um imóvel para adquirir, vai dar preferência àquele que esteja localizado num Condomínio estruturado, àquele em que o Condomínio esteja desorganizado administrativa e financeiramente, ainda que a unidade autônoma seja atrativa.

A verdade é que as pessoas se programam financeiramente para adquirir um imóvel ou qualquer outro bem. No orçamento tem que caber as despesas que este bem vai gerar. A mudança na forma de rateio da taxa condominial, previamente estabelecida como sendo o da fração ideal, certamente causará um prejuízo econômico para o proprietário de unidade autônoma de menor área, vez que sofrerá um acréscimo na sua taxa condominial, para igualar a sua contribuição com a da unidade de maior área, o que não se revela plausível.

Necessário chamar a atenção para o fato de que, na hipótese de sinistro que resulte na destruição do Condomínio, o condômino proprietário de unidade autônoma de maior área, receberá uma indenização maior do que o condômino titular de uma unidade que possui uma menor área.

Nesse cenário, a cobrança proporcional à fração ideal das despesas do Condomínio, se revela um critério razoável.

Um dos argumentos trazidos na defesa dos proprietários de apartamentos menores no que se refere a esta questão, é que há uma tendência de haver um maior número de habitantes nos apartamentos maiores do que nos apartamentos menores. Ocorre que, tal argumento é frágil, pois não é o tamanho da unidade que define o número de moradores, tampouco a taxa de condomínio está restrita a um simples rateio de despesas, pois, se assim estivesse, o critério mais justo seria dividir a despesa pelo número de moradores do prédio e não pelo número de unidades autônomas que compõem o Condomínio.

Ocorre que as despesas do Condomínio possuem equivalência não com a quantidade de pessoas que habitam unidades autônomas e sim com o tamanho da área construída no Condomínio. Podem ser citados como exemplo: o seguro de toda a edificação, a manutenção dos sistemas, equipes de limpeza, segurança, etc.

Para alterar a forma de rateio da taxa condominial é necessário que haja alteração na Convenção do Condomínio, com a observância do quórum específico, que é de 2/3 (dois terços) dos Condôminos, consoante dispõe a primeira parte do artigo 1.351 do Código Civil (BRASIL, 2002), *in verbis*:

Art. 1351. Depende da aprovação de 2/3 dos votos condôminos: a alteração da Convenção; (...).

Assim, não há que se falar que as disposições que disciplinam a matéria, contidas na Lei de Condomínio em edificações (BRASIL, 1964) no Código Civil (BRASIL, 2002) carecem de legalidade, uma vez que a convenção continua regendo qual será o critério a ser adotado pelo Condomínio para rateio das taxas condominiais.

Os dispositivos da convenção devem ser obedecidos em homenagem à segurança jurídica do instrumento normativo e bem-estar da comunidade condominial, não havendo razão alguma para intervenção do Judiciário acerca daquilo que foi definido pelos condôminos que estão respaldados pela lei e em pleno gozo de seus direitos e na defesa de seus interesses.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina reconheceu a legalidade da cobrança da taxa condominial pelo critério da fração ideal no julgamento do Recurso abaixo, vejamos:

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Ação de cobrança de taxas condominiais. Sentença de procedência. Realização de obras urgentes de caráter estrutural, reparatório e de conservação. Amparo em laudo técnico de engenharia. Decisão de execução da obra tomada à unanimidade dos presentes em assembleia extraordinária regularmente convocada. Ausência de vícios no ato que ensejem sua nulidade. Execução de obra que implica em rateio de custos obrigatório entre os condôminos. Impossibilidade de oposição ao adimplemento por parte do condômino que, caso pretenda contestar a cobrança, ou anular o ato administrativo que a instituiu, deve eleger a via processual adequada. Sentença mantida. Recurso não provido. **As despesas condominiais devem ser suportadas pelos condôminos na medida de suas frações ideais, a teor do que dispõe o artigo 12 da Lei n. 4.591/1964, razão pela qual não pode o réu se esquivar das cobranças** referentes à recuperação e manutenção estrutural do edifício, mormente se a necessidade das obras é amparada por laudo técnico de engenharia. O inadimplemento das taxas condominiais e despesas extras não pode ser fundamentado em inconformismo com valores cobrados ou forma de instituição da cobrança, se decididos tais parâmetros em assembleia regularmente convocada e realizada. Para isso existem vias processuais adequadas, cabendo ao condômino insatisfeito buscá-las no Judiciário. TJSC, Apelação Cível n. 2007.000491-3, da Capital, rel. Des. Jairo Fernandes Gonçalves, j. 07-07-2011. **(Grifo nosso)**. Disponível em: <http://app6.tjsc.jus.br/cposg/pcpoSelecaoProcesso2Grau.jsp?cbPesquisa=NUMPROC&Pesquisar=Pesquisar&dePesquisa=20070004913>. Acessado em: 20-07-2017.

Assim, constata-se que a forma de rateio da taxa condominial pelo critério da fração ideal não resulta em enriquecimento ilícito por parte dos proprietários de unidades autônomas menores, e as convenções que recepcionam essa modalidade estão em total consonância com o princípio da legalidade.

Todavia, é necessário ressaltar que a instituição da taxa condominial, pelo critério da fração ideal, deve observar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, de modo que o condômino efetivamente arque com as despesas de forma equivalente ao coeficiente de sua área dentro do Condomínio.

Em posicionamento sobre a matéria, no ano de 2003, o Superior Tribunal de Justiça preservou a observância de tais princípios e defendeu que a Convenção deve estipular a forma de rateio, conforme transcrito a seguir:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Os condôminos, em assembleia, podem estipular, de forma livre, a fixação dos valores das quotas condominiais, que visam ao rateio das despesas do condomínio, desde que o façam obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O referido rateio, estipulado no mesmo valor, independente da fração ideal de cada condômino, não caracteriza enriquecimento ilícito daquele proprietário da fração ideal maior. Os custos, em regra, não são proporcionais ao tamanho das unidades, mas referem-se à manutenção das áreas comuns, aos pagamentos de impostos e funcionários. Assim, a Turma, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, deu-lhe provimento, pois o acórdão recorrido afrontou o art. 12, § 1º, da Lei no 4591/1964. REsp 541.317-RS, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, julgado em 9/9/2003. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=200300644254.REG>. Acessado em: 05-08-2017.

No caso em tela, observa-se que a convenção estabeleceu critério igualitário para rateio das despesas condominiais, o que à época já era legitimado pela disposição contida no art. 12, §1º. da Lei de Condomínio em edificações (BRASIL, 1964), mesmo sendo o Condomínio formado por unidades autônomas com tamanhos distintos. A Suprema Corte reconheceu assim a autonomia da vontade dos condôminos para estabelecer critério diverso da fração ideal, principalmente em razão de que os requisitos formais e a isonomia foram preservados.

Oportuno destacar que o Superior Tribunal de Justiça fixou a tese de que a convenção do Condomínio pode fixar o rateio das contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada unidade, reconhecendo assim, mais uma vez, a autonomia da convenção para fixar a forma de rateio da taxa condominial.²

Desse modo, resta patente que a forma de rateio da taxa condominial deve ser aquela prevista na convenção do Condomínio, com a observância dos princípios da

² Jurisprudência em Teses STJ. Edição nº. 68: Condomínio: 9) A convenção do condomínio pode fixar o rateio das contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada unidade.

razoabilidade e proporcionalidade, para evitar enriquecimento ilícito por parte dos demais condôminos, visto que as duas formas de rateio são legítimas, não cabendo ao Judiciário impor aos Condomínios qual a forma de rateio das suas despesas, face a existência de previsão legal expressa sobre o assunto.

