



**FACULDADE BAIANA DE DIREITO**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**CAIO LACERDA BARRETO SILVA**

**UMA ANÁLISE DA PRIVATIZAÇÃO RELATIVA DE BENS  
PÚBLICOS COMUNS EM FACE DAS DEMAIS FIGURAS DE  
CONDOMÍNIOS APÓS O RECURSO EXTRAORDINÁRIO  
695.911/SP.**

Salvador  
2022

**CAIO LACERDA BARRETO SILVA**

**UMA ANÁLISE DA PRIVATIZAÇÃO RELATIVA DE BENS  
PÚBLICOS COMUNS EM FACE DAS DEMAIS FIGURAS DE  
CONDOMÍNIOS APÓS O RECURSO EXTRAORDINÁRIO  
695.911/SP.**

Monografia apresentada ao curso de graduação em  
Direito, Faculdade Baiana de Direito, como requisito  
parcial para obtenção do grau de bacharel em  
Direito.

Orientador: Prof. Dr. Vicente da Cunha Passos  
Júnior

Salvador

2022

**TERMO DE APROVAÇÃO**

**CAIO LACERDA BARRETO SILVA**

**UMA ANÁLISE DA PRIVATIZAÇÃO RELATIVA DE BENS  
PÚBLICOS COMUNS EM FACE DAS DEMAIS FIGURAS DE  
CONDÔMIOS APÓS O RECURSO EXTRAORDINÁRIO  
695.911/SP.**

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito, Faculdade  
Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

Titulação e instituição: \_\_\_\_\_

Salvador, \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022.

## RESUMO

No presente trabalho, objetiva-se analisar os moldes de adequação dos efeitos advindos dos condomínios de fato e loteamentos fechados, os quais têm sido encontrados nos municípios, no âmbito urbano. O ordenamento jurídico, para enfrentamento das questões relevantes da matéria, *a priori*, buscou a normatização generalizante para, mais adiante, fomentar regras específicas para a espécie. Tais efeitos mencionados alcançam as contratações destes condomínios e loteamentos com a iniciativa privada, além de contar com eventual tolerância de existência desta figura jurídica pelos entes públicos, fato talvez consequência da sua atuação restrita a determinadas áreas da municipalidade. Para tal desiderato, partiu-se de legislação correlata aos condomínios, enunciados de jornadas de Direito Civil, estudos doutrinários, jurisprudência e decisões judiciais deste mesmo *jaez*, com o fito de coleta e detalhamento do que ora se apresenta. Iniciou-se por trazer os conceitos básicos tratados, a saber, o domínio, sua vertente pública, limitações, função social e relações jurídicas correlatas, como as formas de aquisição e perda da propriedade. Em sequência, foram abordadas as espécies de condomínios e loteamentos, conceituações necessárias para a compreensão, além das suas características e naturezas jurídicas. Ampliou-se o enfoque, posteriormente, com inclusão dos regramentos atinentes ao ordenamento e uso do solo urbano, bem como as formas já autorizadas por lei. Somou-se referência às associações de moradores e à possibilidade de cobrança da consectária taxa de manutenção. De pórtico, para a pesquisa do assunto específico aqui tratado, foram elencados os marcos legal e jurisprudencial encontrados, além de estudo de caso paradigma. *In fine*, concluiu-se acerca do tratamento dado a tais condomínios de fato e loteamentos fechados, tocantemente às relações contratuais, em face de seu caráter peculiar. Com o escopo de pontuar resoluções aplicáveis a situações práticas, inclusive ainda não exploradas, as quais certamente surgirão das relações jurídicas estabelecidas, seja com a iniciativa privada, seja com entes públicos, seja, ainda, com os próprios condôminos associados, que se procurou analisar tais espécies.

**Palavras-chave:** Direitos reais; propriedade; condomínio; associação de moradores; taxa condominial; condomínio de fato.

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

AC	Apelação Cível
art.	artigo
arts.	artigos
CC/02	Código Civil
CF/88	Constituição Federal da República
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJ	Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

### **1 INTRODUÇÃO**

### **2 DOMÍNIO EMITENTE OU PÚBLICO EM SENTIDO AMPLO**

#### 2.1 DOMÍNIO PÚBLICO EM SENTIDO ESTRITO

#### 2.2 PROPRIEDADE

##### **2.2.1 Conceito e atributos**

##### **2.2.2 Características**

##### **2.2.3 Limitações**

###### 2.2.3.1 Função social

###### 2.2.3.2 Abuso de direito

###### 2.2.3.3 Direito de vizinhança

#### 2.3 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

##### **2.3.1 Usucapião**

##### **2.3.2 Registro de título**

#### 2.4 PERDA DA PROPRIEDADE IMÓVEL

### **3 CONDOMÍNIO**

#### 3.1 CONCEITO

#### 3.2 NATUREZA JURÍDICA

#### 3.3 FORMAS

##### **3.3.1 Edifício**

##### **3.3.2 De lotes**

##### **3.3.3 Condomínio urbano simples e loteamento condominial**

#### 3.4 INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO

#### 3.5 ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

### **4 LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO**

#### 4.1 CONDOMÍNIOS DE FATO OU LOTEAMENTOS FECHADOS

#### 4.2 RECURSO EXTRAORDINÁRIO 695.911 E TEMA 492 DO STF

#### 4.3 JURISPRUDÊNCIA E LEIS MUNICIPAIS 4.607/1992 - SSA, 8.032/2011 - SSA E

#### 8.641/2014 - SSA

### **5 CONCLUSÃO**

### **REFERÊNCIAS**

## 1 INTRODUÇÃO

As regiões citadinas, mormente as capitais dos estados federativos e seus respectivos arredores metropolitanos, são dotadas de uma infinidade de configurações urbanas que lhes afiguram as mais diversificadas características. Assim, a inexistência de um planejamento urbanístico específico prévio não é fator demeritório às idiossincrasias culturais de cada cidade, os aspectos culturais de cada região que o digam.

Entretanto, é justamente ao pecar pela falta de distinção e especificidade entre os delimitadores de fatores entre bens públicos e privados que incitam os jurisdicionados, culminando na criação de figuras inovadoras/exóticas, até então desconhecidas para o ordenamento jurídico.

É o caso dos condomínios de fato ou loteamentos fechados, nos quais uma associação de moradores de uma respectiva localidade se agrega, para além dos limites habitacionais das suas respectivas propriedades, e contribui de igual modo para a obtenção de suprimento habitacional para suas localidades, muitas vezes faltosas ou inexistentes por parte do Poder Público.

Com o fito de melhorar a prestação de tais serviços públicos (lazer, segurança, limpeza, etc.) são tomadas medidas como contratação de serviços de vigilância e segurança, executados pela iniciativa privada, além da utilização de cancelas/portarias em ruas sem saída ou travessas, com pequena circulação de veículos em áreas residenciais, restringindo-se assim ainda mais a circulação de pessoas.

Pode-se dizer, então, que as figuras dos condomínios de fato ou loteamentos fechados surgiram como uma forma de contornar situações de desmazelo das municipalidades para com algumas localidades, responsabilidade esta que é, de certa forma, trasladada para o âmbito privado, por iniciativa dos moradores da região, ao se juntarem com tais propósitos de melhoria habitacional.

Essas modalidades, em que pese não ser novidade, coexistem com tantas outras já anteriormente regulamentadas e bastante conhecidas, a exemplo do condomínio edilício e do loteamento, todavia diferenciando-se delas (e em alguns casos fixando-se como uma categoria de subespécie), diante do propósito para o qual existem.

Perceba-se que, precisamente por não ser possível a afiguração da usucapião dos bens públicos, não houve uma urgência (ou quiçá preocupação) na regulamentação de tal afiguração urbana, de modo que a intromissão do privado na esfera pública afigurava-se benéfica para ambas as partes envolvidas, com o destaque que tais vantagens obtidas pelo Poder Público somente ocorrem, por causa de sua inércia nas tratativas urbanas, mormente segurança pública.

Assim, diante da falsa segurança de que não ocorreriam problemas advindos da seara pública, acerca da delimitação de propriedades e afins, o real, robusto e notório problema surge exatamente do outro polo, da esfera privada.

Note-se que os condomínios de fato ou loteamentos fechados trazem consequências evidentes, cuja percepção é fácil e possível por qualquer indivíduo que tenha acesso a informações de como era e como se tornou a localidade afetada pelos esforços da associação de moradores.

Um agrupamento de ruas que antes possuía um crescente índice de criminalidade após um determinado horário, enveredando-se pela noite, passa a contar com segurança privada, composta por portarias, indivíduos treinados (às vezes policiais civis ou militares) e sistema de câmeras com monitoramento 24 horas.

Por óbvio, se algum dos condôminos, que já possua imóvel na região afetada pelos condomínios de fato ou loteamentos fechados, desejar vender ou locar sua propriedade (ou se esta já estiver locada), terá a possibilidade de cobrar um valor mais alto do que em momento anterior, rigorosamente com o argumento de acréscimo na segurança, fator deveras importante para valorização imobiliária em qualquer localidade, não somente naquelas que têm escopo habitacional.

Entretanto, a questão reveste-se com o manto jurídico a partir do momento em que qualquer dos integrantes da associação de moradores, condôminos, etc., qualquer indivíduo, que na prática resta beneficiado com tais benesses, efetivamente não contribui (ou não contribuiu) para tanto, mas se vale delas.

Assim, a questão caminhou até a mais alta corte do país, e com a decisão exarada no Recurso Extraordinário 695.911/SP, com a posterior edição do Tema 492/STF (ambos no ano de 2020), foi posto um fim à problemática.

Todavia, surge uma nova dúvida, e desta vez com relação à utilização de tal regramento estabelecido pelo STF nos casos não mais de loteamentos abertos, mas



sim dos condomínios de fato e loteamentos fechados, em que as mudanças realizadas por uma associação de moradores (ou várias) atingem precipuamente os mesmos elementos estudados no supracitado RE, mas que não houve intervenção da municipalidade na forma de concessão de uso das áreas públicas quando da aprovação do empreendimento imobiliário.

Portanto, pode-se entender, nestes casos, que nunca houve de fato interesse dos condôminos em angariar esforços para a melhoria/manutenção das áreas públicas, haja vista que tais áreas sempre pertenceram à municipalidade, e não advieram de um loteamento ou desmembramento.

Diante disso, nos casos em que há reunião de condôminos, na formatação de associados, com o fito de implementação de petrechos de segurança ou reformas e melhoramentos gerais nas localidades fora das dependências do condomínio ou do loteamento, sem intervenção da municipalidade e a efetiva regulamentação por meio de averbação na matrícula do bem neste sentido, há obrigatoriedade dos proprietários em pagarem tais cotas de manutenção? Há decisões das cortes superiores sobre a temática? A decisão do Supremo Tribunal Federal soluciona a temática perante institutos congêneres e irregulares dos empreendimentos imobiliários urbanos?

Remanesce então saber como o ordenamento lida com tal modalidade urbana, e quais medidas são tomadas para conformá-la às demais já existentes e regulamentadas, diante das suas peculiaridades e consequências práticas para a esfera privada e seus jurisdicionados.

## 2 DOMÍNIO EMITENTE OU PÚBLICO EM SENTIDO AMPLO

De p[ó]rtico, faz-se necess[á]rio o estudo da seara administrativa e, mais especificamente, da abrang[ê]ncia de seu dom[í]nio, suas caracter[í]sticas, classifica[ç]ões e qual o espa[ç]o que este ocupa no ordenamento jur[í]dico vigente.

Tal abordagem ser[á] deveras importante para diferenciar o escopo deste trabalho, uma vez que os institutos ora analisados acabam por se confundir, ora por inova[ç]ão e falta de informa[ç]ão dos particulares, ora por des[í]dia ou despreocupa[ç]ão das municipalidades.

O dom[í]nio p[ú]blico transcende a no[ç]ão de propriedade, vez que relacionado ao Estado enquanto ente soberano, cuja ênfase se dá na capacidade regulat[ó]ria:

O dom[í]nio p[ú]blico em sentido amplo - também conhecido por dom[í]nio emitente - nada mais é senão o poder que o Estado exerce sobre todos os bens que se encontram em seu território. Não se trata de análise de propriedade ou posse, mas tão somente de soberania exercida dentro do território nacional, tão difundida em nosso texto constitucional e que gera a possibilidade de cria[ç]ão de restri[ç]ões a esses bens pelo ente estatal, na busca do interesse p[ú]blico, ainda que pertençam a particulares. Enfim, o dom[í]nio emitente é o poder de regulamenta[ç]ão exercido pelo ente estatal sobre os bens p[ú]blicos e também sobre os bens privados que devem respeitar os interesses da coletividade e serem usufruídos de forma a garantir a fun[ç]ão social da propriedade. É a manifesta[ç]ão do Poder de administra[ç]ão do Estado. (CARVALHO, 2020. p. 1.141).

Dessa forma, é bastante comum (senão a mais corriqueira) a interpreta[ç]ão doutrin[á]ria no sentido da exist[ê]ncia de um poder de domina[ç]ão geral, através do qual o Estado, amparado na concep[ç]ão de dom[í]nio emitente, exerce um manto de autoridade sobre todo e qualquer bem, seja ele p[ú]blico ou privado:

Desse aspecto político, que é inerente ao sentido de dom[í]nio eminente, defluem todas as formas de investida que o Estado emprega em rela[ç]ão à propriedade privada. Com efeito, pode o Estado transferir a propriedade privada, por meio da desapropria[ç]ão, quando há utilidade p[ú]blica ou interesse social; estabelecer limita[ç]ões administrativas gerais à propriedade; criar regime especial de dom[í]nio em rela[ç]ão a algumas esp[é]cies de bens, como os situados no subsolo, nas águas, nas florestas etc. Em outras palavras, ainda que não sendo propriet[á]rio de todos os bens, o Estado pode instituir regimes jur[í]dicos específicos que afetam fundamente o dom[í]nio. (FIGUEIREDO *apud* CARVALHO FILHO, 2020, p. 2.027/2.028).

Vale ressaltar que em que pese a submiss[ã]o de todos os tipos de bens à concep[ç]ão apresentada, esta não descaracteriza os regimes jur[í]dicos aplicados aos diferentes tipos de bens, uma vez que diferentes os seus senhorios:

Porém, o domínio eminente exercido pelo Estado não quer dizer que detenha a propriedade de todos os bens existentes em seu território. Os bens públicos pertencem ao Estado; já os bens privados estão submetidos a uma regulação jurídica estatal. (MAZZA, 2021, p. 1.331).