Destaca-se ainda que, caso a convenção do Condomínio seja omissa quanto a forma de rateio da taxa condominial, será aplicado o critério da fração ideal.

8. UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DE ÁREAS COMUNS

Conforme já visto, o Condomínio edilício possui áreas que são suscetíveis à utilização de todos os condôminos, denominadas áreas comuns, e as áreas de propriedade privada, que são utilizadas pelos seus respectivos proprietários.

É entendimento pacífico da doutrina e já consolidado nas decisões dos nossos Tribunais, que há a possibilidade de um condômino utilizar, exclusivamente, a área comum do Condomínio.

Assim dispõe o Enunciado nº. 247, aprovado pela III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:

Enunciado nº. 247: No condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área "comum" que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao "uso comum" dos demais condôminos.

Nesse sentido:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Civil. Condomínio. É possível a utilização, pelos condôminos, em caráter exclusivo, de parte de área comum, quando autorizados por assembleia geral, nos termos do art. 9º, §2º, da lei nº 4.591/64. A decisão do tribunal de origem, baseada no conjunto probatório, não pode ser reexaminada, em face da súmula 7/STJ. 1. O Tribunal "a quo" decidiu a questão com base nas provas dos autos, por isso a análise do recurso foge à mera interpretação da Lei de Condomínios, eis que a circunstância fática influi na solução do litígio. Incidência da Súmula 07/STJ. 2. O alcance da regra do art. 3º, da Lei nº 4.591 /64, que em sua parte final dispõe que as áreas de uso comum são insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino", esbarra na determinação da própria lei de que a convenção de condomínio deve estabelecer o "modo de usar as coisas e serviços comuns", art. 3º, § 3º, c, da mencionada Lei. Obedecido o quórum prescrito no art. 9º, § 2º da Lei de Condomínio, não há falar em nulidade da convenção. 3. Consoante precedentes desta Casa: "o princípio da boa-fé objetiva tempera a regra do art. 3º da Lei nº 4.591 /64" e recomenda a manutenção das situações consolidadas há vários anos. (Resp' nº.s 214680/SP e 356.821/RJ, dentre outros). Recurso especial não conhecido. STJ - Recurso Especial REsp 281290 RJ 2000/0102074-9 (STJ). Data de publicação: 13/10/2008. Disponível em: [http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%27281290%27\)+ou+\(%27RESP](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=(%27RESP%27.clas.+e+@num=%27281290%27)+ou+(%27RESP)

%27+adj+%27281290%27.suce.))&thesaurus=JURIDICO. Acessado em: 30-05-2017.

Destaque para a lição de Chaves de Farias e Rosenvald (2016, p. 678):

[...] se a cobertura tiver sido convencionada como área comum, poderá haver deliberação unânime dos moradores em assembleia extraordinária no sentido da conversão em área particular a ser utilizada pelo morador do andar superior. Mas ainda, é possível que um dos condôminos, possa adquirir a área comum dos demais, com alteração das frações ideias do prédio, registradas no RGI. Como consequência da aquisição, efetuará despesas maiores que os outros na edificação, mas poderá erigir futuras acessões, nos limites das posturas locais. Se a cobertura for destinada a um particular, a sua conservação a este tramite – compensando-se sacrifícios e benefícios –, arcando ele com obras de conservação, capazes de evitar danos aos demais moradores, tais como infiltrações nos pavimentos inferiores (art. 1344 do CC).

O artigo 1.340 também do Código Civil (BRASIL, 2002) disciplina a matéria ao estabelecer que as despesas relativas às partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Cabe ressaltar ainda o seguinte posicionamento de Chaves de Farias e Rosenvald (2016, p. 676):

Além das unidades autônomas, no condômino edifício necessariamente existirão áreas comuns e indivisíveis, exemplificativamente enumeradas no artigo 1.331, §2º, do Código Civil. Todas essas partes se inserem na fração ideal das unidades autônomas. Além de serem insuscetíveis de divisão e utilização exclusiva, as áreas comuns também não poderão ser alteradas, bem como alienadas ou gravadas separadamente da respectiva unidade autônoma. Apesar de o legislador ter imposto a inalienabilidade e a indivisão das partes comuns como norma de ordem pública, não há qualquer impedimento à utilização da área comum por apenas um dos condôminos, desde que autorizado a tanto e assuma as despesas de manutenção, o que ocorre de forma frequente em coberturas de prédios. Em suma, cuida-se de uma modalidade de comunhão forçada ou necessária, que não pode ser extinta pela vontade de qualquer condômino isoladamente, tal qual possa ocorrer no condomínio tradicional (art. 1.320 do CC).

Destarte, o uso exclusivo de área comum por algum condômino pode ocorrer somente com autorização da assembleia, devendo ser observado ainda o quórum de 2/3 (dois terços) para aprovação. A cessão pode ocorrer por qualquer período de tempo, não podendo ser objeto de usucapião, pois a posse precária é conferida ao condômino por mera tolerância dos demais.

9. DANOS, FURTO OU ROUBO DE BENS DOS CONDÔMINOS

Os Condomínios não possuem responsabilidade presumida pela ocorrência de furto e/ou roubo de objetos dos condôminos deixados nas vagas de garagem ou nas suas áreas comuns.

A responsabilidade dos Condomínios por fatos ilícitos ocorridos em suas áreas comuns em detrimento dos condôminos só é reconhecida quando há previsão expressa na convenção.

Ao deixar qualquer objeto ou até mesmo estacionar seu veículo na vaga de garagem existente no prédio, o condômino não tem o direito de querer imputar um dever de custódia ao Condomínio, tampouco estabelecer um contrato de depósito tácito.

Nessa esteira, destaca-se o entendimento de Rizzardo (2017, p. 174):

Com certeza, o dever de indenizar é próprio e inerente de emanção do dever de guarda, nascendo da natureza da responsabilidade objetiva, porquanto dificilmente se depara a pessoa com grau de culpa. Se for procurada a responsabilidade se depara a pessoa com algum grau de culpa. Se for procurada a responsabilidade na deficiência do sistema de guarda e vigilância, sempre se encontrará alguma falha. Difícil, senão impossível, chegar à exaustão no cumprimento de todas as precauções ou exigências para implantar um sistema perfeito de segurança. Sempre aparecem pontos frágeis ou precariedades em um setor ou outro. Daí, pois, a rigor e por força dos ditames que regem o depósito, não se isentaria o Condomínio da responsabilidade. E tal se dá em relação a bens de terceiros, que são recebidos para a guarda, demandando a completa indenização pelo dano, furto ou qualquer evento prejudicial.