Neste sentido, julgado da superior corte do país cuja ementa se afigura como suficiente para explicitar melhor a temática e fornece subsídios para melhor entendimento do tópico exposto:

ENFITEUSE - DOMINIO UTIL - DESAPROPRIAÇÃO PELO ESTADO TITULAR DO DOMINIO EMINENTE - INDENIZAÇÃO - DEDUÇÃO - LAUDEMIO - E LICITO AO ESTADO, QUANDO DESAPROPRIAR DOMINIO UTIL SOBRE TERRENO DE SUA PROPRIEDADE, DESCONTAR DA INDENIZAÇÃO VALOR CORRESPONDENTE AO LAUDEMIO. INCIDE, NA HIPOTESE, O ART. 686 DO CODIGO CIVIL. JURISPRUDENCIA FIXADA PELA PRIMEIRA SEÇÃO DO STJ. (STJ: REsp nº. 1852/PR 1989/0013286-5, Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros, Data de Julgamento: 15/04/1996, Primeira Turma, Data de Publicação: 27/05/1996).

## 2.1 DOMÍNIO PÚBLICO EM SENTIDO ESTRITO

A vertente do domínio público em sentido estrito fica mais aparente e de fácil compreensão quando esta é seccionada da interpretação geral, diferenciando-se das demais acepções doutrinárias por focar não na coletividade, mas nos bens, ou no conjunto de bens, que compõem o Poder Público.

O domínio público em sentido estrito é conceituado pelo conjunto de bens que pertencem ao poder público, que goza de todas as faculdades atinentes ao direito de propriedade. São os chamados bens públicos. (CARVALHO, 2020, p. 1.141).

Em sentido estrito, a expressão domínio público compreende o conjunto de bens móveis e imóveis, corpóreos e incorpóreos, pertencentes ao Estado. Nesta última acepção, portanto, domínio público é o mesmo que patrimônio público. (MAZZA, 2021, p. 1.331).

Dessa forma, nota-se um distanciamento da explicação mais comumente atribuída ao domínio público, pois, refere-se ao domínio patrimonial sobre os bens do Estado, apesar destes (por sua própria existência) se sujeitarem ao poder estatal.

## 2.2 PROPRIEDADE

A noção de obtenção e proteção de coisas é deveras antiga, acompanhando a evolução da civilização humana desde os primórdios. Entretanto, em razão do

constante processo de evolução destes conceitos e da comunidade jurídica, a noção de propriedade deixou de ser considerada como um direito ilimitado (COELHO, 2020, IV, p. 39/40).

Apesar de não possuir a mesma impenetrabilidade que dispunha nos prelúdios de sua positivação jurídica na história do Direito, o direito à propriedade de fato ocupa posição de indiscutível destaque e importância no âmbito da seara cível:

O direito de propriedade é o mais importante dos direitos reais. Todos os demais institutos desse ramo do direito civil se definem como exteriorização (posse), desdobramento (usufruto, uso etc.) ou limitação (servidão e direitos reais de garantia) do direito de propriedade. (COELHO, 2020, IV, p. 40).

Dito isto, houve a positivação do direito à propriedade na atual Carta Magna Brasileira de 1988, estando este previsto no art. 5.º, incisos XXII e XXIII, além do art. 170, II e III:

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:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

Muito bem leciona o professor Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 40) ao explicitar o contexto do amparo constitucional conferido ao direito de propriedade:

Afirma-se que a propriedade privada é protegida no plano constitucional porque representa, ao lado da garantia do emprego e do salário justo (CF, arts. 7.º e 170, VIII) e dos serviços públicos, um dos meios de os sujeitos proverem seu sustento (entendido num sentido bastante amplo, que compreende o acesso à moradia, alimentação, saúde, lazer etc.) e o de sua família (Comparato, 1986). Esse aspecto da propriedade privada relacionada à contribuição para o sustento das pessoas corresponde à sua função individual (Grau, 1990:231/248). O interesse do proprietário prestigiado pela ordem constitucional diz respeito a essa função. Em outros termos, a lei não pode impedir que o proprietário tenha em sua propriedade uma das fontes de sustento próprio e da família, sob pena de incorrer em inconstitucionalidade. Garantido o cumprimento da função individual, deve o uso da propriedade compatibilizar-se com os demais interesses que gravitam em torno dela. Ao determinar que a propriedade cumpra também sua função social, a Constituição prestigia os interesses dos não proprietários que podem ser afetados pelo exercício do direito de propriedade (Silva, 1976:254/256). Desse modo, o dono de imóvel no qual existe uma floresta cuja preservação interessa à sociedade pode ter o exercício do seu direito limitado (pela função social), desde que continue contando com o bem como alternativa de sustento (função individual).

Além disso, tal linha de pensamento pode ser facilmente percebida como norteadora de lides das demais searas jurídicas, pois, corroborando com o anteriormente exposto, têm-se fundamentação construída em julgado da suprema corte do país:

DIREITO CONSTITUCIONAL. DIREITO AMBIENTAL. ART. 225 DA CONSTITUIÇÃO. DEVER DE PROTEÇÃO AMBIENTAL. NECESSIDADE DE COMPATIBILIZAÇÃO COM OUTROS VETORES CONSTITUCIONAIS DE IGUAL HIERARQUIA. ARTIGOS 1º, IV; 3º, II E III; 5º, CAPUT E XXII; 170, CAPUT E INCISOS II, V, VII E VIII, DA CRFB. DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL. JUSTIÇA INTERGERACIONAL. ALOCAÇÃO DE RECURSOS PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA GERAÇÃO ATUAL. ESCOLHA POLÍTICA. CONTROLE JUDICIAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS. IMPOSSIBILIDADE DE VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DEMOCRÁTICO. EXAME DE RACIONALIDADE ESTREITA. RESPEITO AOS CRITÉRIOS DE ANÁLISE DECISÓRIA EMPREGADOS PELO FORMADOR DE POLÍTICAS PÚBLICAS. INVIABILIDADE DE ALEGAÇÃO DE “VEDAÇÃO AO RETROCESSO”. NOVO CÓDIGO FLORESTAL. AÇÕES DIRETAS DE INCONSTITUCIONALIDADE E AÇÃO DECLARATÓRIA DE CONSTITUCIONALIDADE JULGADAS PARCIALMENTE PROCEDENTES. (...) 11. Por outro lado, as políticas públicas ambientais devem conciliar-se com outros valores democraticamente eleitos pelos legisladores como o mercado de trabalho, o desenvolvimento social, o atendimento às necessidades básicas de consumo dos cidadãos etc. Dessa forma, não é adequado desqualificar determinada regra legal como contrária ao comando constitucional de defesa do meio ambiente (art. 225, caput, CRFB), ou mesmo sob o genérico e subjetivo rótulo de “retrocesso ambiental”, ignorando as diversas nuances que permeiam o processo decisório do legislador, democraticamente investido da função de apaziguar interesses conflitantes por meio de regras gerais e objetivas. 12. Deveras, não se deve desprezar que a mesma Constituição protetora dos recursos ambientais do país também exorta o Estado brasileiro a garantir a livre iniciativa (artigos 1º, IV, e 170) e o desenvolvimento nacional (art. 3º, II), a erradicar a pobreza e a marginalização, a reduzir as desigualdades sociais e regionais (art. 3º, III; art. 170, VII), a proteger a propriedade (art. 5º, caput e XXII; art. 170, II), a buscar o pleno emprego (art. 170, VIII; art. 6º) e a defender o consumidor (art. 5º, XXXII; art. 170, V) etc. 13. O desenho institucional das políticas públicas ambientais suscita o duelo valorativo entre a tutela ambiental e a tutela do desenvolvimento, tendo como centro de gravidade o bem comum da pessoa humana no cenário de escassez. É dizer, o desenvolvimento econômico e a preservação do meio ambiente não são políticas intrinsecamente antagônicas. (...) (STF: ADC nº. 42/DF, Relator: Ministro Luiz Fux, Data de Julgamento: 28/02/2018, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 13/08/2019).

Dessa forma, percebe-se que as balizas criadas ao longo do tempo para limitar o direito à propriedade fornecem os subsídios legais para criar um status de igualdade de possibilidades na utilização de sua propriedade privada, desde que respeitados os interesses coletivos dos demais, sejam eles também proprietários ou não.

## 2.2.1 Conceito e atributos

Nesse aspecto, em que pese não trazer expressamente uma definição concreta acerca do direito de propriedade, o Código Civil de 2002 tratou de seguir na esteira definida pela CF/88 e reproduziu texto semelhante e delimitador do tema no seu art. 1.228, §1º:

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.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Tais faculdades, referidas anteriormente como poderes pelo Código Civil de 1916 (art. 524), necessitam serem trabalhadas, ainda que brevemente, visto que se enlaçam com a temática aqui trabalhada.

O direito de propriedade diz-se exclusivo ou excludente porque o seu titular dispõe dos meios legais para impedir que qualquer outra pessoa, contra a vontade dele, possa desfrutar, ainda que minimamente, da coisa. Se um bem pertence a determinado sujeito, isso significa que ninguém pode, contra a vontade do proprietário, extrair dele qualquer proveito, direto ou indireto, material ou moral. Claro que, concordando o titular do domínio com o uso ou fruição da coisa por outrem, não há nenhum desrespeito à natureza exclusiva do direito de propriedade. Mas a lei presume a exclusividade (CC, art. 1.231), de modo a imputar ao não proprietário interessado em extrair do bem qualquer proveito o ônus de provar a declaração de vontade do titular do domínio autorizando-o. (COELHO, 2020, p. 43).

A faculdade de usar (*ius utendi*) refere-se à possibilidade de o dono da coisa usá-la da maneira que melhor lhe convir, contanto que não pratique ato defeso em lei (BOURET; ZULIANI; SANTOS, 2020, p. 243).

A fruição da coisa permitindo que esta seja explorada, é a faculdade de gozar (*ius fruendi*), pertencendo ao seu dono os frutos da empreitada econômica, sejam eles naturais, industriais ou civis (TARTUCE, 2021, p. 1.555):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA - LOCAÇÃO - VARIANTE DO ALUGUEL POR TEMPORADA - OFERTA POR MEIO DA PLATAFORMA DIGITAL AIRBNB - POSSIBILIDADE - UNIDADE CONDOMINIAL - EXERCÍCIO REGULAR DO DIREITO DE PROPRIEDADE DA AUTORA - SENTENÇA MANTIDA. Nos termos do art. 1.228 do Código Civil, "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". A teor do art. 1.335 do Código Civil, "são direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades..." Desse modo, a Autora/Apelada tem a faculdade de alugar o imóvel de sua propriedade, tendo a liberdade de dispor dele, mesmo sem anuência dos condôminos. A utilização pelo proprietário do imóvel de plataforma digital, não tem o condão de descaracterizar a modalidade de locação por temporada, motivo

pelo qual deve ser confirmada a sentença que autorizou a Autora/Apelada a efetuar a locação por temporada do seu apartamento, podendo utilizar para tanto a plataforma Airbnb. (TJ-MG: AC n° 50314214720198130024, Relator: Habib Felipe Jabour, Data de Julgamento: 15/02/2022, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 16/02/2022).

A transferência da coisa, seja por atos *inter vivos* ou *mortis causa*, advém da faculdade de dispor (*ius abutendi*), abrangendo, por exemplo, a compra e venda, a doação e o testamento (BOURET; ZULIANI; SANTOS, 2020, p. 243).

Por fim, a reivindicação da coisa (*ius vindicandi*) de que injustamente a possua ou detenha é exercida através da ação reivindicatória, a mais comum das ações petitórias, cujo objeto de discussão é a propriedade (TARTUCE, 2021, p. 1.555/1.556):

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA – POSSE INDIRETA CONFIGURADA - IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA APELADA QUE FOI CEDIDO À UMA COLEGA – COMPANHEIRO DA COLEGA QUE PASSOU A RESIDIR NO IMÓVEL SEM AUTORIZAÇÃO DA PROPRIETÁRIA E POSTERIORMENTE VENDEU O BEM A TERCEIRO – TERCEIRO QUE ASSUMIU O RISCO DO NEGÓCIO AO NÃO EXIGIR TODA A DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA ATINENTE À COMPRA E VENDA – CIENTIFICAÇÃO DO TERCEIRO ACERCA DA ILEGALIDADE DA VENDA – TERCEIRO QUE PERMANECEU NO IMÓVEL MESMO CIENTE QUE O NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO NÃO POSSUIA VALIDADE – CARACTERIZAÇÃO DO ESBULHO POSSESSÓRIO – DIREITO À REINTEGRAÇÃO DE POSSE EVIDENCIADO – INDENIZAÇÃO PELA PERMANÊNCIA INJUSTA NO IMÓVEL MANTIDA – APELADA FICOU IMPEDIDA DE USAR, FRUIR OU DISPOR DO BEM SEM RECEBER QUALQUER CONTRAPRESTAÇÃO DOS APELANTES – MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA DA DEFENSORA DATIVA DOS APELANTES E DO PATRONO DA APELADA – SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-PR: AC n° 00302689520198160019, Relator: José Augusto Gomes Aniceto, Data de Julgamento: 07/07/2021, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: 15/07/2021).

Note-se que há a propriedade plena (ou alodial) quando o referido proprietário desta se apropria das faculdades dos direitos reais de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, pautadas nos limites da sua função social (STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1.570/1.571):

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. IPTU. EXECUÇÃO FISCAL. IMÓVEL. OCUPAÇÃO CLANDESTINA. PROPRIETÁRIO. PERDA DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. DÉBITO TRIBUTÁRIO. LANÇAMENTO. OCUPANTES DA ÁREA INVADIDA. (...) II - A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que é inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, em decorrência da ocupação clandestina do bem por terceiros, porquanto ele se encontra despojado do domínio e, conseqüentemente, dos atributos inerentes à propriedade (reivindicar usar, gozar e dispor) do bem imóvel, o que desnatura a base material do fato gerador do IPTU/TCL. III - O Tribunal de origem consignou expressamente que, in casu, é necessário considerar que se trata de invasão consolidada, verificando-se a

perda do exercício dos poderes inerentes à propriedade há muito tempo pela parte embargante. (...) (STJ: AgInt no AREsp nº. 1885206/RS 2021/0125953-0, Relator: Ministro Francisco Falcão, Data de Julgamento: 14/03/2022, Segunda Turma, Data de Publicação: 17/03/2022).

Quando houver algum tipo de divisão nestes atributos, dividindo-se eles entre mais de uma pessoa, a propriedade será classificada como limitada ou restrita, em face da existência de algum ônus real sobre o bem. Tal fracionamento resulta na: nua propriedade (dispor e reaver) e domínio útil (fruir e usar) (TARTUCE, 2021, p. 1.557/1.558).

Assim, hodiernamente, a noção do direito de propriedade pode ser traduzida, resumidamente, como um direito fundamentalmente protegido de um indivíduo sobre determinado bem, observando-se as balizas de sua função social, sempre em prol da coletividade (TARTUCE, 2021, p. 1.553).

### **2.2.2 Características**

A primeira das características do direito de propriedade é seu caráter absoluto, que não deve ser confundido com uma possível interpretação, também equivocada, da faculdade de usar, visto que aquela refere-se à sua oponibilidade *erga omnes* (STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1.572).

O caráter de perpetuidade do direito não se esvai pelo seu não exercício, “na medida em que ela dura enquanto o proprietário, por ato direto ou indireto de vontade, quiser titulá-la.” (COELHO, IV, 2020, p. 42).

Têm-se também como direito exclusivo, pautado no art. 1.231, CC, que se afigura presunção relativa de plenitude (e da própria exclusividade) da propriedade pelo indivíduo, “salvo os casos de condomínio ou copropriedade, hipótese que também não retira o seu caráter de exclusividade” (TARTUCE, 2021, p. 1.560).

A mesma coisa não pode pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas. O direito de um sobre determinada coisa exclui o direito de outro sobre essa mesma coisa (*duorum vel plurium dominium in solidum esse non potest*). O termo é empregado no sentido de poder o seu titular afastar da coisa quem quer que dela queira utilizar-se. Tal noção não se choca com a de condomínio, pois cada condômino é proprietário, com exclusividade, de sua parte ideal. Os condôminos são, conjuntamente, titulares do direito; o condomínio implica divisão abstrata da propriedade. (GONÇALVES, 2021, p. 84)



Por fim, o caráter da elasticidade remete à possibilidade de “destaque” pelo proprietário das suas faculdades, visando a criação de outros direitos reais, sem que percam seu propósito, já que podem ser reestabelecidos ao *status quo ante*.

Como exemplo, há o usufruto contratual, em que há a alocação temporária domínio útil do bem, como elucidado pelo julgado a seguir:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM PEDIDO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE COBRANÇA. USUFRUTO E ARRENDAMENTO RURAL. MORTE DA USUFRUTUÁRIA DURANTE O CONTRATO DE ARRENDAMENTO. EXTINÇÃO DO DIREITO REAL. INDISPENSÁVEL A AVERBAÇÃO DO CANCELAMENTO DO USUFRUTO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. EFEITO CONSTITUTIVO. PRECARIÉDADE DA POSSE DOS SUCESSORES. INJUSTIÇA DA POSSE. VÍCIO QUE SOMENTE SE VERIFICA PERANTE A VÍTIMA DA AGRESSÃO POSSESSÓRIA. DIVERSIDADE DE RELAÇÕES JURÍDICAS. LEGITIMIDADE ATIVA DO ESPÓLIO DA ARRENDADORA/USUFRUTUÁRIA FUNDADA NO CONTRATO DE ARRENDAMENTO. RECONHECIMENTO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (...) 3. O usufruto constitui espécie de direito real (art. 1.225, IV, do CC) que pode recair sobre "um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro, ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades" (art. 1.390 do CC), conferindo, temporariamente, a alguém - denominado usufrutuário - o "direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos" (art. 1.394 do CC), em relação ao bem objeto do usufruto. 4. Por se tratar de direito real, a sua constituição bem como a desconstituição, recaindo sobre imóvel, pressupõem o registro e a averbação do cancelamento na respectiva matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, medidas estas dotadas de efeito constitutivo, sobretudo em relação a terceiros, como na hipótese, segundo se extrai do teor dos arts. 1.227 e 1.410, caput, do CC; e 167, II, 2, e 252 da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). 5. Ademais, efetivado o usufruto, ocorre o desdobramento da posse, passando o proprietário à condição apenas de possuidor indireto, e o usufrutuário de possuidor direto. Havendo a cessão do exercício do usufruto, pelo usufrutuário, a terceiro, mediante contrato de arrendamento (art. 1.399 do CC), acarretará o desdobramento sucessivo da posse, sendo possuidores indiretos o proprietário e o usufrutuário/arrendador, e direto o arrendatário. (...) (STJ: Resp nº. 1758946/SP 2018/0058107-5, Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, Data de Julgamento: 08/06/2021, Primeira Turma, Data de Publicação: 11/06/2021).

### **2.2.3 Limitações**

Conforme já tratado anteriormente, a evolução do direito de propriedade contribuiu para que este não mais tivesse o mesmo grau de imutabilidade de antigamente, sofrendo então limitações em prol da convivência harmônica dos integrantes do Estado Democrático de Direito.

Essas, por sua vez, já fazem parte do supracitado direito, como é de fácil percepção na atual composição de suas já explicitadas características, resultantes dessa transmutação forçosa.

Dito isto, merecem atenção algumas das restrições impostas a esse direito, e como elas são mais comuns do que aparentam ser, estando intrinsecamente conectadas com o comportamento de indivíduos, sejam eles proprietários ou não.

### 2.2.3.1 Função social

É a principal forma de delimitação do direito de propriedade, resguardada em concomitância com este através previsões infraconstitucionais e constitucionais, sendo que, no caso concreto, também por proteção fundamental.

Novamente, as lições de Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 46) servem para aclarar os pontos estudados:

A função social da propriedade é conceito jurídico bastante largo, em que se abriga, a rigor, a justificativa para toda e qualquer restrição aos direitos dos proprietários, exceto os destinados a privilegiar os interesses privados de outros proprietários. Em vista de tal amplitude, limitações ditadas pelo zoneamento, tombamento, proteção ao patrimônio histórico e cultural, legislação sobre níveis de ruídos e tantas outras, bem como a supressão do poder de reivindicar a posse de área extensa ocupada por número significativo de possuidores de boa-fé, também encontram seus fundamentos últimos no instituto da função social da propriedade.

O professor Flávio Tartuce (2021, p. 1.563) assevera que é possível identificar uma relação de dependência, pautada na confusão, em face da inafastabilidade dos conceitos de propriedade e função social. Desse modo, a destinação positiva do bem advém do necessário objetivo de se atender aos interesses sociais, visto que estes almejam o bem comum.

Menciona-se ainda a característica socioambiental da função social perante a propriedade, como preconiza o art. 225, CF/88, o que lhe asseguraria uma dupla intervenção nesse direito, visando a garantia de direitos difusos e intergeracionais (BOURET; ZULIANI; SANTOS, 2020, p. 244).

O art. 1.228, § 1.º, do CC/2002, acabou por especializar na lei civil o que consta do art. 225 da Constituição Federal, dispositivo este que protege o meio ambiente como um bem difuso e que visa à sadia qualidade de vida das presentes e futuras gerações. Esse é o conceito de Bem Ambiental, que assegura a proteção de direitos transgeracionais ou intergeracionais,

particularmente para os fins de responsabilidade civil, tratada na Lei 6.938/1981. (TARTUCE, 2021, p. 1.565/1.566).

Essa dupla intervenção, dividida em limitadora e impulsionadora, se presta a pontuar e traçar o correto desenvolver da atividade de exploração propriedade, para que assim o bem, seja ele urbano ou rural, possa cumprir sua função social (TARTUCE, 2021, p. 1.563/1.564).

Destaca-se também o art. 2º, §2º, da Lei 12.561 de 2012 (Código Florestal), que é de forma ativa um importante realce na tarefa da preservação da flora nacional, suplantando o exercício da propriedade em prol da função social:

Art. 2º As florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação nativa, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem.

§ 2º As obrigações previstas nesta Lei têm natureza real e são transmitidas ao sucessor, de qualquer natureza, no caso de transferência de domínio ou posse do imóvel rural.

Em que pese tratar de modalidade rural de bem imóvel, o art. 186, CF/88, não impede que seja traçado um paralelo com o polo urbano, pois trata de normatizar questões como aproveitamento, exploração, relações de trabalho e preservação do meio ambiente, o que reforça o entrelace do limitador com seu direito limitado:

Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:

I - aproveitamento racional e adequado;

II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;

III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.

Daí têm-se a noção que para lograr êxito em ser proprietário perante o ordenamento pátrio é necessário o correto cumprimento da função social da propriedade e, tratando-se de imóvel urbano, "(...) as definições quanto à correta ocupação do solo competirá prioritariamente ao Município, conforme a CF, sem prejuízo de atuação de regras gerais dos estados e da União." (BOURET; ZULIANI; SANTOS, 2020, p. 244).

Cabe menção à edição do Tema Repetitivo 1.010, a despeito de faixas edificáveis em cursos d'água e cuja argumentação responsável pela sua edição tem como pilar a tão importante temática da função social da propriedade:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. AMBIENTAL. CONTROVÉRSIA A ESPEITO DA INCIDÊNCIA DO ART. 4º, I, DA LEI N. 12.651/2012 (NOVO CÓDIGO FLORESTAL) OU DO ART. 4º, CAPUT, III, DA LEI N. 6.766/1979 (LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO). DELIMITAÇÃO DA EXTENSÃO DA FAIXA NÃO EDIFICÁVEL A PARTIR DAS MARGENS DE CURSOS D'ÁGUA NATURAIS EM TRECHOS CARACTERIZADOS COMO ÁREA URBANA CONSOLIDADA. 2. Discussão dos autos: Trata-se de mandado de segurança impetrado contra ato de Secretário Municipal questionando o indeferimento de pedido de reforma de imóvel derrubada de casa para construção de outra) que dista menos de 30 (trinta) metros do Rio Itajaí-Açu, encontrando-se em Área de Preservação Permanente urbana. O acórdão recorrido negou provimento ao reexame necessário e manteve a concessão da ordem a fim de que seja observado no pedido administrativo a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei n. 6.766/1979), que prevê o recuo de 15 (quinze) metros da margem do curso d'água. 3. Delimitação da controvérsia: Extensão da faixa não edificável a partir das margens de cursos d'água naturais em trechos caracterizados como área urbana consolidada: se corresponde à área de preservação permanente prevista no art. 4º, I, da Lei n. 12.651/2012 (equivalente ao art. 2º, alínea "a", da revogada Lei n. 4.771/1965), cuja largura varia de 30 (trinta) a 500 (quinhentos) metros, ou ao recuo de 15 (quinze) metros determinado no art. 4º, caput, III, da Lei n. 6.766/1979. 4. A definição da norma a incidir sobre o caso deve garantir a melhor e mais eficaz proteção ao meio ambiente natural e ao meio ambiente artificial, em cumprimento ao disposto no art. 225 da CF/1988, sempre com os olhos também voltados ao princípio do desenvolvimento sustentável (art. 170, VI,) e às funções social e ecológica da propriedade. (STJ: REsp nº. 1770760/SC 2018/0263124-2, Relator: Ministro Benedito Gonçalves, Data de Julgamento: 28/04/2021, Primeira Seção, Data de Publicação: 10/05/2021).

Logo, os ditames do art. 183, CF/88, acerca da regulamentação da política urbana, não dispõem da mesma especificidade e objetividade do referido art. 186, mas ainda sim preceituam “interesses sociais relevantes que entende que devem ser atendidos pelo titular do direito de propriedade, assegurando aplicabilidade prática à noção de função social.” (SCHREIBER, ... [et al.], 2021, p. 1.027/1.028).

### 2.2.3.2 Abuso de direito

O Código Civil de 2002 trata de disciplinar ambos os aspectos do ato ilícito na seara cível, mas o que se coaduna com o trabalho é o seu polo objetivo, estando este relacionado com a conduta e o abuso de direito. Tal tema encontra previsão nos arts. 187 e 1.228, §2º:

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

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.

§ 2º -São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Flávio Tartuce (2021, p. 1.572) trata de explicitar que o comando legal limita o exercício do direito de propriedade, vedando seu exercício irregular através do abuso de direito ou ato emulativo civil (*aemulatio*):

No que tange ao conteúdo do dispositivo, deve ser feita uma ressalva, pois a norma, em sua literalidade, apenas menciona o ato abusivo quando o proprietário emulador não obtiver vantagens ou utilidades. Deve-se entender que também pode estar configurado o ato emulativo se o proprietário tiver vantagens com o prejuízo alheio, mesmo que haja mera satisfação pessoal. Para exemplificar, o proprietário de um apartamento, todas as noites, faz festas em sua unidade, o que causa excesso de barulho, prejudicando os vizinhos. Não interessa se esse proprietário cobra ou não pelas festas, pois o ato emulativo pode sim estar configurado em ambos os casos.

Imperioso ressaltar que o Enunciado 49 da I Jornada de Direito Civil dita que o regramento do art. 1.228, §2º, deve ser interpretado restritivamente, prevalecendo para a regra geral o art. 187. Assim, como já mencionado, “Para efeitos de ato emulativo, é preciso lembrar que tal responsabilidade, como regra, tem caráter objetivo, e não subjetivo.” (BOURET; ZULIANI; SANTOS, 2020, p. 243).

Malgrado possuir viés objetivo, mas pautado na boa-fé e bons costumes, a extrapolação do exercício regular do direito de propriedade é de fácil percepção, como bem exemplifica o docente Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 47):

Como qualquer outro direito, o da propriedade deve ser exercido sem abuso. Quem usa, goza ou dispõe da coisa de modo que não lhe traz nenhum proveito, comodidade ou utilidade incorre em ato ilícito se causar prejuízo a outrem. A teoria do abuso de direito inspirou-se em casos judiciais relacionados ao exercício irregular do direito de propriedade. Um dos mais famosos foi o caso Clément-Bayard: um fazendeiro do interior da França, vizinho do hangar de construtor de dirigíveis, ergueu, nos limites de sua fazenda, uma estranha divisória, consistente em altas colunas de madeira encimadas por varas de ferro pontiagudas. A divisória em nada aproveitava ao fazendeiro, embora pusesse em sério risco as manobras com os dirigíveis do vizinho. A justiça francesa considerou que o fazendeiro não estava exercendo seu direito de propriedade com o objetivo de satisfazer interesse sério e legítimo.