Nesse sentido, a jurisprudência dos Tribunais encontra-se sedimentada. Vejamos:

BRASIL. Segunda Turma Recursal Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Indenizatória. Furto de bicicleta de garagem de condomínio. 1. Confirma-se a r. sentença que, colacionando acórdão da Turma Recursal sobre o tema, isentou o condomínio-réu da responsabilidade em face do furto. 2. Entende-se que a deliberação da coletividade condominial regula a matéria, em assembleia ou, especialmente, por meio de convenção. O fato de a convenção conferir atribuições ao síndico não configura assunção de

responsabilidade por danos ao patrimônio particular dos condôminos. Negado Provimento ao Recurso. Recurso Cível N° 71000665885, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 15/06/2005. Disponível em: http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=* &aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=condom%C3%ADnio+n%C3%A3o+assumiu+a+guarda+do+bem+furtado+e+que+n%C3%A3o+houve+a+participa%C3%A7%C3%A3o+do+empregado+&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&requiredfields=cr%3A90&partialfields=n%3A71000665885&as_q=+#main_res_juris. Acessado em: 28-07-2017.

O ilustre Professor Rizzardo (2017, p. 173), conclui:

Atribuir a culpa pela mera obrigação de guarda e depreender que houve falha no zelo, na implantação do sistema de vigilância, ou na escolha de pessoas para desempenhar a guarda, enfrenta contradição na própria argumentação do alegante, eis que ele também é condômino, a ele se debitando a parcela de culpa. Torna-se estranha a sua posição, posto que restaria favorecido pela participação numa conduta repreendida. Será aceitar que ele dirigisse a ação contra si próprio, situação que não se conforma com a regularidade dos princípios de coerência.

10. SANÇÕES AO CONDÔMINO INADIMPLENTE

O artigo 1.336 do Código Civil (BRASIL, 2002) trata dos deveres dos Condôminos em seus quatro incisos, sendo que o primeiro deles assim define:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Deixando um condômino de efetuar pontualmente o pagamento da taxa condominial, este passa a impor aos demais condôminos um custo adicional no rateio necessário para fazer frente a todas as obrigações pecuniárias assumidas pelo Condomínio.

O alto índice de inadimplência tornou-se um dos maiores problemas enfrentados na administração financeira dos Condomínios. Em razão disso, algumas convenções passaram a estabelecer penas restritivas de direitos para os condôminos que não cumprem com as suas obrigações perante o Condomínio, proibindo os inadimplentes de utilizarem áreas comuns ou ter acesso a serviços que são disponibilizados aos condôminos.

Todavia, em recente julgamento, o Superior Tribunal de Justiça fixou entendimento de que o Condomínio não pode utilizar medidas não pecuniárias para punir o devedor. Vejamos:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Restrição imposta na convenção condominial de acesso à área comum destinada ao lazer do condômino em mora e de seus familiares. Ilicitude. Reconhecimento. 1. Direito do condômino de acesso a todas as partes comuns do Edifício, independente de sua destinação. Inerência ao instituto do condomínio. 2. Descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais. Sanções pecuniárias taxativamente previstas no código civil. 3. Idôneos e eficazes instrumentos legais de coercibilidade, de garantia e de cobrança postos à disposição do condomínio. Observância. Necessidade. 4. Medida restritiva que tem o único e espúrio propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência do condômino e de seus familiares perante o meio social em que residem. Desbordamento dos ditames do princípio da dignidade humana.

Verificação. 5. Recurso Especial improvido. 1. O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade. 2. Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância. 2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, §1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único - multa pecuniária correspondente até o quántuplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial). 2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas. Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias nos limites da lei. 3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade. 3.1 A Lei n. 8.009/90 confere ao condomínio uma importante garantia à satisfação dos débitos condominiais: a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial, não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família. E, em reconhecimento à premência da satisfação do crédito relativo às despesas condominiais, o Código de Processo Civil de 1973, estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. Na sistemática do novo Código de Processo Civil, aliás, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo de ação executiva, tornando a satisfação do débito, por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária) ainda mais célere. Portanto, diante de todos esses

instrumentos (de coercibilidade, de garantia e de cobrança) postos pelo ordenamento jurídico, inexistente razão legítima para que o condomínio dele se aparte.

4. A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana. 5. Recurso especial improvido. REsp 1564030/MG, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016. Disponível em:

<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=o+direito+do+cond%F4mino+ao+uso+das+partes+comuns&b=ACOR&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=1>. Acessado em: 05-8-2017.

Este também é o entendimento de Norat (2014, p.208):

Não há, norma, qualquer previsão de que o condômino inadimplente deva ser penalizado com a abstenção de uso das partes comuns do Condomínio. Logo, questionável seria eventual cláusula constante da Convenção do Condomínio ou do Regimento Interno que tratasse da matéria e cogitasse criar esse tipo de sanção uma vez que o seu resultado geraria limitação à propriedade do condômino não prevista em lei. O condômino não é sócio da parte comum do Condomínio, mas sim possuidor e detentor dos poderes inerentes à propriedade, submetido a eventual limitação apenas em caso de ser a coisa de propriedade comum.

Ocorre que, a lei federal outorga ao Condomínio, a possibilidade de estabelecer punições aos condôminos. Vejamos o que dispõe o artigo 1.334 do Código Civil (BRASIL, 2002):

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

[...]

V - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

As penas restritivas de direitos, consistem em proibir o condômino de utilizar e/ou usufruir determinados equipamentos de lazer e/ou serviços e benefícios que são oferecidos pelo Condomínio.

No que pese a decisão da suprema Corte privilegiar os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, para evitar que os Condomínios adotem medidas que possam constranger os condôminos em mora, a decisão supramencionada manifesta-se por demais abrangente.

A utilização do salão de festas, espaço gourmet e quiosque da churrasqueira do Condomínio, são exemplos de itens de lazer que normalmente exigem o pagamento de taxa específica para reserva. Observa-se que o condômino que alega não possuir condições financeiras para arcar pontualmente com o pagamento das taxas condominiais, não pode dispor de recursos para oferecer festas e/ou quaisquer tipos de eventos, pois, dessa forma, demonstra claramente que não privilegia o pagamento da taxa condominial, prejudicando assim os outros condôminos que sofrem um acréscimo na sua despesa com o Condomínio. Nesse sentido, tal restrição se revela bastante coerente e razoável.

Todavia, não é aceitável a Convenção que impede o condômino de ter acesso às áreas comuns, como piscina, quadras poliesportivas, parquinhos, dentre outros.

Porém, como já visto, na esteira do Superior Tribunal de Justiça, a única punição que pode ser aplicada ao condômino devedor é de pagamento dos encargos moratórios. Nos termos do art. 1.336, §2º, do Código Civil (BRASIL, 2002), o condômino que não cumprir com seu dever de pagar a contribuição sujeita-se ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o débito, além dos juros de mora, que poderão ser convencidos, sem obedecer a limitação imposta pela Constituição Federal (BRASIL, 1988).

Acerca deste tema, a Terceira Turma do Colendo Tribunal se manifestou no sentido de que a aplicação de juros em patamar superior a 12% (doze por cento) ao ano, estabelecido pela Constituição Federal (BRASIL, 1988) é legítima. Vale a transcrição da ementa do seguinte julgado:

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Civil. Recurso Especial. Ação de Cobrança. Conflito de leis no tempo. Taxas Condominiais. Juros moratórios acima de 1% ao mês. Previsão na convenção do

condomínio. Possibilidade. Recurso Especial nº 1.002.525 - DF (2007/0257646-5); Relatora: Ministra Nancy Andrighi; Recorrente: Condomínio Jardim Botânico VI; Advogados: Inaldo Delfino da Silva e Outro(S) Rubens Wilson Giacomini E Outro(S); Recorrido: Ubiratam Garcia De Oliveira Júnior; Advogado: Ubiratan Garcia De Oliveira Junior (Em Causa Própria). Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/decisooes/doc.jsp?livre=2007%2F0257646-5&b=DTXT&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=3#DOC3>. Acessado em: 25-07-2017.