Os tribunais pátrios seguem o mesmo viés principiológico, fazendo constante distinção entre as situações que efetivamente configuram o instituto:

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. LOJA COMERCIAL. ALTERAÇÃO DE FACHADA. ABUSO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. AUSÊNCIA DE CONFIGURAÇÃO. MULTAS. ANULAÇÃO. PERTINÊNCIA. REGRAMENTO CONDOMINIAL. ATIVIDADE COMERCIAL VEDADA. UTILIZAÇÃO DE GÁS. CUMPRIMENTO DAS EXIGÊNCIAS DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. (...) 2. Da análise das provas coligidas aos autos, é possível verificar que foi fixado papelão em parte da porta da loja comercial

da Ré, que, inclusive, parece estar no lado interno do imóvel, ?colado? pelo lado de dentro do vidro. Tal circunstância não evidencia alteração na fachada do Condomínio capaz de caracterizar abuso no exercício do direito de propriedade e, conseqüentemente, suposta violação dos dispositivos convencionais do Condomínio Autor. Sentença mantida no tocante à anulação das multas aplicadas pelo Requerente relativas à suposta modificação na fachada. 3. Ausentes provas que corroborem as alegações da Ré de que teria cumprido as exigências do regramento condominial quanto à utilização de gás na prática da atividade comercial por ela exercida, é de se reconhecer a violação ao disposto no arts. 2º, II, III e § 1º, e art. 4º do regulamento comercial do Condomínio Autor. No ponto, não caracterizado abuso de direito por parte do Condomínio. (...) (TJ-DF: AC nº 07087285320198070001, Relator: Diaulas Costa Ribeiro, Data de Julgamento: 23/06/2021, Oitava Turma Cível, Data de Publicação: 01/07/2021).

RECURSO INOMINADO. DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ALEGAÇÃO DE ABUSO DO DIREITO DE PROPRIEDADE. SUPOSTO BARULHO EXCESSIVO E CONSTANTE DOS VIZINHOS. INOCORRÊNCIA. SITUAÇÕES ESPORÁDICAS QUE NÃO JUSTIFICAM A INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (...) Note-se, em que pese a profissão do réu, o tratamento de lesão periférica, gravidez, e viagens eventuais não excluem a possibilidade de excesso, todavia, o que se tem nos autos é que não restou provado o abuso de direito conformado narrado na inicial. Aliás, o próprio relato inicial indica conflitos de costumes, na medida em que os réus realizam festas (que em sua maioria das vezes não excedem o limite razoável do direito de propriedade) em quantidade superior ao que entende razoável a autora. É inegável que o barulho de qualquer vizinho é incômodo, porém, deve ser analisado dentro de um contexto, conforme já citado, e no caso, não se verifica o abuso de direito apto a justificar a reparação moral. Dessa forma, ainda que seja uma situação desagradável os fatos relatados nos autos, para ambas as partes – na medida em que os réus também imputam a conduta de perseguição pela autora - não restou demonstrado qualquer situação anormal a justificar a reparação. Ambas as partes apenas se imputam reciprocamente o comportamento antissocial, mas sem prova concreta de qualquer abuso, razão pelo qual imperioso que se afaste a indenização por danos morais fixada. (...) (TJ-PR: RI nº 00419376320198160014, Relatora: Adriana de Lourdes Simette, Data de Julgamento: 16/11/2021, Terceira Turma Recursal, Data de Publicação: 25/11/2021).

Dessa forma, em harmonia com o quanto anteriormente elucidado, há real interesse na diferenciação entre as diversas situações hodiernas, como estas refletem na esfera dos demais e quando se afiguram e se amoldam ao instituto do abuso de direito.

Ressalta-se, apenas, que o trabalho é feito a partir da análise casuística das demandas judiciais, diante da consequência negativa que seria a restrição nos efeitos e área de abrangência do instituto com a tentativa de previsão legal de sua incidência.

### 2.2.3.3 Direito de vizinhança

Por fim, a última limitação que será aqui abordada, vez que integrante do cotidiano dos proprietários de imóveis (mormente urbanos) é o direito de vizinhança, e, em face disto, implica apreço na sua abordagem.

A codificação civil atual trata, assim como o Código de 1916 já tratava, dos direitos de vizinhança, estando estes previstos do art. 1.277 ao 1.313. Será necessário o registro de apenas três seções do total de sete, quais sejam: do uso anormal da propriedade; da passagem forçada; e dos limites entre prédios e o direito de tapagem.

Como bem esclarece Washington de Barros Monteiro, 'os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa-fé. A propriedade deve ser usada de tal maneira que se torne possível a coexistência social. Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam no entrecchoque de suas várias faculdades' (GONÇALVES *apud* MONTEIRO, 2021, v 5, p. 122).

Primeiramente, cumpre esclarecer que tal limitação geral constitui-se como obrigação *propter rem* (ou ambulatória), vez que acompanha o imóvel em questão, possui arcabouço na função social e na vedação ao abuso de direito já abordados, e "consistem em poderes positivos e negativos (ações ou omissões) legalmente impostos aos proprietários e possuidores que compartilham a mesma vizinhança." (STOLZE; PAMPLONA, 2020, p. 1624). Esses poderes seccionados em permissões ou abstenções de atos submetem os indivíduos a invasões nas suas esferas dominiais, uns pelos outros.

Abusivos são os atos que, embora o causador do incômodo se mantenha nos limites de sua propriedade, mesmo assim vem a prejudicar o vizinho, muitas vezes sob a forma de barulho excessivo. Consideram-se abusivos não só os atos praticados com o propósito deliberado de prejudicar o vizinho, senão também aqueles em que o titular exerce o seu direito de modo irregular, em desacordo com a sua finalidade social. Esclarece Orlando Gomes que 'o conceito de uso nocivo da propriedade determina-se relativamente, mas não se condiciona à intenção do ato praticado pelo proprietário. O propósito de prejudicar, ou incomodar, pode não existir e haver mau uso da propriedade' (GONÇALVES, 2021, v 5, p. 123).

Outro ponto relevante trazido à baila é mencionado por Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 103), ilustrando que os conflitos advindos desse tipo de problemática, na maioria das vezes, possuem inexpressivo valor econômico (ou nenhum), mas são consequência do temor e receio de o indivíduo, ao sinal da primeira ameaça, perder a propriedade que possui (remontando aos primórdios dos conflitos humanos),

tornando tais embates desgastante vez que seus integrantes “estão com os nervos à flor da pele”.

A fim de aclarar os conceitos expostos, Flávio Tartuce (2021, p. 1.703) se presta a diferenciar as noções de vizinhança (prédio que repercute na esfera jurídica de outro) e contiguidade (contíguos, pois, um ao lado do outro). Além disso, relembra o autor que o elevado grau de proteção e vigilância sobre a matéria não exclui a incidência das demais normas especiais, tendo-se como exemplo o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2001).

A partir dos conceitos explicitados, torna-se possível o redirecionamento do estudo com o foco nas suas respectivas subespécies, ainda que de forma resumida.

A secção do uso anormal da propriedade no seu art. 1.277, parágrafo único, CC, regulamenta e elenca um rol de fatores que devem ser considerados ao se enquadrar as interferências nas esferas jurídicas dos demais vizinhos, “Ou seja, deve-se levar em conta critérios objetivos aliados à finalidade social, e não, necessariamente, a precedência do direito de um proprietário ou possuidor em face do outro (teoria da pré-ocupação)” (STOLZE; PAMPLONA, 2020, p. 1.625).

Não se pode desassociar a regra do art. 1.277 do CC/2002 da vedação do abuso de direito, havendo uma relação umbilical entre os institutos. Nessa trilha, vale transcrever a fórmula proposta por Carlos Alberto Dabus Maluf: ‘aquele que não usa da sua propriedade de modo ordinário, segundo as condições normais da situação do imóvel, do tempo e do lugar, mas antes procede com abuso do seu direito, sem o respeito devido à esfera de ação e aos interesses dos vizinhos, sem proveito próprio sério e legítimo, com mero intuito malévolo, ou por espírito de chicana, bem assim aquele que cria risco novo, exercendo uma atividade legítima, mas nociva a terceiros, será responsável pelos danos que produzir a estes e às coisas destes’. (TARTUCE *apud* MALUF, 2021, p. 1.705/1.706).

Tais atos, na medida em que se afiguram danosos para os demais titulares de direitos, são passíveis de indenização pelo seu causador, seja ele efetivo proprietário ou apenas titular da posse (art. 1.278, CC/02).

Note-se ainda que se vários vizinhos forem afetados pelo pelas interferências causadas dessa natureza, seja o grupo determinado ou não, o Ministério Público afigura-se como legitimado para ajuizar demanda coletiva para que o dano cesse e/ou seja reparado. (STOLZE; PAMPLONA, 2020, p. 1.626).

Destacam-se ainda o quanto previsto nos arts. 1.280 e 1281, CC, acerca da prevenção contra o perigo eminente. Nestes casos, o dano ainda não aconteceu,



mas o proprietário ou possuidor pode exigir garantias e cauções para acaso o prejuízo venha a ocorrer.

Para esses e outros casos do uso anormal da propriedade, o afetado pode pleitear seus direitos por meio de ações como: obrigação de fazer ou de não fazer; reparação de danos; demolitória; nunciação de obra nova; e dano infecto. (TARTUCE, 2021, p. 1.708/1.709):

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. GRATUIDADE DA JUSTIÇA CONCEDIDA NO ÂMBITO DO PRIMEIRO GRAU DE JURISDIÇÃO. INTELIGÊNCIA DO INC. VIII DO § 1º DO ART. 98 DA LEI N. 13.105 /2015. DIREITO DE VIZINHANÇA. PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DA RESPONSABILIDADE DA PROPRIETÁRIA DO APARTAMENTO 91 PELO VAZAMENTO DE ÁGUA DA TUBULAÇÃO DO BANHEIRO SOCIAL. PROPRIETÁRIA QUE NÃO TINHA SE IMITIDO NA POSSE DO BEM IMÓVEL. AUSÊNCIA DE ABUSO DE DIREITO E USO ANORMAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.277 DA LEI N. 10.406 /2002 ( CÓDIGO CIVIL ). COMPROVAÇÃO DE FALHA TÉCNICA NA EXECUÇÃO DA OBRA E INSTALAÇÃO DO CANO CONECTOR COM A TUBULAÇÃO, QUE NÃO ATENDEU A NORMA NBR 1993. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA QUE NÃO PODE SER EXIGIDA POR QUEM NÃO PRATICOU ATO LESIVO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS, EM SEDE RECURSAL. MAJORAÇÃO QUANTITATIVA. APLICABILIDADE DO § 11 DO ART. 85 DA LEI N. 13.105 /2015. (...) 2. O art. 1.277 da Lei n. 10.406 /2002 ( Código Civil ) garante ao proprietário ou ao possuidor de um prédio 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. 3. As interferências aludidas no art. 1.277 da Lei n. 10.406 /2002 ( Código Civil ), segundo a doutrina, podem ser classificadas em atos ilegais, atos praticados com abuso de direito e atos lesivos. 4. O abuso do direito de propriedade se traduz quando o proprietário utiliza o bem imóvel de forma anormal, de modo a ultrapassar os limites impostos pela boa-fé, pelos bons costumes, a causar danos e perturbação a outrem. 5. No vertente caso legal (concreto) não houve o mau uso da propriedade, haja vista que o imóvel não havia sido ainda utilizado como moradia pela proprietária ou por terceiros, ante a ausência da entrega das chaves e da imissão na posse .6. A pretensão deduzida no presente caso legal (concreto) é indenizatória, pelo que, não pode ser exigida de quem não cometeu ato lesivo ou deu causa ao dano, tampouco se utilizou da propriedade com abuso de direito. (TJ-PR: AC nº 00185133620168160001, Relator: Mario Luiz Ramidoff, Data de Julgamento: 20/09/2021, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: 24/09/2021).

A próxima etapa, igualmente com demasiada relação com o trabalho exposto, é a da passagem forçada, prevista no art. 1.285, CC/02:

Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

§ 1º Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.

§ 2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve

tolerar a passagem.

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

De p<sup>o</sup>rtico o instituto merece ser diferenciado da figura da servid<sup>o</sup>o, visto que esta n<sup>o</sup> se afigura como impositiva, advinda de um direito de vizinhança, e cujo pagamento de indenizaç<sup>o</sup>o é obrigatório (TARTUCE, 2021, p. 1.713/1.714).

Dito isto, tal limitaç<sup>o</sup>o est<sup>á</sup> em perfeita conson<sup>â</sup>ncia com o instituto da funç<sup>o</sup>o social da propriedade, vez que visa possibilitar o aproveitamento ou exploraç<sup>o</sup>o econ<sup>o</sup>mica do im<sup>o</sup>vel, visto que esse n<sup>o</sup> possui qualquer comunicaç<sup>o</sup>o com a via p<sup>u</sup>blica.

Para que haja a incid<sup>ê</sup>ncia da passagem forçada, o encravamento, como se referia o C<sup>o</sup>digo Civil de 1916, deve ser total. A imposiç<sup>o</sup>o desse tipo de limitaç<sup>o</sup>o somente faz sentido quando o referido im<sup>o</sup>vel “enclausurado” n<sup>o</sup> disp<sup>o</sup>e de qualquer sa<sup>í</sup>da para a via p<sup>u</sup>blica, e n<sup>o</sup> como medida de melhoramento do acesso.

Requisito inafast<sup>á</sup>vel para o exerc<sup>í</sup>cio do direito <sup>à</sup> passagem forçada pela superf<sup>í</sup>cie é o enclausuramento do im<sup>o</sup>vel. Se ele tem acesso <sup>à</sup> via p<sup>u</sup>blica, nascente ou porto, n<sup>o</sup> pode o propriet<sup>á</sup>rio exigir a passagem forçada do vizinho, ainda que ela pudesse facilitar em muito o seu deslocamento. O direito assegurado na lei visa a impedir o encravamento de im<sup>o</sup>veis, e n<sup>o</sup> a melhoria dos acessos. (COELHO, 2020, IV, p. 106).

De acordo com o §1º, ser<sup>á</sup> constrangido a conceder a passagem o propriet<sup>á</sup>rio cujo im<sup>o</sup>vel se demonstre menos afetado pela passagem, ou seja, aquele que, com a mudança, sofrer<sup>á</sup> menos e fornecer<sup>á</sup> caminho mais curto. Tal ponderaç<sup>o</sup>o se dá em face do princ<sup>í</sup>pio da menor onerosidade, perfeitamente amoldado <sup>à</sup> situaç<sup>o</sup>o.

N<sup>o</sup> obstante a previs<sup>o</sup>o legal, a redaç<sup>o</sup>o do Enunciado 88 da I Jornada de Direito Civil demanda prud<sup>ê</sup>ncia quando da aplicaç<sup>o</sup>o da limitaç<sup>o</sup>o ao caso concreto, uma vez que devem ser observadas as vezes que os acessos existem, mas s<sup>o</sup>o desmedidamente inadequados, impossibilitando, pelo prisma da exploraç<sup>o</sup>o econ<sup>o</sup>mica e do interesse da coletividade, o cumprimento de sua funç<sup>o</sup>o social.

Por fim, o §2º enaltece que, ocorrendo a alienaç<sup>o</sup>o parcial do im<sup>o</sup>vel (encravado) que j<sup>á</sup> fora beneficiado com o constrangimento do vizinho <sup>à</sup> passagem forçada (serviente), e a porç<sup>o</sup>o alienada afigura-se como a nova porç<sup>o</sup>o encravada, o im<sup>o</sup>vel serviente n<sup>o</sup> mais ser<sup>á</sup> afetado pelo instituto do direito de vizinhança, mas sim a porç<sup>o</sup>o imobili<sup>á</sup>ria que pertence ao alienante, devendo este suportar o “novo” trecho de passagem:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. PASSAGEM FORÇADA. SERVIDÃO DE PASSAGEM. DISTINÇÃO. IMÓVEL ENCRAVADO DOS AUTORES. PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. (...) 4. Laudo pericial é peremptório em afirmar que o caminho de acesso (passagem forçada) em relação ao qual os autores pretendem defender seu direito para ingressar e sair de sua propriedade está sendo ocupado irregularmente pela parte ré. A situação sob exame é diferente da servidão de passagem. Essa é direito real de fruição, oriundo da vontade das partes (art. 1.378 CC), e como todo direito real imobiliário constitui-se pelo registro de uma convenção entre proprietários de prédios no RGI (art. 1.227 CC), o que não ocorre nesses autos. 5. A construção de muro divisório não pode ser autorizada porque se estaria invadindo o direito de propriedade de parte que sequer integra a presente relação jurídica. (...) (TJ-RJ: AC nº 00166973720198190031, Relatora: Helda Lima Meireles, Data de Julgamento: 13/10/2021, Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: 15/10/2021).

Somente a título de esclarecimento, visto que não é objeto de estudo, o Código Civil dita tratamento similar e aborda este tópico em concomitância à seção da passagem de cabos e tubulações. É necessário pontuar que, em que pese serem realmente deveras semelhantes, as limitações diferem entre si nas seguintes questões:

A segunda ocasião em que o dono de imóvel tem direito de passagem está relacionada à instalação subterrânea de cabos, tubulações ou outros condutos relacionados a serviços públicos (água, esgoto, telefonia, energia etc.). Aqui, cabe o constrangimento do vizinho quando não houver outro modo de fazer a instalação ou for ele muito custoso (CC, art. 1.286). O imóvel que dá passagem é chamado de 'onerado' pela lei, e o seu proprietário pode exigir que o cabo, tubulação ou conduto seja instalado da forma menos prejudicial aos seus interesses. Pode também, a qualquer tempo, removê-la de um lugar para o outro, em seu imóvel, desde que arque com os custos da remoção (parágrafo único). Quando a instalação oferece grave risco, como no caso de tubulação de gás, o proprietário do prédio onerado tem o direito de exigir a realização de obras de segurança (art. 1.287). (COELHO, 2020, IV, p. 106/107).

Finalmente, a última seção abordada, acompanhando a ordem da codificação civil, é a dos limites entre prédios e o direito de tapagem, que se encontra disposto nos arts. 1.297 e 1.298, CC, que consagram o direito de proteger a propriedade, através da demarcação e da delimitação dos imóveis e seus entornos (STOLZE; PAMPLONA, 2020, p. 1.635).

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

§ 3º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

Os julgados a seguir servem não somente para corroborar com as linhas de pensamento expostas pelos doutrinadores, mas também para demonstrar que o instituto se manteve inalterado com o decorrer do tempo, garantindo uma certa segurança na sua interpretação e aplicação pelos tribunais:

CIVIL. DIREITO DE PROPRIEDADE. DIREITO DE VIZINHANÇA. PRELIMINAR. SENTENÇA EXTRA PETITA. AFASTADA. CONSTRUÇÃO NO LOTE VIZINHO. DANOS AO IMÓVEL LÍMITROFE. ÔNUS DA PROVA. CPC ART. 373. PROVA DOS AUTOS. PERÍCIA JUDICIAL. COMPROVAÇÃO. DANOS AO IMÓVEL. INABITÁVEL. INDENIZAÇÃO. VALOR DO ALUGUEL. DEVIDO. DANOS MORAIS. EXTRAPOLAÇÃO DE SIMPLES DISSABOR, ABORRECIMENTO OU IRRITAÇÃO COTIDIANA. ABALO PSICOLÓGICO DO INDIVÍDUO. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. QUANTUM. PROPORCIONALIDADE. SENTENÇA MANTIDA. (...) 3 A parte autora cumpriu seu ônus probatório tendo produzido provas (especialmente perícia nos autos) que demonstram a existência de danos em seu imóvel decorrentes da realização de obras inadequadas realizadas por seu vizinho. 3.1 Comprovada a existência do dano causado pelo réu, sobressai o direito à reparação. 3.2 Aferida que a extensão do dano causada ao imóvel da autora produz sua inabitabilidade correta a sentença que fixa valores a título de aluguel, seja pela impossibilidade de alugar o imóvel ou pela necessidade de se buscar outros imóveis para morar. 4. Dano moral. Constatado o dano à moradia do autor tornando-a inabitável, com risco pessoal a sua integridade física, este fato é mais que suficiente para extrapolar o simples e mero dissabor/aborrecimento/irritação, sendo capaz de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo, para fins de configuração do dano moral. (...) (TJ-DF: AC nº 07042516920198070006, Relator: Alfeu Machado, Data de Julgamento: 22/09/2021, Sexta Turma Cível, Data de Publicação: 07/10/2021).

EMENTA: APELAÇÃO - OBRIGAÇÃO DE FAZER - DIREITO DE VIZINHANÇA - JANELA - DIREITO DE RECLAMAR DESFAZIMENTO - PRAZO DECADENCIAL - ANO E DIA DA CONSTRUÇÃO - INVIABILIDADE DE CÔMPUTO A PARTIR DE SIMPLES REFORMA - DIREITO DE VIZINHANÇA - RESPONSABILIDADE CIVIL - NECESSIDADE DE USO ANORMAL DA PROPRIEDADE - BALIZAS LEGAIS. O direito de reclamar o desfazimento de janela irregularmente construída está sujeito a um prazo decadencial de ano e dia computado a partir da data da construção, sendo irrelevante posterior reforma da janela que consubstancie mera alteração de materiais, sem qualquer modificação em sua extensão. Apenas o uso anormal da propriedade segundo a natureza da utilização, a localização dos imóveis e os limites ordinários de tolerância dos vizinhos é que enseja a restrição ao exercício dos direitos inerentes à propriedade e a responsabilidade civil do proprietário. (TJ-MG: AC nº

01638247320128130521, Relator: Pedro Bernardes Oliveira, Data de Julgamento: 15/03/2022, Nona Câmara Cível, Data de Publicação: 22/03/2022).

Dessa forma, apesar de ser direito do proprietário abalizar e delimitar seu imóvel (urbano ou rural) da melhor maneira que desejar, o §1º do art. 1.297 estabelece a criação de um condomínio necessário, em presunção relativa ou *iuris tantum*, entre os proprietários confinantes, relativo aos intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, sebes, vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas (tapumes comuns ou ordinários) (TARTUCE, 2021, p. 1.725).

## 2.3 FORMAS DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Adentrando na temática de propriedade, indispensável deixar de abordar as formas de aquisição dos bens imóveis, visto que, em análise conjunta, são objeto da pesquisa trabalhada.

Em face dos trabalhos e estudos da doutrina, dois são os motes classificatórios que melhor distinguem os modos de aquisição da propriedade imóvel: aquisição por título originário e por título derivado, “conforme exista ou não vínculo entre o direito de propriedade que se adquire e um direito de propriedade precedente” (SCHREIBER, 2020, p. 1.040).

Note-se que, primordialmente, com a declaração da aquisição por título originário, os proprietários dos bens imóveis, assim declarados, não mais respondem pelos eventuais gravames ou demais tributos vinculados a estes (a exemplo do penhor, hipoteca, IPTU, etc), haja vista a inexistência de vínculo jurídico que anteceda a proclamação (TARTUCE, 2021, p. 1.592/1.593).

### 2.3.1 Usucapião

Feita tal consideração no tocante às classificações, agora o estudo concentra-se no tipo de aquisição da propriedade imóvel por título originário que será aqui abordada: a usucapião.

Trata-se de uma situação de aquisição de domínio, usufruto ou servidão, em face da posse prolongada, que adquire características de situação jurídica consolidada diante do decurso de um determinado hiato temporal. Esta circunstância não mais se demonstra eivada por vícios ou pela ausência de título da posse, visto que, tão logo que declarada, atende à função social da propriedade (TARTUCE, 2021, p. 1.608).

Não obstante aparentar ser estranho inicialmente por haver uma incoerência entre possuidor e proprietário, tal incômodo jurídico é contornado pela prescrição do direito de pleitear/contestar a coisa usucapienda e é justamente daí que nasce a estabilidade da situação jurídica.

Por outro lado, é racional, econômico e justo que a posse reiterada de uma pessoa sobre certo bem, quando ninguém se opõe a essa situação, implique a atribuição ao possuidor do direito de propriedade. Como afirmado no estudo da prescrição, o decurso do tempo consolida situações jurídicas (Cap. 12). A aquisição da propriedade por meio da usucapião importa essa consolidação. Por ter a posse da coisa, sem contestação, por muito tempo, o possuidor torna-se seu proprietário. Esvai-se, então, o desconforto da ordem jurídica. (COELHO, 2020, IV, p. 55).

Apesar de ser mais notório o decurso do tempo, mais dois são os requisitos que autorizam a incidência da prescrição aquisitiva no caso concreto, a ausência de contestação e o *animus domini*. Dessa forma, para que haja a concretização da usucapião a posse deve ser: com intenção de ser dono, mansa e pacífica, além de contínua e duradoura:

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. CONDOMÍNIO. POSSE. USUCAPIÃO. POSSIBILIDADE. TRIBUNAL A QUO CONCLUIU PELA PRECARIEDADE DA POSSE ORIGINÁRIA. AUSÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. MERA PERMISSÃO DOS COPROPRIETÁRIOS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. "O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários" (REsp 668.131/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/8/2010, DJe de 14/9/2010). 2. O Tribunal de origem, ao analisar os elementos informativos do processo, concluiu que a autora exercia posse precária e sem animus domini sobre o bem cujo reconhecimento de usucapião se buscava, uma vez que decorrente de atos de mera permissão dos demais coproprietários. (STJ: AgInt no REsp nº. 1787720/CE 2018/0338261-1, Relator: Ministro Raul Araújo, Data de Julgamento: 27/09/2021, Quarta Turma, Data de Publicação: 03/11/2021).

Demais modalidades do instituto, que algumas vezes se afiguram como subespécies das suas formas extraordinária e ordinária, vez que menos abrangentes, ainda comportam requisitos como a posse justa (sem violência, clandestinidade ou

precariedade) e/ou posse de boa-fé e com justo título. (TARTUCE, 2021, p. 1.610/1.614).

Note-se que, apesar de poder recair sobre direitos reais plenos ou sobre coisa alheia, a usucapião não incide sobre os bens imóveis públicos, sendo estes inusucapíveis por expressa vedação constitucional, conforme arts. 183, § 3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal de 1988: “Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião”. (SCHREIBER, 2020, p. 1.043).

Ademais, há ainda a previsão do instituto da *accessio possessiones*, previsto no art. 1.243, CC/02, que permite que haja o somatório dos períodos dos antecessores do imóvel pelo atual possuidor, “contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé”, como explicita a supracitada norma.

Em que pese serem variados os tipos de prescrição aquisitiva, merecem menção alguns que se entrelaçam com a temática, principalmente por tratarem do aspecto urbano.

A primeira delas é a usucapião constitucional (ou especial) urbana ou pro misero, disposta no art. 183 da CF/88; art. 1.240 do CC/02; art. 9º do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001):

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.

§ 3º Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.

Possui regramento próprio acerca da *accessio possessiones* prevista no art. 9.º, § 3.º, da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e, “que a soma das posses para a usucapião especial urbana somente pode ser *mortis causa* e não *inter vivos*, como é na regra geral.” (TARTUCE, 2021, p. 1.627/1.628).

Conforme lecionam Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona Filho (2020, 1587-1588), tal modalidade de usucapião seria útil para a configuração da posse qualificada de um apartamento, visto que o Enunciado 85 da I Jornada de Direito Civil classifica como

área urbana “o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios”.

(...) dispõe o Enunciado n. 314, da IV Jornada, que ‘para os efeitos do art. 1.240, não se deve computar, para fins de limite de metragem máxima, a extensão compreendida pela fração ideal correspondente à área comum’. Em suma, para o cômputo dos 250 m<sup>2</sup> que exige a lei, somente deve ser levada em conta a área autônoma ou individual e não a fração da área comum. (TARTUCE, 2021, p. 1.629).

A próxima subespécie relevante a ser mencionada é a usucapião especial urbana coletiva, prevista no art. 10 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 2001):

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

A norma prescreve uma modalidade de usucapião dirigida aos núcleos informais (ou assentamentos urbanos), que apesar de estarem na posse do imóvel, uma vez que se percebe a impossibilidade de precisar a porção de espaço ocupada por cada família, quando da delimitação forçada, cada uma ocuparia área menor que 250 m<sup>2</sup> (TARTUCE, 2021, p. 1.635).

Segundo Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona Filho (2020, 1.589), tal regramento estabelece a criação, através de ato judicial (sentença que servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis), da figura do condomínio, bem como permite que sejam usucapidos imóveis urbanos com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados.