Oportuno destacar que o Código de Processo Civil (BRASIL, 2015) recepcionou a taxa condominial com o título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), tornando a cobrança judicial mais célere e possibilitando ao Condomínio uma rápida satisfação do crédito, aliado ainda à possibilidade de penhora do imóvel, que torna o crédito proveniente da taxa condominial mais líquido.

Ainda, o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça é de que é possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem.³

Nesse cenário, é conveniente que o Condomínio não adote punições não pecuniárias aos condôminos devedores, pois assim estará correndo risco de ser condenado a indenizar o condômino em eventual ação de indenização por danos morais.

Caberá ao Síndico promover com eficiência a cobrança dos devedores, por vias judiciais ou extrajudiciais, atentando-se para o fato de que deverá incluir disposição expressa na convenção para que o condômino inadimplente arque com todos os custos relacionados à cobrança do débito, de modo a desonerar o Condomínio, inclusive, do pagamento de honorários advocatícios, ainda que ação judicial tramite em sede de Juizados Especiais.

Este é o entendimento fixado no Enunciado nº. 7 da I Jornada dos Juízes do Sistema de Juizados Especiais do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, *in literis*:

³ Jurisprudência em Teses STJ. Edição nº. 68: Condomínio: 1). É possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem.

7. Em ação de cobrança de taxa condominial, existindo, na convenção de condomínio, disposição que estabeleça a responsabilidade do devedor pelo pagamento de honorários do advogado contratado, devem eles, dada a sua natureza convencional, integrar o valor da condenação, a fim de recompor integralmente o patrimônio do credor, em favor do qual deverão ser revertidos, sem prejuízo do quanto disposto no art. 55 da Lei nº 9.009/95.

Destaca-se ainda que a expressão “*antissocial*” pode, perfeitamente, ser aplicada ao condômino que não cumpre com as suas obrigações financeiras perante o Condomínio, sendo lícito ao Condomínio aplicar a multa prevista na parte final do artigo 1.337 do Código Civil (BRASIL, 2002) que autoriza a aplicação de multa ao condômino que reiteradamente não cumpre com os seus deveres perante o condomínio – inclusive o dever de contribuir com sua quota parte do rateio, artigo 1.336, inciso I, citado anteriormente. Ressalta-se que a aplicação de tal multa, não se confunde com encargos moratórios.

11. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A propriedade é um direito real, consagrado pela Constituição Federal⁴ (BRASIL, 1988), que confere ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor, fruir e reaver a coisa, consoante assegura o artigo 1.228 do Código Civil (BRASIL, 2002), *in verbis*:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

O brilhante Professor Meirelles (2013, p. 19) conceitua:

*O direito de propriedade é o que afeta diretamente as coisas corpóreas – móveis ou imóveis -, subordinando-as à vontade do homem. Daí ser classificado como *direito real*, em oposição a *direito pessoal*, concernente às prestações a que as pessoas se obrigam mutuamente. Diz-se que o direito de propriedade é real, no sentido de que incide imediatamente sobre a coisa (do latim *res, rei*) e a seguem em todas as suas mutações, prestações individuais que constituem as obrigações.*

Ocorre que o direito de propriedade não é absoluto, haja vista as limitações estabelecidas pela lei e pelos princípios gerais do direito.

Não é concebível o exercício do direito de propriedade sem barreiras, de forma que o titular de direitos possa utilizar o seu imóvel da forma que bem lhe aprouver, visto que a Constituição Federal (BRASIL, 1988) estabeleceu o seguinte em seu artigo 5º, XXIII:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Na lição de Scavone Júnior (2015, p. 13):

⁴ Art. 5º, XXII Constituição Federal

De fato, ao mesmo tempo em que o direito de propriedade é garantido pelo inc. XXII do art. 5º da Constituição Federal, logo em seguida, o inc. XXIII exige que a propriedade atenda a sua função social. Essa função social, no nosso sistema, não significa socialização da sociedade, o que se afirma na exata medida em que a propriedade está garantida. O que a Constituição exige, respeitada a ordem econômica, é que o direito de propriedade seja exercido nos limites do interesse econômico e social.

Com seu brilhantismo, Scavone Júnior (2015, p. 9-10) ainda acentua:

Os atributos da propriedade são derivados do *jus utendi, fruendi e abutendi* dos romanos, ou seja, usar, fruir ou gozar e abusar. Contudo, com a evolução da humanidade, “abusar” foi substituído por dispor com limites, principalmente em razão da função social incorporada ao instituto. [...] Usar significa extrair as vantagens naturais ofertadas pela coisa, extração esta que não importa em alteração de sua substância. [...] Gozar ou fruir, por seu turno, é a possibilidade de o proprietário extrair os frutos ou produtos decorrentes da coisa sobre a qual recai o direito de propriedade; assim, ao locar uma casa, recebendo, por via de consequência, os alugueres, o proprietário estará fruindo por intermédio da percepção de frutos civis (rendimentos) decorrentes da coisa. Dispor significa dar à coisa, o destino que o proprietário achar conveniente.

A função social da propriedade, imposta pela Constituição Federal (BRASIL, 1988), não significa dizer apenas que o imóvel deverá ser utilizado para fins de moradia ou exploração comercial, atendendo a um princípio de política urbana, mas também que a propriedade deverá ser exercida de forma a não prejudicar terceiros, devendo ser preservados os interesses e bem-estar coletivos e sociais acima dos individuais.

11.1. Conflito Entre Vizinhos

Os conflitos entre vizinhos vêm crescendo na vida urbana das grandes cidades brasileiras e se apresenta marcado por intolerância e divergências interpessoais.

Com a missão de cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, cabe ao Síndico, diante de uma reclamação manifestada formalmente por qualquer condômino em relação ao vizinho, adotar uma postura estritamente legal que é a de informar ao condômino sobre a existência da reclamação, buscando cessar o infortúnio de forma amigável. Se a situação persistir, o condômino transgressor deve ser notificado por

escrito, na forma prevista na convenção e regimento, para que cesse os transtornos que está causando ao vizinho, devendo ser alertado ainda sobre a possibilidade de aplicação da penalidade de multa.

Esta atuação do síndico encontra-se plenamente respaldada pelo artigo 1.336, IV, do Código Civil (BRASIL, 2002), que trata das obrigações dos condôminos, incluindo não utilizar suas unidades “de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”. Vejamos:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Cediço que cabe Síndico, agir de forma conciliadora, promovendo o diálogo entre os condôminos e a convivência tranquila entre todas as pessoas que habitam o edifício, proporcionando assim o bem-estar social. Havendo desavenças entre os condôminos, relacionadas às questões de convivência e de má utilização da propriedade privada, o Síndico pode interferir como mediador e auxiliar na solução do conflito, porém a aplicação das penalidades e sanções previstas na convenção e regimento interno contra o condômino infrator devem prescindir de provas concretas do ilícito praticado.

Além disso, não se pode multar um condômino com base apenas na reclamação de barulho perpetrada pelo seu vizinho, principalmente se o condômino denunciado negar a ocorrência do fato danoso e o Condomínio não consegue verificar a procedência da reclamação.