Conquanto possuam relação geral com o pilar do tema, ainda se afiguram em consonância com o quanto anteriormente exposto, demonstrando os tribunais as peculiaridades do instituto quando atrelado às diferentes lições processuais, com abrangências variadas:

RECURSO ESPECIAL CONTRA ACÓRDÃO PROFERIDO NO JULGAMENTO DE IRDR. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. BEM IMÓVEL URBANO. ÁREA INTEGRANTE DE LOTEAMENTO IRREGULAR. SETOR TRADICIONAL DE PLANALTINA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. FORMA ORIGINÁRIA DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE. POSSIBILIDADE DE REGISTRO. O RECONHECIMENTO DO DOMÍNIO DO IMÓVEL NÃO INTERFERE NA DIMENSÃO URBANÍSTICA DO USO DA PROPRIEDADE. INTERESSE DE AGIR CONFIGURADO. RECURSO DESPROVIDO. (...) 3. A prescrição aquisitiva é forma originária de aquisição da propriedade e a sentença judicial que a reconhece tem natureza eminentemente



declaratória, mas também com carga constitutiva. 4. Não se deve confundir o direito de propriedade declarado pela sentença proferida na ação de usucapião (dimensão jurídica) com a certificação e publicidade que emerge do registro (dimensão registrária) ou com a regularidade urbanística da ocupação levada a efeito (dimensão urbanística). 5. O reconhecimento da usucapião não impede a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano. Muito ao revés, constitui, em várias hipóteses, o primeiro passo para restabelecer a regularidade da urbanização. (STJ: REsp nº. 1818564/DF 2019/0163526-7, Relator: Ministro Moura Ribeiro, Data de Julgamento: 09/06/2021, Segunda Seção, Data de Publicação: 03/08/2021).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. HERANÇA. BEM IMÓVEL QUE COMPÕE O ESPÓLIO. POSSE DE UM DOS HERDEIROS. POSSIBILIDADE. LEGITIMIDADE E INTERESSE DE AGIR. 1. Possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse do condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária 2. Agravo interno não provido. (STJ: AgInt no REsp nº. 1840023/MG 2019/0286914-5, Relator: Ministro Luis Felipe Salomão, Data de Julgamento: 10/05/2021, Quarta Turma, Data de Publicação: 13/05/2021).

Nota-se, pois, que a figura do instituto da usucapião permanece uma constante nas demandas que chegam aos tribunais, visto que apesar de serem variadas as suas subespécies, com diferença nos prazos, abrangência e requisitos (inclusive as não abordadas no trabalho), todas são formas de aquisição original da propriedade imóvel, influenciando na ingerência dos direitos de seus proprietários e terceiros.

### **2.3.2 Registro de título**

A seguir, o próximo tópico de análise que dialoga com a temática do trabalho será um dos tipos de aquisição da propriedade imóvel por título derivado: o registro de título.

No âmbito das relações negociais, e perante o ordenamento pátrio, a transferência do domínio dos bens imóveis afigura-se como completa única e exclusivamente através do registro do respectivo título, haja vista que o procedimento é visto como uma solenidade para tal acordo de vontades (STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1602) e tal conduta opera em virtude do que preceitua o art. 1.227 do CC/02:

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

A indispensabilidade do registro advém de algumas de suas características, também referidas como “princípios” registrais, sendo eles (a) a obrigatoriedade; (b) a fé pública; (c) a possibilidade de retificação; e (d) a continuidade. Parte daí, então, a noção de que para o adquirente de um imóvel o registro é um ônus, em que pese poder ser realizado por qualquer um, “exigindo-se apenas que o título seja apto à transcrição” (SCHREIBER, 2020, p. 1.055):

EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. TRIBUTÁRIO. MANDADO DE SEGURANÇA. IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. FATO GERADOR. COBRANÇA DO TRIBUTO SOBRE CESSÃO DE DIREITOS. IMPOSSIBILIDADE. EXIGÊNCIA DA TRANSFERÊNCIA EFETIVA DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA MEDIANTE REGISTRO EM CARTÓRIO. PRECEDENTES. ENTENDIMENTO CONSOLIDADO NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. ERRO MATERIAL. INOCORRÊNCIA. EFEITOS INFRINGENTES. IMPOSSIBILIDADE. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DESPROVIDOS. (STF: ARE nº. 1294969/SP 10082857320188260053, Relator: Ministro Luiz Fux, Data de Julgamento: 21/02/2022, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 15/03/2022).

Desse modo, tal noção é muito bem asseverada por Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 58):

A outorga da escritura ou assinatura do documento privado não é suficiente para a transmissão da propriedade. Nem sequer a completa execução do contrato, com o pagamento do preço avençado e entrega da posse, bastará para que adquira a propriedade do bem. Apenas o registro do título de transmissão no Registro de Imóveis opera a transferência do bem do patrimônio do alienante para o do adquirente. Somente essa específica formalidade importa a aquisição da propriedade pelo comprador.

Esta, então, é a principal forma de aquisição derivada de propriedade imóvel no ordenamento brasileiro, elencada entre os arts. 1.245 a 1.247 do CC/02.

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

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

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

Art. 1.246. O registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Parágrafo único. Cancelado o registro, poderá o proprietário reivindicar o imóvel, independentemente da boa-fé ou do título do terceiro adquirente.

Por ser derivada, e como regra geral, o novo proprietário responde pelas demais dívidas que o imóvel possua, a exemplo dos tributos que nele incidam, “salvo convenção em contrário”, conforme previsão do art. 502 do CC/02.

Como bem elucida o docente Flávio Tartuce (2021, p. 1.655), os contratos que versem sobre a constituição ou translação de direitos reais, e cujo objeto tenha valor superior a trinta salários mínimos, terão como forma obrigatória a escritura pública, a ser lavrada no respectivo tabelionato de notas, em face do que preconiza a art. 108, CC/02:

Caso não preencha o requisito da valia monetária, tal acordo de vontades terá a forma de escritura pública dispensada, podendo ser celebrada por instrumento particular, visto que a forma livre é a regra geral (art. 107, CC/02).

Outrossim, o supracitado art. 1.246 positiva um dos princípios que garantem eficácia para os registros de títulos de imóveis, qual seja, a prioridade. Os demais estão previstos na Lei nº 6.015 de 1973 (Lei de Registros Públicos), a exemplo da publicidade (art. 17), presunção (art. 277 e também o art. 1.247, CC), legalidade (art. 198), territorialidade (art. 169), continuidade (art. 195), especialidade (art. 225) e instância (arts. 13 e 198).

Entretanto, em que pese serem demasiadamente importantes e também possuírem previsão legal, o princípio da prioridade (também no arts. 190/192, Lei nº 6.015 de 1973) dispõe da aptidão natural de resolução de conflitos antes de uma possível judicialização, ao preconizar a verificação do horário em que foi lavrada a escritura pública, munindo-lhe de primazia sobre quaisquer outras que suscitem conflito, como observado na jurisprudência:

Art. 190 - Não serão registrados, no mesmo dia, títulos pelos quais se constituam direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel.

Art. 191 - Prevalecerão, para efeito de prioridade de registro, quando apresentados no mesmo dia, os títulos prenotados no Protocolo sob número de ordem mais baixo, protelando-se o registro dos apresentados posteriormente, pelo prazo correspondente a, pelo menos, um dia útil.

Art. 192 - O disposto nos arts. 190 e 191 não se aplica às escrituras públicas, da mesma data e apresentadas no mesmo dia, que determinem, taxativamente, a hora da sua lavratura, prevalecendo, para efeito de prioridade, a que foi lavrada em primeiro lugar.

EMENTA – DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. DUPLICIDADE DE REGISTROS. PRINCÍPIO DA PRIORIDADE DO REGISTRO. PREVALÊNCIA DO TÍTULO PRIMITIVO E DO SUBSEQUENTE (POR FORÇA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DO REGISTRO). INEFICÁCIA DO TÍTULO ANTAGÔNICO. REQUISITOS DA PRETENSÃO NÃO COMPROVADOS. JUSTA POSSE EXERCIDA PELOS REQUERIDOS. SENTENÇA REFORMADA. AVERBAÇÃO DA DECISÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. INVERSÃO DOS ÔNUS

SUCUMBENCIAIS. PROVIMENTO. 1. Configurada a existência de duplicidade de registros relativos ao mesmo imóvel, em decorrência do registro equivocado do loteamento, ou mesmo quanto a abertura de novas matrículas em razão da alienação de unidades do loteamento e, verificado que o registro do título aquisitivo dos autores, decorrentes de arrematação do bem em processo judicial, ainda que em matrícula aberta anteriormente, é superveniente ao registro da compra e venda pelos requeridos, em matrícula posterior, em homenagem ao princípio da prioridade do registro imobiliário (arts. 182 e 186 /LRP), deve ser reconhecida a prevalência do registro dos requeridos quando o registro dos autores se mostra antagônico. 2. Prevalece o registro da aquisição da propriedade por compra e venda subsequente aos anteriores proprietários, correqueridos, por força princípio da continuidade do registro imobiliário, mesmo que o registro antagônico, pelos autores, seja anterior, porém superveniente ao dos antecessores. (...) (TJ-PR: AC nº 00009588120148160031, Relator: Francisco Carlos Jorge, Data de Julgamento: 10/03/2022, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: 16/03/2022).

A postura adotada pelo ordenamento brasileiro foi a de presunção relativa de veracidade do registro do título (art. 1.247, CC/02), eis que, assim, em possuindo teor falso, tal ato torna-se perfeitamente retificável, podendo esta ser apontada pelo interessado, ou, inclusive, ser realizada de ofício, como prevê art. 214, I, "a", da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015 de 1973):

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;

No caso de o registro ser nulo, a decretação depende do respectivo ajuizamento da ação judicial que objetiva a anulação, conforme se depreende da leitura do supramencionado art. 1.247, CC/02. Ademais, continuará sendo proprietário do bem o indivíduo elencado pela matrícula do imóvel, uma vez que a tramitação da ação de invalidação do registro com teor falso, sem quaisquer medidas que procedam ao cancelamento imediato do registro, em nada enfraquece o registro errôneo (COELHO, 2020, IV, p. 59):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE DOMÍNIO E DE TÍTULO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO - TERRA DEVOLUTA ALIENADA POR PREFERÊNCIA - LEI ESTADUAL N. 11.020/93 - EXERCÍCIO DA POSSE - UTILIZAÇÃO ECONOMICA - ANULAÇÃO DO ATO DE TITULAÇÃO CONFERIDO EM AFRONTA À LEGISLAÇÃO - PODER DE AUTOTUTELA - AQUISIÇÃO DO IMÓVEL POR TERCEIRO DE BOA-FÉ - CONVALIDAÇÃO DO ATO - IMPOSSIBILIDADE - CANCELAMENTO DO REGISTRO E RETORNO DA POSSE AO ESTADO - RECURSO DESPROVIDO. 1 - O art. 18, da Lei Estadual n 11.020/93 dispõe que aquele que tornar economicamente produtiva terra devoluta estadual e comprovar sua vinculação pessoal à terra terá preferência para adquirir-lhe o domínio, até a área de 250 ha (duzentos e cinquenta hectares), contra o pagamento do seu valor, acrescido dos emolumentos. 2 - Comprovada a alienação de terra devoluta, sem os pressupostos legais e somente ocorrida em razão de informações inverídicas prestadas pelos interessados, cabível a anulação

da avença e o retorno da extensa área em benefício da população 3 - A aquisição do imóvel por terceiro de boa-fé não convalida o ato eivado de ilegalidade, de modo que, decretada a nulidade do título e registro do imóvel, deve ser restituída a posse em favor do patrimônio público. 4 - Recurso desprovido. (TJ-MG: AC nº 00034490820118130627, Relatora: Sandra Fonseca, Data de Julgamento: 30/11/2021, Sexta Câmara Cível, Data de Publicação: 06/12/2021).

Vê-se então que, assim como a usucapião, o registro de título é de extrema importância (quiza até mais que a modalidade anterior), por ser condição insubstituível e irrecusável para a aferição da correta transferência da propriedade entre os interessados, caminhem ou não as situações corriqueiras até as portas do Judiciário.

## 2.4 PERDA DA PROPRIEDADE IMÓVEL

Por fim, mas não menos importante, ainda cabe análise apurada do tema das formas de perda da propriedade, e, mais especificamente, da propriedade imóvel.

Tal temática afigura-se como abarcada pelo Código Civil, de modo que prevista em seus arts. 1.275 e 1.276:

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

- I - por alienação;
- II - pela renúncia;
- III - por abandono;
- IV - por perecimento da coisa;
- V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

*Prima facie*, nota-se que o rol analisado é meramente exemplificativo, na medida em que outras hipóteses de aquisição originária da propriedade, a exemplo da avulsão,

da aluvião e da usucapião, não foram elencadas neste capítulo (SCHREIBER, ... [et al.], 2021, p. 2.654/2.655).

O mestre Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 64) relembra que, para além das hipóteses elencadas, e das demais popularmente lembradas pela doutrina, existe também a hipótese de abandono por acumulo de dívida resultante do não cumprimento da obrigação hipotecária, prevista no art. 1.479, CC/02, situação em que o adquirente do imóvel pode exonerar-se das obrigações abandonado o bem ao credor da hipoteca.

De igual modo, a partir da leitura do art. 1.275, vê-se que a codificação cível não tratou de distinguir as hipóteses de perda da propriedade imóvel das dos bens móveis, de modo que coube à doutrina fazê-lo.

Inicialmente, a abordagem é feita de maneira unitária, de modo que até mesmo os exemplos fornecidos acabam mesclando situações que envolvem ambos os tipos de bem, como bem asseverado pelos professores Rodolfo Pamplona Filho e Pablo Stolze (2020, p. 1.622/1.623):

Alienação traduz transferência de propriedade, a exemplo do que se dá como efeito da tradição decorrente da compra e venda. O vendedor, por óbvio, perde a sua propriedade em favor do adquirente. Renúncia, por sua vez, consiste em um ato formal de abdicação da coisa, como ocorre no ato renunciativo de um imóvel, lavrado e registrado em cartório. Diferentemente, o abandono é informal, ou seja, é a mera “deixação material da coisa”, independente de escrituração ou registro cartorário. O perecimento também opera o fim da propriedade, na medida em que consiste na destruição do próprio bem, como na situação em que uma peça de ferro é completamente arruinada pela força da maresia. Finalmente, a desapropriação, tema estudado no âmbito do Direito Administrativo, também resultará na extinção da propriedade.

A partir daí, e com tais atributos de diferenciação doutrinária em mente, pode começar a ser feita a exploração do material descrito pelo código, como bem faz, em linhas tão didáticas, o professor Anderson Schreiber (2020, p. 1.063);

Afirma-se, assim, que a propriedade se perde: (a) por fato relativo à própria pessoa, (b) por fato relativo ao seu objeto e (c) por fato relativo ao próprio direito. Na primeira categoria, tem-se, por exemplo, a morte natural do titular do domínio ou a sua ausência, que culmina na sua sucessão provisória e, em seguida, definitiva. Na segunda categoria, relativa ao objeto, insere-se, por exemplo, o perecimento da coisa, mais comum nos bens móveis, ou a sua acessão a outro bem (como na acessão invertida do solo). Na terceira e última categoria, referente ao próprio direito, inserem-se modos voluntários de perda da propriedade, como o abandono da coisa, a renúncia ao direito de propriedade ou a alienação do bem, além de modos involuntários, como a desapropriação efetuada pelo Poder Público.