A vida dentro de um Condomínio apresenta particularidades, pois as questões são mais calorosas, pela proximidade e convívio inevitável. Se as partes não chegarem a um consenso, lamentavelmente, o Poder Judiciário terá que ser acionado para dirimir conflitos cujas tensões são, basicamente, ocasionadas pela intolerância.

11.2. Condômino Antissocial

Condômino antissocial pode ser conceituado como aquele indivíduo, que não cumpre as normas do Condomínio, utiliza a propriedade imobiliária e as áreas comuns de forma lesiva e constantemente apresenta comportamentos nocivos à vida social.

Rizzardo (2017, p. 133) conceitua o condômino antissocial:

[...] condômino antissocial, que é aquele que não tem uma conduta compatível com a vida em condomínio, que não respeita as limitações naturais dos edifícios coletivos, que viola os mais mezesinhos princípios de convivência social, que se atrita com os vizinhos, apresentando um comportamento insuportável. A conduta antissocial ostenta-se de várias maneiras, consistindo as mais comuns na desobediência das regras do regimento interno, como as perturbações do sossego, a algazarra, a colocação de lixo e resíduos em locais inapropriados, o desleixo no fechamento de portões de entrada do Condomínio, a ocupação de espaços comuns com veículos ou objetos pessoais, a permissão do ingresso de pessoas duvidosas, o exercício de atividades profissionais em prédio de uso exclusivamente residencial, as posturas inconvenientes, exemplificadas em bebedeiras, uso de tóxicos, brigas, discussões no seio familiar a ponto de gerar incômodos e intranquilidade aos moradores de outras unidades.

A corroborar o exposto acima, insta escrever o entendimento do renomado Professor Câmara (2017, p. 181-182):

Não existe uma definição na lei, mas deverá ser assim considerado todo aquele que causar incômodo à vizinhança e/ou desvalorização do prédio, por atos como embriaguez contumaz, uso de drogas, prática de atividades ilícitas, prostituição, produção excessiva de barulhos, uso de animais que causem riscos e danos à vizinhança. A lista é interminável, porque o legislador não definiu. Caberá aos juizes, caso a caso, enquadrar os comportamentos antissociais à luz do novo Código.

O artigo 1.337 do Código Civil (BRASIL, 2002) disciplina acerca da aplicação de multa ao condômino antissocial, *in literis*:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser

constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu 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 assembleia.

Cabe destaque para o Enunciado nº. 92 do Conselho da Justiça Federal, aprovado na I Jornada de Direito Civil, com relação ao direito de defesa do condômino:

Enunciado nº. 92 do Conselho da Justiça Federal: Ressalta-se que ainda que sanções do artigo 1337 do Código Civil não poderão ser aplicadas sem que se garanta o direito de defesa ao condômino nocivo.

Verifica-se assim que a lei estabeleceu como punição máxima para o condômino que não cumpre as normas do Condomínio e apresenta de forma reiterada comportamento nocivo, o pagamento de uma multa correspondente até dez contribuições mensais.

Nessa seara, constata-se que a punição prevista pela legislação para o condômino antissocial pode-se revelar extremamente branda, diante de determinados comportamentos perniciosos, incompatíveis com a vida social. Ainda, cabe destacar que a aplicação de penalidade pecuniária neste patamar pode não surtir o efeito punitivo e o efeito educativo que se espera, revelando-se ineficiente no combate aos comportamentos prejudiciais dentro do ambiente condominial.

11.3. Exclusão do Condômino Antissocial

Imaginemos a hipótese de uma família que reside em um edifício de apartamentos e vive em conflitos internos diuturnamente. A matriarca da família possui evidentes problemas psicológicos, pois apresenta conduta desequilibrada, incompatíveis com o ambiente condominial. As brigas ultrapassam os limites da unidade autônoma e provocam desassossego e intranquilidade aos demais vizinhos. A situação só se agrava com o passar do tempo.

Numa das brigas, a mulher desce o elevador, completamente transtornada, portando uma faca nas mãos, segue em direção à garagem e rasga os quatro pneus do carro de seu esposo. Em outro momento, a condômina desce para o playground do prédio sem roupa, causando constrangimento aos moradores e espanto nas crianças. Além disso, tais moradores já foram flagrados arremessando objetos pelas janelas do apartamento em direção às áreas comuns do Condomínio.

A situação descrita acima, sem dúvidas, compromete o equilíbrio nas relações entre os condôminos e a convivência social.

Conforme já destacado alhures, quando o condômino apresenta comportamento antissocial ele pode ser multado e, em caso de reincidência, pode ser compelido a pagar até o dez vezes o valor da taxa condominial, conforme previsão do artigo 1.337, parágrafo único. A aplicação de multa visa fazer cessar o uso anormal da propriedade que frustre o direito dos demais moradores de desfrutar de moradia tranquila e sossegada, bem como embarace o uso das áreas comuns.

Mas o que fazer quando este condômino que, por seu reiterado comportamento antissocial, torna insuportável a moradia dos demais possuidores e a aplicação da multa não é mais suficiente para coibir este tipo de conduta?

Diante do vazio legislativo, recai sobre a doutrina e da jurisprudência a discussão acerca da possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

Até pouco tempo, se entendia não ser possível a exclusão do condômino antissocial. O entendimento que predominava estava calcado no fato de que a legislação brasileira não prevê a expulsão do condômino que apresente comportamento inadequado e nocivo no Condomínio e que o pedido, nesse sentido, era juridicamente impossível.

Vejamos o entendimento dos Tribunais:

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Ação de conhecimento proposta por condomínio objetivando a exclusão de moradores com comportamento antissocial da comunidade condominial. Improcedência do pedido. Apelação do Autor. Prova carreada aos autos que demonstrou a incapacidade dos Apelados de conviverem pacificamente em sociedade. Pedido de expulsão dos Apelados do Condomínio-Apelante que não tem amparo legal, já que a lei não prevê esse tipo de sanção para o caso como o dos autos, mas tão somente penalidades administrativas, como as dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil. Honorários advocatícios devidos pelo Apelante, pois verificada a sucumbência, tendo sua fixação observado os critérios previstos no artigo 20, § 4º do Código de Processo Civil. Desprovimento da apelação. TJ/RJ – Ac. 0042255-53.2009.8.19.0001, 8ª Câmara Cível, Rel. Des. Ana Maria Oliveira, v.u., j. 28.09.10. Disponível em: <http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/VisualizaEmentas.aspx?CodDoc=1111734&PageSeq=0>. Acessado em: 30-04-2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Expulsão de condômino por comportamento antissocial. Impossibilidade. Ausência de previsão legal. O Código Civil permite no art. 1.337 a aplicação de multas que podem ser elevadas ao décuplo em caso de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos. Multa mensal que tem como termo inicial a citação e o final a publicação da r. sentença, a partir de quando somente será devida por fatos subsequentes que vierem a ocorrer e forem objeto de decisão em assembleia. Recursos parcialmente providos. TJSP; Apelação Cível 0318734-14.2009.8.26.0000; Relator (a): Maia da Cunha; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 4.V. Judicial/Juri Exec. Crim. Me; Data do Julgamento: 01/10/2009; Data de Registro: 19/10/2009. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordo=4122049&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_15ab8f7581db4865ab96ee76a0ced372&vICaptcha=xxfx&novoVICaptcha=. Acessado em: 02-06-2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Petição inicial indeferida porque a ação objetiva expulsar condômino do apartamento. Pedido juridicamente impossível. Negaram Provimento ao Recurso. TJSP; Apelação 9204497-23.2000.8.26.0000; Relator (a): Gilberto de Souza Moreira; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32. VARA CIVEL; Data do Julgamento: 24/02/2010; Data de Registro: 17/03/2010. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordo=4357765&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_9c190013973440978fe3b68117f2d2a3&vICaptcha=nWPMD&novoVICaptcha=. Acessado em: 01-05-2017.