Por fim, tendo em vista que o assunto do registro de título já foi abordada neste trabalho, cabe apenas pontuá-la novamente, em harmonia com o parágrafo único do 1.275, lembrando que os efeitos da transmissão dos bens imóveis nos casos de alienação e de renúncia devem vir acompanhados das respectivas anotações nos cartórios de registro de imóveis (SCHREIBER, ... [et al.], 2021, p. 2.655):

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE CONHECIMENTO - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PERDA DA PROPRIEDADE - EVICÇÃO - RESPONSABILIDADE - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS - DESCABIMENTO - DANO MORAL. 1. Estando devidamente comprovado que os autores adquiriram imóvel e, posteriormente, perderam a propriedade em razão de decisão judicial, deve ser reconhecida a evicção, determinando-se a restituição dos valores gastos com a aquisição, com a escrituração e com o pagamento de tributos. (...) 3. Configura dano moral o desfazimento do negócio jurídico por evicção que implica forte frustração das legítimas expectativas cultivadas pelos autores, sobretudo quando se nota o estágio avançado a que chegou a operação jurídica, com o custeio das despesas cartorárias e todos demais gastos envolvidos na transmissão imobiliárias. (...) (TJ-MG: AC nº 00006467220148130166, Relator: José Américo Martins da Costa, Data de Julgamento: 28/01/2022, Décima Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: 08/02/2022).

Prosseguindo-se com a análise do texto legislativo, vê-se que o art. 1.276 trata especificamente da temática do abandono, que ocorre independentemente da tradição e do registro.

Apesar de outros fenômenos como o da desapropriação e do perecimento da coisa ocorrerem igualmente em desnecessidade à observância das supracitadas condições, a temática do abandono, a partir da intenção na falta de conservação, é presumida pela legislação de forma absoluta (*iure et de iure*) (COELHO, 2020, IV, p. 64).

Primeiramente, a doutrina lembra que para a efetivação da arrecadação do imóvel urbano ou rural deve haver a conformidade de dois requisitos: a localização e a posse impeditiva.

O critério da localização, ou seja, a circunscrição do imóvel, deve ser observado, visto que diante do abandono dos imóveis urbanos (após o preenchimento dos requisitos), estes passarão a integrar a propriedade das respectivas municipalidades ou distrito federal aos quais estiverem atrelados, enquanto que os rurais serão de propriedade da União. (TARTUCE, 2021, p. 1.677).

Além disso, a segunda exigência deve ser observada pois, como bem versa o Enunciado 597 da VII Jornada de Direito Civil, “A posse impeditiva da arrecadação, prevista no art. 1.276 do Código Civil, é efetiva e qualificada por sua função social.”

A justificativa para tanto é que a ação do Estado que se afiguraria como benéfica para parcela da sociedade encontra obstáculo na utilização do imóvel por um integrante da sociedade que, nas suas ações e através da posse, respeita a função social do bem:

“A arrecadação é uma modalidade de aquisição da propriedade pelo Poder Público em razão de abandono do imóvel por seu titular, portanto, uma atuação em benefício da sociedade, com tom de punição ao proprietário moroso no cumprimento da função social da propriedade imobiliária. Presente, portanto, na arrecadação, o interesse público. No entanto, o legislador, resolveu impedir a deflagração do procedimento de arrecadação na hipótese do imóvel se encontrar na posse de outrem. Evidente que o legislador se refere a alguém que esteja dando efetiva utilização ao imóvel por meio da moradia, cultivo ou desenvolvimento de atividade de interesse social e econômico e que por óbvio não tenha relação jurídica com o proprietário, visto que, se tiver, o imóvel não estará em estado de abandono. Essa posse de outrem não pode ser aquela simples, resultante, por exemplo, da circunstância de ter cercado o imóvel, ter impedido que outros o invadissem, tamanha a importância dada pelo legislador de proteção daquele que a está exercendo. Certamente que se refere à posse-trabalho ou posse-moradia referida por Miguel Reale lastreada no princípio da socialidade, diversa da posse resultante dos "critérios formalistas da tradição romanista, a qual não distingue a posse simples, ou improdutiva, da posse acompanhada de obras e serviços realizados nos bens possuídos" (O Projeto do Novo Código Civil, 2ª ed., SP, Saraiva, 1999, p. 33).”

É dessa forma que tais imóveis abandonados “cumprem função social atual com a moradia de quem tem interesse em ver reconhecida a sua titularidade por ato do Poder Público, sem descurar da necessidade de procedimento administrativo com a garantia do devido processo legal (...)” (SCHREIBER, ... [et al.], 2021, p. 2.662).

Para além dos supracitados requisitos, a legislação também fala da observância ao lapso temporal que dá propósito à arrecadação decorrente do abandono. Note-se que o Código Civil de 1916 exigia um prazo de dez anos para os bens imóveis urbanos (art. 589), de forma que tal regramento foi suplantado pelo atual CC com o prazo de três anos.

Ademais, observa-se que os atos comuns de omissão para com o bem, tendo-se como exemplo a falta de manutenção e conservação deste, deve haver a não satisfação dos ônus fiscais, ou seja, os respectivos tributos devidos ao ente estatal pela condição de proprietário do bem:

TRIBUTÁRIO. IPTU. COBRANÇA. PROPRIETÁRIO. INCIDÊNCIA SOBRE IMÓVEL. OCUPAÇÃO POR TERCEIROS. PERDA DO DOMÍNIO E DOS DIREITOS INERENTES À PROPRIEDADE. IMPOSSIBILIDADE DA SUBSISTÊNCIA DA EXAÇÃO TRIBUTÁRIA. 1. O acórdão recorrido consignou: "Pela prova documental trazida aos autos, verifica-se que o imóvel tributado está totalmente ocupado por terceiros, sem possibilidade de recuperação, diante da implementação do Loteamento João de Barro. Ante



o previsto no art. 32 do Código Tributário Nacional, não é a titularidade do imóvel que faz incidir o tributo, mas a posse ou o domínio útil, ambos direitos que o apelante não mais detém o que afasta sua responsabilidade pelo pagamento do IPTU. (...) Portanto, a decisão recorrida deve ser mantida, pois realmente comprovada a ilegitimidade passiva do apelado" (fls. 420-422, e-STJ). 2. O Tribunal a quo está em consonância com a jurisprudência do STJ segundo a qual é inexigível a cobrança de tributos de proprietário que não detém a posse do imóvel, devendo o município, no caso, lançar o débito tributário em nome dos ocupantes da área invadida. (STJ: REsp nº 1760214/SP 2018/0194723-0, Relator: Ministro Herman Benjamin, Data de Julgamento: 02/10/2018, Segunda Turma, Data de Publicação: 27/11/2018).

Os arts. 64 e 65 da Lei de Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017) são outro aparato comumente utilizado para reforçar a linha de pensamento anteriormente exposta, reforçando o já mencionado Enunciado 597 da VII Jornada de Direito Civil, trazendo, inclusive, o procedimento para a arrecadação de bens vagos:

Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal;

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 65. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.

Tal raciocínio legislativo entraria em aparente embate com a previsão do §2º do art. 1.276, alvo de diversas críticas doutrinárias por preconizar a já referida presunção *iure et de iure* para a situação do abandono de imóvel, que segundo alguns autores, acarretaria na flagrante inconstitucionalidade do dispositivo:

“É de causar espécie a possibilidade de ser considerado abandonado o imóvel cujo proprietário não venha pagando os impostos sobre ele devidos, uma vez que a inadimplência pode ter como causa, inclusive, a discussão, administrativa ou judicial, dos valores lançados, ou mesmo motivos de força maior, sendo tal possibilidade um autêntico confisco, vedado pela CF/1988, que assegura, também, o direito de propriedade maculado por essa hipótese” (MALUF *apud* TARTUCE, 2021, p. 1.678).

Esta presunção é tão criticada pelo viés doutrinário que houve a edição de uma série de Enunciados das Jornadas de Direito que corroboram especificamente com o pensamento de que tal previsão acerca do instituto do abandono haveria de ser relativa (*iures tantum*):

Enunciado 242 da III Jornada de Direito Civil: A aplicação do art. 1.276 depende do devido processo legal, em que seja assegurado ao interessado demonstrar a não-cessação da posse.

Enunciado 243 da III Jornada de Direito Civil: A presunção de que trata o § 2º do art. 1.276 não pode ser interpretada de modo a contrariar a norma-princípio do art. 150, inc. IV, da Constituição da República.

Enunciado 316 da V Jornada de Direito Civil: Eventual ação judicial de abandono de imóvel, caso procedente, impede o sucesso de demanda petítória.

Enunciado 565 da VI Jornada de Direito Civil: Não ocorre a perda da propriedade por abandono de resíduos sólidos, que são considerados bens socioambientais, nos termos da Lei n. 12.305/2012. - A Lei n. 12.305/2012, ao prever, no art. 6º, VIII, que o resíduo sólido consiste em bem "econômico e de valor social, gerador de trabalho e renda e promotor de cidadania", impõe deveres ao proprietário, vedando que dos resíduos disponha de forma inadequada. Assim, tendo em vista os valores incidentes na tutela dos bens socioambientais, afasta-se a possibilidade de abandono de resíduos sólidos, que devem ter a destinação final ambientalmente adequada, com disposição final em aterros.

Nesse aspecto deve haver o cuidado quando da sobreposição dos institutos da codificação cível e os da legislação esparsa pois, em um primeiro momento podem aparentar possuir normas conflitantes, o que não se afigura verdadeiro.

Como bem assevera Flávio Tartuce (2021, p. 1.681): “Nesse contexto, o não pagamento dos ônus fiscais por cinco anos induz à presunção relativa ou *iuris tantum* do abandono, como antes defendido, e, após três anos, o bem passa ao domínio estatal.”

Essa última norma demonstra que, de fato, os prazos de cinco e três anos têm diferentes incidências, não havendo qualquer conflito entre eles, repise-se. O primeiro diz respeito à presunção relativa do abandono, enquanto o

segundo é requisito para que o bem seja transmitido ao Poder Público, após transcorrido o primeiro. Resolve-se, assim e na opinião deste autor, o problema anterior relativo ao art. 1.276, § 2.º, do Código Civil, aqui demonstrado, pois a conclusão é de que presunção do abandono é relativa. (TARTUCE, 2021, p. 1.682).

Acerca das considerações expostas, e com a devida análise dos julgados dos tribunais nota-se que, em que pese tratar-se de institutos com diferentes requisitos, prelúdios e remates, afiguram-se em relação cíclica de existência tanto a aquisição da propriedade quanto a perda dela, visto que a figura da propriedade está sempre atrelada ao seu dono, independente de quem efetivamente o seja.

### 3 CONDOMÍNIO

Antes do devido aprofundamento na temática, cabe uma certa digressão acerca do conceito da propriedade condominial e sua abrangência, e suas abordagens dentre os demais áreas jurídicas na seara cível.

Como bem pontua o versado Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 77), o tema da concomitância de titulares de direitos sobre um mesmo objeto e cabimento da fração ideal sobre um todo não apresentava estranheza nas demais áreas do saber civilista, a exemplo do direito das obrigações, de família ou sucessório.

Tal noção sempre foi muito bem recepcionada nestes respectivos âmbitos, mas foi tratada como anormal quando da sua efetiva normatização pátria pelo domínio patrimonial da propriedade, ao que o professor atribui demasiada influência de Clóvis Beliváquia sobre demais doutrinadores quando da codificação civil de 1916 e o status ao condomínio de “estado anormal da propriedade” (COELHO, 2020, p. 77).

Neste sentido:

Historicamente apresentado como situação excepcional, anômala e transitória, porque tendente sempre à divisão da coisa entre os diferentes coproprietários, o instituto do condomínio vai se desprendendo na atualidade dessa abordagem, por conta do vasto desenvolvimento dos chamados condomínios edifícios. (SCHEREIBER, 2020, p. 1.093)

Assim, superada a contradição inicial, vez que há muito considerada uma visão e linha de pensamento retrógrada, passa-se ao estudo específico das noções de condomínio ou copropriedade.

#### 3.1 CONCEITO

Acerca da conceituação da figura, o mestre Fábio Ulhoa Coelho ainda enfatiza que os poderes sobre a propriedade são exercidos com limitações por todos, ou por nenhum deles, o que, em conformidade com a noção de fração ideal, denota o caráter de singularidade da propriedade, vez que bem indivisível, e assim afirma que:

A propriedade condominial é aquela em que mais de um sujeito de direito titula simultaneamente os poderes de proprietário em relação a certo objeto. Pode ser geral ou especial, subdividindo-se a primeira em voluntária ou necessária. Em qualquer hipótese de condomínio, cabe a cada condômino uma fração ideal do bem objeto de copropriedade. (COELHO, 2020, p.78).

Esta abordagem também é defendida pelo perito Anderson Schreiber, ao concluir que os coproprietários ou condôminos atuam “perante terceiros como se fosse o proprietário exclusivo, absoluto e perpétuo da coisa, sendo certo que, internamente, o exercício da propriedade por cada condômino não pode excluir o exercício pelos demais” (SCHEREIBER, 2020, p. 1.093),

De forma geral, a doutrina concorda acerca da conceituação da figura do condomínio, como se pode ver através da exposição de expoentes conceituados como Maria Helena Diniz e Washington de Barros Monteiro:

concede-se a cada consorte uma quota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade do bem, sofrendo limitação na proporção quantitativa em que concorre com os outros companheiros na titularidade sobre o conjunto (DINIZ apud STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1.645)

sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência (MONTEIRO apud TARTUCE, 2021, p.1.734).

### 3.2 NATUREZA JURÍDICA

Como já esclarecido pelo expoente Fábio Ulhoa Coelho, o condomínio adéqua e reparte entre os detentores dos direitos de titularidade sobre a propriedade uma série de frações, que, justamente por serem ideais, reforçam a noção de indivisibilidade da copropriedade, reportando-se todos como proprietários, independentemente da porcentagem que efetivamente possuam.

Entretanto, assim como aconteceu com a interpretação inicial acerca da conceituação de tal figura, a sua natureza jurídica permanece questão de controvérsia até o momento, permanecendo estante, mas complementada por algumas questões legais precisamente por causa de tais peculiaridades.

Até hoje os doutrinadores não conseguiram fixar a natureza jurídica da propriedade horizontal. Não lograram uma zona de pacificidade onde situá-la, pois tantas são as fórmulas empregadas que em verdade é como se não existisse nenhuma. Por seu turno, as leis especiais e as disposições dos códigos espelham concepções diferentes. E tudo arma um círculo vicioso difícil de vencer: porque inexiste uma dogmática segura, os legisladores perdem-se em mal dirigido casuísmo, que lhes interdiz adotar orientação uniforme e a fixação de uma doutrina legal segura; porque as leis são desobedientes a um critério harmônico, os doutrinadores perdem-se em esquematizações teóricas subordinadas a um positivismo árido e deixam escapar as oportunidades de estabelecer um préordenamento abstrato. (PEREIRA, 2014, p. 59).