Contudo, no que pese a inexistência de previsão legal no que se refere a exclusão do condômino, o que deve ser ponderado é que o direito de propriedade do condômino

não pode reprimir o dos demais moradores de ter uma habitação tranquila e livre de interferências prejudiciais.

Não se pode impor aos demais condôminos o convívio com vizinhos nocivos e desrespeitosos.

Considerando que os direitos coletivos estão acima dos direitos individuais e que compete ao Estado-Juiz o dever de resguardar os direitos dos seus jurisdicionados, de modo a garantir aos cidadãos uma moradia, digna, tranquila, livre de intempéries.

Considerando ainda que o condômino que apresenta gradativamente agravamento de conduta e que a sanção pecuniária já não é suficiente para coibir o comportamento inadequado, diante dos constantes casos de comportamentos antissociais de condôminos que tornam a moradia no Condomínio algo insuportável, buscando privilegiar o bem-estar coletivo, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, em decisão inovadora, apresentou o seguinte entendimento:

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Condomínio Edifício Vertical. Preliminar. Intempestividade. Inocorrência. Apelo interposto antes da decisão dos embargos. Ratificação. Desnecessidade. Exclusão de condômino nocivo. Limitação do direito de uso/habitação, tão-somente. Possibilidade, após esgotada a via administrativa. Assembléia geral realizada. Notificações com oportunidade do contraditório. Quorum mínimo respeitado (3/4 dos condôminos). Multa referente ao décuplo do valor do condomínio. medida insuficiente. Conduta antissocial contumaz reiterada. Graves indícios de crimes contra a liberdade sexual, redução à condição análoga a de escravo. Condômino que aliciava candidatas a emprego de domésticas com salários acima do mercado, mantendo-as presas e incomunicáveis na unidade condominial. Alta rotatividade de funcionárias que, invariavelmente saiam do emprego noticiando maus tratos, agressões físicas e verbais, além de assédios sexuais entre outras acusações. Retenção de documentos. Escândalos reiterados dentro e fora do condomínio. Práticas que evoluíram para investida em moradora menor do condomínio, conduta antissocial inadmissível que impõe provimento jurisdicional efetivo. Cabimento. Cláusula geral. Função social da propriedade. Mitigação do direito de uso/habitação. Dano moral. Não conhecimento. Matéria não deduzida e tampouco apreciada. Honorários sucumbenciais fixados em R\$ 6.000,00 (seis mil reais). Manutenção. Peculiaridades do caso concreto. Sentença mantida. Recurso desprovido. TJPR - 10ª C. CÍVEL - AC - 957743-1 - Curitiba - Rel.: Arquelau Araujo Ribas - Unânime - J. 13.12.2012). Disponível em:

<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-957743-1#>. Acessado em: 20-03-2017.

Este também já é entendimento firmado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *in literis*:

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Obrigação de não fazer - Condômina violenta - Prova irrefutável acerca da conduta antissocial e agressiva. Verossimilhança das alegações, com mais de 3A dos condôminos a favor do afastamento, eis que não mais suportavam a conduta da ré, que se mostrava anormal às regras de convivência em sociedade, devendo ser reprimida Sentença de procedência mantida Apelo improvido. TJSP; Apelação 0135761-28.2008.8.26.0000; Relator (a): Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2012; Data de Registro: 17/04/2013). Disponível em:

https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=6662251&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_cdad20399e824d98a7b719be266f871d&vICaptcha=vtq&novoVICaptcha=. Acesso em: 01-06-2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. AÇÃO COMINATÓRIA. Condomínio edifício. Petição inicial que apresenta pedidos alternativos - calcados em acusações de práticas antissociais por parte do condômino - objetivando que seja o réu impedido de adentrar no condomínio, inclusive, nas unidades autônomas de sua propriedade, em caráter definitivo ou temporário, ou então, que se abstenha o condômino de praticar atos violentos (verbais ou físicos) contra outros condôminos ou funcionários do condomínio. Sentença de extinção do Processo, sem resolução de mérito, na origem, em razão do reconhecimento da impossibilidade jurídica dos pedidos frente ao direito de propriedade (artigo 267, inciso VI CPC). Propriedade que, entretanto, não mais se concebe, nos dias atuais como um direito individual puro e absoluto, mas sim, como direito subordinado à sua inafastável função social, que a justifica. Entendimentos doutrinários autorizadores da imposição de sanções cominatórias ao condômino antissocial. Sentença anulada. Extinção afastada. Hipótese, porém, de causa não madura para julgamento imediato, impondo-se, pois, regular dilação probatória, sob o crivo do contraditório. Recurso do condomínio autor provido, com determinação voltada ao regular saneamento e dilação probatória em primeiro grau. TJSP; Apelação 0003385-49.2011.8.26.0590; Relator (a): Alexandre Bucci; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/10/2014; Data de Registro: 26/11/2014. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=8044537&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_36faf18f774b46af961b4123347d77a3&vICaptcha=rhw&novoVICaptcha=. Acessado em: 02-07-2017.

Nesse sentido, o Enunciado nº. 508, aprovado na V Jornada de Direito Civil também ampara o pedido.

Enunciado nº. 508, aprovado na V Jornada de Direito Civil: Verificando-se que a sanção pecuniária se mostrou ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CF e 1228, §1º do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1228, §2º do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1337 do CC delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Apesar da ausência de disposição legal expressa, a possibilidade de expulsão do condômino antissocial, deve ser fundamentada com fulcro no direito de vizinhança, no artigo 536, §1º do Código de Processo Civil (BRASIL, 2015) e nos artigos 12 e 21 do Código Civil (BRASIL, 2002).

Art. 536. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.

§ 1º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial.

Art. 12. Pode-se exigir que cesse a ameaça, ou a lesão, a direito da personalidade, e reclamar perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.

Art. 21. A vida privada da pessoa natural é inviolável, e o juiz, a requerimento do interessado, adotará as providências necessárias para impedir ou fazer cessar ato contrário a esta norma.

A restrição ao direito de uso de um bem imóvel por um condômino antissocial visa preservar o interesse e o bem-estar de outros moradores, pois o direito coletivo deve estar acima do direito individual.

Tal concepção encontra guarida no artigo 1.277 do Código Civil (BRASIL, 2002), que assim disciplina:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Imperioso ressaltar que a conduta antissocial, não está relacionada àquele condômino mal-humorado, de trato ríspido, mas àquele que gera pânico, insegurança, repulsa, em razão da prática reiterada de atos atentatórios à dignidade, ao sossego e a salubridade dos demais moradores.

Imperioso destacar que o condômino antissocial poderá ficar privado de usar a sua unidade imobiliária, no entanto, poderá exercer o direito de fruir e dispor do bem.

A decisão de se retirar de uma pessoa o direito de morar na sua unidade imobiliária é medida extrema que só se justifica se não restar outra penalidade capaz de coibir a ameaça ao sossego, tranquilidade e salubridade social.

Necessário destacar que o Condomínio deve reunir elementos suficientes e hábeis a comprovar as condutas inadequadas do condômino antissocial, registrando os fatos em livro de ocorrências, notificando o morador acerca das condutas, aplicando multas pecuniárias, discutindo o assunto em assembleias de condôminos até que haja nova deliberação em assembleia geral extraordinária, com a observância do quórum de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes, pelo ajuizamento da ação de exclusão.

Ações que não estejam robustecidas de provas elementares capazes de comprovar a impossibilidade de convivência social daquele condômino têm sido rechaçadas pelo Judiciário, vejamos:

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Condomínio edilício. Sanção de exclusão do condômino nocivo por reiterado comportamento antissocial. Ainda que em tese possível, solução depende do devido processo e da verificação de fatos muito graves, um e outro, na espécie, ausentes. Improcedência, posto que por motivo diverso. Deslinde mantido. Recurso desprovido. TJSP; Apelação 9158729-59.2009.8.26.0000; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 1. VARA CIVEL; Data do Julgamento: 10/09/2013; Data de Registro: 12/09/2013). Disponível em:

https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordo=7014312&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_4c621f205634450590ab5263656db534&vlCaptcha=kkt&novoVICaptcha=. Acessado em: 20-04-2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA INDEFERIDA. DECISÃO MANTIDA. Por ora, revela-se ausente demonstração dos requisitos de prova inequívoca, estruturante da verossimilhança das alegações, e de fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação (art. 273, caput e inciso I, CPC). Excepcionalidade do mecanismo da antecipação da tutela jurisdicional, a ser encampado tão-somente em casos de relevante urgência. Recurso desprovido. TJSP; Agravo de Instrumento 2025656-71.2013.8.26.0000; Relator (a): Piva Rodrigues; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2013; Data de Registro: 18/12/2013. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordo=7259676&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_e373c45011204348bf5e065dc83c9129&vlCaptcha=cnaz&novoVICaptcha=. Acessado em: 03-08-2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Condomínio edilício. Sanção de exclusão do condômino nocivo por reiterado comportamento antissocial. Ainda que em tese se a reputar possível, solução depende do devido processo, com deliberação em assembleia e quórum qualificado, mas, na espécie, ausentes. Improcedência. Deslinde mantido. Recurso desprovido. TJSP; Apelação 0036157-42.2012.8.26.0554; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 29/04/2014; Data de Registro: 01/05/2014. Disponível em: https://esaj.tjsp.jus.br/cjsq/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordo=7530081&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_7eda919dccc641adbc6953b9e4e7ae62&vlCaptcha=vyfdx&novoVICaptcha=. Acessado em 20-05-2017.

Segundo Rizzardo (2017, apud Azevedo, 2008):

A exclusão do condômino é a única solução para conter os aludidos abusos no direito de propriedade, que tem seu fundamento, principalmente constitucional, na ideia de função social. A lei civil, assim, dá um passo adiante na complementação desse significado importante, do condicionamento do uso da propriedade de forma harmônica, pacífica, nos moldes legais, preservando-se o bem estar dos condôminos, dos vizinhos e do meio ambiente.

Assim, o proprietário passará a exercer a propriedade de forma limitada e não mais plena, tendo em vista que, com a exclusão do condômino antissocial, o cidadão deixará de exercer a propriedade plena de seu imóvel, pois ficará ausente um dos atributos do direito de propriedade que é o de usar o bem, remanescendo assim os demais: fruir, dispor e reivindicar.

12. CONCLUSÃO

A elaboração deste trabalho de conclusão do curso de Pós-Graduação em Direito e Gestão Imobiliária proporcionou o entendimento de que a legislação pátria ainda é omissa com relação a muitos temas relacionados ao Condomínio - no que pese o Código Civil dedicar um capítulo exclusivo para tratar da matéria – ficando a cargo da Convenção do Condomínio e principalmente da jurisprudência, a abordagem sobre temas complexos e relevantes, que se referem à limitação de agir do Síndico do Condomínio no que diz respeito às questões de sociabilidade e convivência entre os condôminos. Foi possível constatar ainda que a vida em Condomínio é o maior exemplo de que o direito de propriedade não pode ser exercido livremente e que o condômino deve observar regras e respeitar as limitações impostas pelo direito de vizinhança, sob pena de perder o direito de exercer a propriedade plena do imóvel.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. CÂMARA, Projeto de Lei 699/2011, de 15 de março de 2011. Altera o Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: < <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=494551>. Acesso em: 10 jul. 2017

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, 5 de outubro de 1988. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 25 ago. 2017.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 05 jul. 2017

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2005. Código de Processo Civil. Brasília, 2015. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em: 29 ago. 2017.

BRASIL. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 16 de dezembro de 1964. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em 05 de jul. 2017

BRASIL. **Decreto-Lei n. 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de introdução às normas do direito brasileiro. Rio de Janeiro, 1942. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657.htm>. Acesso em 30 jul. 2017.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. Enunciado nº. 90. Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às

atividades de seu peculiar interesse. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/718>>. Acesso em: 30 jul. 2017.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. Enunciado nº. 246. Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: "nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". Prevalece o texto: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício". Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/478>>. Acesso em: 30 jul. 2017.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. Enunciado nº. 247: No condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área "comum" que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao "uso comum" dos demais condôminos. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/479>>. Acesso em: 10 fev. 2017.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. Enunciado nº. 248. O quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/481>>. Acesso em: 5 ago. 2017.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. Enunciado nº. 508, aprovado na V Jornada de Direito Civil: Verificando-se que a sanção pecuniária se mostrou ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CF e 1228, §1º do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1228, §2º do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1337 do CC delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/577>>. Acesso em: 5 mar. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência em Teses STJ. Edição nº. 68. Condomínio. 1. É possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%

C3%AAncia%20em%20teses%2068%20-%20CONDOM%C3%8DNIO.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência em Teses STJ. Edição nº. 68. Condomínio: 3. As cotas condominiais possuem natureza *proptem rem*, razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição. Disponível em: <
http://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%AAncia%20em%20teses%2068%20-%20CONDOM%C3%8DNIO.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Jurisprudência em Teses STJ. Edição nº. 68. Condomínio: 9. A convenção do condomínio pode fixar o rateio das contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada unidade. Disponível em: <
http://www.stj.jus.br/internet_docs/jurisprudencia/jurisprudenciaemteses/Jurisprud%C3%AAncia%20em%20teses%2068%20-%20CONDOM%C3%8DNIO.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Resp nº. 829583 da Terceira Turma. Brasília-DF, 3 set. 2009. Disponível em:<
http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=possibilidade+de+penhora+sobre+a+arrecadacao+mensal+do+condominio&&tipo_visualizacao=RESUMO&b=ACOR>. Acesso em: 31 jul. 2017.

BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. REsp. 1.177.862 da Terceira Turma. Brasília-DF, 3 mai. 2011. Disponível em: <
<https://ww2.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/?acao=pesquisar&livre=%28%22NANCY+ANDRIGHI%22%29.min.&processo=1177862&operador=e&b=INFJ&thesaurus=JURIDICO>> . Acesso em: 31 jul. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº 1.104.352 – MG. Relator: Ministro Marco Buzzi. Brasília-DF, 08 maio 2013. Disponível em: <

<http://www.stj.jus.br/SCON/deciso es/doc.jsp?livre=1104352&b=DTXT&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=2#DOC2>>. Acesso em: 31 jul. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº. 281290 RJ 2000/0102074-9. Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Brasília, 02 out. 2008. Disponível em: <
[http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=\(\(%27RESP%27.clas.+e+@num=%27281290%27\)+ou+\(%27RESP%27+adj+%27281290%27.suc e.\)\)&thesaurus=JURIDICO](http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?i=1&b=ACOR&livre=((%27RESP%27.clas.+e+@num=%27281290%27)+ou+(%27RESP%27+adj+%27281290%27.suc e.))&thesaurus=JURIDICO)>. Acesso em: 30 maio 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº. 541.317-RS. Relator: Ministro Cesar Asfor Rocha, Brasília, 9 set. 2003. Disponível em: <
<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=200300644254.REG>>. Acesso em: 5 ago. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial Nº. 1564030/MG. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, Brasília, 9 ago. 2016. Disponível em: <
<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?processo=1564030&b=ACOR&thesaurus=JURIDICO&p=true>>. Acesso em: 05 ago. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Civil. Recurso Especial Nº 1.002.525 - DF (2007/0257646-5). Relatora: Ministra Nancy Andrighi, Brasília, 28 ago. 2009. Disponível em: <
<http://www.stj.jus.br/SCON/deciso es/doc.jsp?livre=2007%2F0257646-&b=DTXT&p=true&t=JURIDICO&l=10&i=3#DOC3>>. Acessado em: 25-07-2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Apelação Cível nº. 0042255-53.2009.8.19.0001. Relator: Desembargador Ana Maria Oliveira, Rio de Janeiro-RJ, 28 set. 2010. Disponível em: <
<http://www4.tjrj.jus.br/EJURIS/VisualizaEmentas.aspx?CodDoc=1111734&PageSeq=0>>. Acesso em: 30 abr. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Apelação Cível nº. 70063666481. Décima Oitava Câmara Cível. Relator: Heleno Tregnago Saraiva. Porto Alegre-RS, 13 ago. 2015. Disponível em: <

http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=70063666481&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris>. Acesso em: 03 ago. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível nº. 9087977-67.2006.8.26.0000. 4ª Câmara de Direito Privado. Relator (a): Teixeira Leite. São Paulo-SP, 29 abril 2010. Disponível em: <https://esaj.tjst.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=4470521&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_8a388808affa44c5b176bcc949663f84&vICaptcha=HRnz&novoVICaptcha=>>. Acesso em: 20 jun. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina. Apelação Cível Nº. 2007.000491-3. Relator: Des. Jairo Fernandes Gonçalves, Florianópolis-SC, 18 jul 2011. Disponível em: <<http://app6.tjsc.jus.br/cposg/pcpoSelecaoProcesso2Grau.jsp?cbPesquisa=NUMPROC&Pesquisar=Pesquisar&dePesquisa=20070004913>>. Acesso em: 20 jul. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Recurso Cível Nº 71000665885. Relator: Mylene Maria Michel, Porto Alegre-RS, 15 jun. 2005. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=&proxystylesheet=tjrs_index&client=tjrs_index&filter=0&getfields=*&aba=juris&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=condom%C3%ADnio+n%C3%A3o+as+sumiu+a+guarda+do+bem+furtado+e+que+n%C3%A3o+houve+a+participa%C3%A7%C3%A3o+do+empregado+&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&requiredfields=cr%3A90&partialfields=n%3A71000665885&as_q=+#main_res_juris>. Acesso em: 28 jul. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível Nº. 9204497-23.2000.8.26.0000. Relator: Gilberto de Souza Moreira, São Paulo-SP, 17 mar. 2010. Disponível em: <

https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=4357765&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_9c190013973440978fe3b68117f2d2a3&vICaptcha=nWPMD&novoVICaptcha=>. Acesso em: 1 maio 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível Nº. 0318734-14.2009.8.26.0000. Relator: Maia da Cunha, São Paulo-SP, 1 out. 2009. Disponível em: <

https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=4122049&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_15ab8f7581db4865ab96ee76a0ced372&vICaptcha=xxfx&novoVICaptcha=>. Acesso em: 02 jun. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Paraná. Apelação Cível Nº. 957743-1. Relator: Arquelau Araujo Ribas, Curitiba-PR, 13 dez. 2012. Disponível em: <
<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/11389542/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-957743-1#>>. Acesso em: 20 mar. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível Nº. 0135761-28.2008.8.26.0000. Relator: Ramon Mateo Júnior, São Paulo-SP, 28 nov. 2012. Disponível em: <
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=6662251&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_cdad20399e824d98a7b719be266f871d&vICaptcha=vtq&novoVICaptcha=>. Acesso em: 1 jun. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível Nº. 0003385-49.2011.8.26.0590. Relator: Alexandre Bucci, São Paulo-SP, 21 out. 2014. Disponível em: <
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=8044537&cdForo=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_36faf18f774b46af961b4123347d77a3&vICaptcha=rhw&novoVICaptcha=>. Acesso em: 02 jul. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível Nº. 0036157-42.2012.8.26.0554. Relator: Claudio Godoy, São Paulo-SP, 29 abril 2014. Disponível em: <

https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=7530081&cd Foro=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_7eda919dccc641adbc6953b9e4e7ae62&vICaptcha=vyfdx&novoVICaptcha=>. Acesso em: 20 maio 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Agravo de Instrumento Nº. 2025656-71.2013.8.26.0000; Relator (a): Piva Rodrigues, São Paulo-SP, 17 dez. 013. Disponível em: <
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=7259676&cd Foro=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_e373c45011204348bf5e065dc83c9129&vICaptcha=cnaz&novoVICaptcha=>. Acesso em: 03 ago. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação Cível Nº. 9158729-59.2009.8.26.0000; Relator: Claudio Godoy, São Paulo-SP, 10 set. 2013. Disponível em: <
https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?conversationId=&cdAcordao=7014312&cd Foro=0&uuidCaptcha=sajcaptcha_4c621f205634450590ab5263656db534&vICaptcha=kkt&novoVICaptcha=>. Acesso em: 20 abr. 2017.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia. Enunciado nº. 7: Em ação de cobrança de taxa condominial, existindo, na convenção de condomínio, disposição que estabeleça a responsabilidade do devedor pelo pagamento de honorários do advogado contratado, devem eles, dada a sua natureza convencional, integrar o valor da condenação, a fim de recompor integralmente o patrimônio do credor, em favor do qual deverão ser revertidos, sem prejuízo do quanto disposto no art. 55 da Lei nº 9.009/95. Disponível em: <
http://www5.tjba.jus.br/index.php?option=com_content&view=article&id=94923:i-jornada-dos-juizes-do-sistema-de-juizados-especiais-divulga-enunciados-aprovados&catid=55&Itemid=202>. Acesso em: 10 jun. 2017.

CÂMARA, Hamilton Quirino; **Condomínio edilício**: manual prático com perguntas e respostas. 4ªed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

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

FARIAS, Cristiano Chaves de; RESENVOLD, Nelson. **Curso de direito civil, volume 5: reais.** 12ª ed. Salvador: JusPodivm, 2016.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Código de processo civil comentado.** São Paulo, Revista dos Tribunais, 2015.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir.** Atualização de Adilson Abreu Dallari et al. 11ª ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

NORAT, Markus Samuel Leite. **O Condomínio edilício: Doutrina – Prática – Casos Concretos.** São Paulo: Edjur, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária.** 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática.** 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações.** 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.