Dito isto, a doutrina caracteriza a figura dos condomínios edilícios como entes despersonalizados, isto é, não possuidores de personalidade jurídica, todavia, com posterior mitigação de influência da definição como bem asseverado pelo Enunciado nº 246 da III Jornada de Direito Civil: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício”.

De igual forma, merece atenção a justificação do Enunciado nº 596 da VII Jornada de Direito Civil, vez que mais uma vez reacendida, na doutrina, a discussão da personalidade jurídica, através da possibilidade do condomínio adquirir propriedade imobiliária:

Conquanto persista algum debate em torno da atribuição, ou não, de personalidade jurídica ao condomínio edilício, tem-se visto um número maior de situações nas quais resta admitida a aquisição de propriedade imobiliária por esta figura jurídica. O STJ já reconheceu a personalidade do condomínio para fins tributários. O Enunciado 246 da III Jornada de Direito Civil (que modificou o Enunciado 90 da I Jornada), por sua vez, estipula que: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício". O Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, embora não admita a irrestrita e incondicional atribuição de personalidade jurídica ao condomínio edilício, tem admitido a aquisição de imóveis por este último, inclusive por meio de escritura pública de compra e venda (vide Apel. Cível 001991077.2012.8.26.0071 abril/2013). Tanto a Lei 4.591/1964 (ao versar sobre o leilão extrajudicial art. 63, § 3º) quanto o CPC (ao reger a hasta pública) respaldam a aquisição de propriedade em nome do condomínio edilício, o que se tem verificado na prática. Assim, tendo em vista o acima exposto, pensamos ser viável a usucapião de imóvel pelo próprio condomínio edilício quando feita em benefício dos condôminos que o possuem coletivamente.

A jurisprudência dos tribunais pátrios reforça esta noção, caracterizando-os como massas patrimoniais de direito material, tendo sido de suma importância para nortear as questões tributárias:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO EXERCIDA PARA DEFENDER INTERESSE PRÓPRIO. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15. 1. (...) 5. No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, prevalece a corrente de que os condomínios são entes despersonalizados, pois não são titulares das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, além de não haver, entre os condôminos, a *affectio societatis*, tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum. 6. Caracterizado o condomínio como uma massa patrimonial, não há como reconhecer que seja ele próprio dotado de honra objetiva, senão admitir que qualquer ofensa ao conceito que possui perante a comunidade representa, em verdade, uma ofensa individualmente dirigida a cada um dos condôminos, pois quem goza de reputação são os condôminos e não o condomínio, ainda que o ato lesivo seja a este endereçado. 7. Diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas, qualquer repercussão econômica negativa será suportada, ao fim e ao cabo, pelos próprios condôminos, a quem incumbe contribuir para todas as despesas condominiais, e/ou pelos respectivos proprietários, no caso de eventual desvalorização dos imóveis no mercado imobiliário. (STJ: REsp nº 1736593/SP 2017/0235980-8, Relatora: Ministra Nancy Andrigui, Data de Julgamento: 11/02/2020, Terceira Turma, Data de Publicação: 13/02/2020).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. – PEDIDO DE GRATUIDADE DA JUSTIÇA. CONDOMÍNIO. NATUREZA JURÍDICA DE MASSA PATRIMONIAL DE DIREITO MATERIAL. HIPOSSUFICIÊNCIA COMPROVADA. BALANCETES PATRIMONIAIS QUE DEMONSTRAM A VARIAÇÃO MENSAL NEGATIVA DO SALDO EM CAIXA. GRATUIDADE DE JUSTIÇA CONCEDIDA. (TJ-PR: AG nº 00532087720208160000, Relator: Rafael Vieira de Vasconcellos Pedroso, Data de Julgamento: 08/02/2021, Nona Câmara Cível, Data de Publicação: 18/02/2021).

Entretanto, como já anteriormente mencionado, diante da classificação para figura, alguns requisitos foram impostos pela legislação para que os condomínios pudessem adequar seu funcionamento às demandas de outras searas jurídicas no contexto hodierno.

Assim, os condomínios são equiparados a pessoas jurídicas com o fito de não haver confusão patrimonial entre estes e seus condôminos, de modo que questões acerca da declaração de ônus fiscais, bem como registro nas respectivas autarquia e empresa pública afiguram-se como necessárias (sendo incomum os casos que não precisam em virtude do tamanho do imóvel).

Neste sentido, são obrigados a se inscreverem no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), pois sujeitos passivos de obrigações tributárias, bem como, quando possuem quadro profissional de funcionários, devem estar inscritos no Instituto

Nacional de Seguridade Social (INSS) e regularizados perante a Caixa Econômica Federal para regularização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Programa de Integração Social (PIS).

Fundamentando o quanto explanado, têm-se, por exemplo, representação destes requisitos em diplomas como o art. 159, inciso I, do Decreto nº 9.580/2018 e o art. 4º, inciso II, da Instrução Normativa RFB nº 1.863/2018, respectivamente:

Art. 159. Consideram-se pessoas jurídicas, para fins do disposto no inciso I do caput do art. 158 :

I - as pessoas jurídicas de direito privado domiciliadas no País, sejam quais forem os seus fins, a sua nacionalidade ou os participantes em seu capital ( Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 27 ; Lei nº 4.131, de 3 de setembro de 1962, art. 42 ; e Lei nº 6.264, de 1975, art. 1º) ;

Art. 4º São também obrigados a se inscrever no CNPJ:

II - condomínios edilícios, conceituados nos termos do art. 1.332 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e os setores condominiais na condição de filiais, desde que estes tenham sido instituídos por convenção de condomínio;

Não obstante o extenso traçado estabelecido que assegura a conformidade do instituto à visão legal hodierna de como este deve existir, ainda sim o fato de sua natureza jurídica assim se determinar comporta uma série de vantagens para os condomínios, como assevera Frederico Viegas de Lima, sendo três principais:

1.ª vantagem – As reuniões de condomínio são profissionalizadas e facilitadas, delas participando apenas condôminos eleitos, com direito a voto, a exemplo do que ocorre com as associações. 2.ª vantagem – Os condomínios edilícios pessoas jurídicas podem prestar serviços diversificados diretamente aos seus condôminos, como atividades de recreação e esportivas, bem como serviços de transporte. Conforme destacou Frederico Viegas em sua palestra, na realidade atual, condomínios das grandes cidades constituem associações para tais fins, o que passa a ser desnecessário com a tese que se propõe. 3.ª vantagem – Os condomínios podem adquirir imóveis por adjudicação. Essa é a grande discussão jurídica que está por trás do debate a respeito da natureza jurídica do condomínio edilício, havendo julgados que afastam essa possibilidade justamente pela falta de personalidade jurídica (por todos: TJSP, Apelação Cível 100.185-0/2-00. Decisão do Conselho Superior da Magistratura, julgado em 04.09.2003). A propriedade é concretamente funcionalizada, transformando-se o condomínio em forma de investimento. Ilustrando na prática, o condomínio pode adquirir os imóveis dos condôminos inadimplentes, locando-os posteriormente a terceiros. Com isso, os condôminos restantes adquirem o domínio da unidade, além de usufruírem da locação, que reduz o valor da contribuição mensal. Pontue-se que essa possibilidade de adjudicação pelo condomínio edilício passou a ser expressamente admitida pela Lei 13.777/2018 quanto às unidades que estão em multipropriedade, em havendo débitos condominiais, nos termos do que consta do novo art. 1.358-S do Código Civil, o que reforça a tese por mim seguida, de reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio edilício pelo menos para este fim. O tema ainda será devidamente aprofundado neste capítulo do livro. (Lima *apud* TARTUCE, 2021, p. 1.760/1.761).



Desse modo, em que pese estanque a definição inicial acerca da natureza jurídica dos condomínios, uma série de mudanças foi implementada desde a sua configuração primordial, de modo a conformar sua existência com os demais parâmetros e exigências da seara jurídica para a sua correta conformação e existência sob o prisma do ordenamento pátrio, o que apenas ocorreu diante das peculiaridades atribuídas à sua essência.

### 3.3 FORMAS

De pòrtico devem ser realizadas as devidas explicações sobre a matéria, visto que esta apresenta uma série de classificações, umas decorrentes da legislação, outras do viés doutrinário e algumas mescla e construção de ambas. Note-se que para o presente estudo todas variedades citadas acima são de inigualável valor e, portanto, serão pontuadas.

A primeira consideração a ser feita é a abordagem tratada pelo versado Flávio Tartuce (2020, p. 1.735/1.736), esclarecendo que dentre as principais formas de se classificar os condomínios são pela sua origem (convencional, eventual e forçado), objeto (universal e particular) ou divisão (*pro diviso* e *pro indiviso*), ressaltando que tal orientação advém da regência do instituto pelo Direito das Coisas.

Entretanto, o estudo encontra melhor respaldo elucidativo com a divisão acentuada pelo exímio Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 78), fragmentando-se o instituto em condomínios gerais (voluntários e necessários) e especiais (edilícios, de lotes, em multipropriedade, de fundos de investimento, etc).

Os gerais tratam “da divisão da propriedade da generalidade dos bens corpóreos, divisíveis ou indivisíveis, em cotas-partes ideais entre os condôminos” (ULHOA, 2020, IV, p. 78) estando disciplinados dos arts. 1.314 ao 1.326, CC/02, a administração e os direitos e deveres dos condôminos acerca da espécie dos voluntários, convencionais ou tradicionais.

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

Art. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

Art. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

Art. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

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

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

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

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

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Traz-se aqui a ressalva de que o regramento constante no art. 1.322 refere-se ao condomínio sobre coisa indivisível, de modo a tornar preferível a alienação das frações aos próprios condôminos em detrimento de terceiros (desde que as condições de oferta sejam iguais), hipótese esta dotada de oponibilidade *erga omnes*, “na mesma linha dos arts. 27 a 34 da Lei n. 8.245, de 18-10-1991 (Lei do Inquilinato)” (STOLZE, PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1.649/1.650) relacionando-se ainda com a regra do 504, CC/02:

Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Parágrafo único. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.

Apesar dos supramencionados artigos possuírem mandamentos autoexplicativos, a espécie de condomínios gerais voluntários ainda é traduzida pelo professor Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 79) da seguinte maneira:

O condomínio geral voluntário deriva de convergentes declarações de vontade dos condôminos direcionada diretamente à divisão da propriedade de certo bem. É, em geral, conveniente documentar as negociações dos condôminos referentes ao uso, fruição e administração da coisa, bem como a responsabilidade pela manutenção dela e demais aspectos das relações internas ao condomínio. O documento em que se assenta esse acordo de vontade é chamado, normalmente, de convenção condominial. No condomínio geral voluntário, a convenção é facultativa.

Complementado-se a linhagem anterior, têm-se os gerais necessários, cuja normatização afere-se constante nos arts. 1.327 ao 1.330, CC/02:

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

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

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

Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

Esta modalidade forçada não dispõe somente acerca da copropriedade de um respectivo bem, mas trata também do prolongamento da coexistência deste condomínio, com o fito de evitar eventuais litígios a respeito dos moldes sobre a obra a ser feita, condições de uso e manutenção, tendo a legislação se antecipado nestes tópicos, noção esta asseverada por Maria Helena Diniz:

“com base nos arts. 1.307 e 1.314, tem-se entendido que o condômino de muro divisório pode alterá-lo como quiser, sem anuência do outro consorte ou até contra a vontade deste, mesmo se for necessário reconstruí-lo para suportar o alheamento, arcando com todas as despesas, inclusive de conservação. Arcará com metade das despesas, se o vizinho vier a adquirir a meação também na parte aumentada” (DINIZ *apud* STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1.651/1.652).

A espécie, neste caso, termina por exercer influência para além do bem em condomínio necessário, haja vista que deve ser tolerada a entrada no terreno do vizinho em copropriedade, mediante prévio aviso, sempre que com o intuito de reparar, reconstruir, limpar, ou afins que acarretem na manutenção corriqueira ou específica do bem, pois tal ação resulta em benesses para ambos (SCHEREIBER, 2020, p. 1.101).

Em que pese também deveras autoexplicativas as regras do instituto, note-se que, sem detrimento dos ditames da figura do condomínio forçado, incidem também os regramentos do direito de vizinhança anteriormente abordados, visando a coexistência não contenciosa entre os coproprietários (ULHOA, 2020, IV, p. 85).

A segunda classificação é a já referida especial, caracterizada por espécies que foram sendo adicionadas à medida que demandaram regulamentação, com alterações recentes à codificação cível, “disciplinado em normas específicas, que tratam de aspectos particulares de algumas formas de copropriedade” (ULHOA, 2020, IV, p. 77).

Portanto, diante da especificidade dos temas, alguns destes serão abordados adiante com melhor demarcação por estarem totalmente atrelados com o estudo. Todavia, o *time-sharing* representa fatia demasiada importante da classificação, e por isso merece ser aqui pontuada, além de servir para exemplificar a classificação especial.

Condomínio em multipropriedade ou *time-sharing* foi uma modalidade adicionada ao Código Civil vigente (e também na Lei nº 6.015/1973) com as alterações realizadas pela Lei nº 13.777/2018, indo dos arts. 1.358-B ao 1.358-U, atribuindo ao instituto, dentre tantas outras disposições, tratamento específico em relação às unidades autônomas de condomínios edilícios.

Segundo a definição posta pelo inigualável professor Gustavo Tepedino, trata-se de uma espécie que engloba “locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano” (TEPEDINO *apud* Tartuce, 2021, p. 1.805/1.806)

A supracitada definição serviu para fundamentação de para o reconhecimento pelo STJ da natureza de direitos reais do instituto, fato este prévio à efetiva normatização legislativa:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (...) 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. 3. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. 4. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. 5. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil; e o multiproprietário, no caso de penhora do

imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de construção. 6. É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária. 7. Recurso especial conhecido e provido. (STJ: REsp nº 1546165/SP 2014/0308206-1, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Data de Julgamento: 26/04/2016, Terceira Turma, Data de Publicação: 06/09/2016).

Feitos os devidos apontamentos da mencionada subespécie, passa-se ao estudo apurado das demais figuras de condomínio especial que com esta subsistem.

### **3.3.1 Edifício**

É muito comum haver confusão na diferenciação dos institutos de condomínios gerais, sendo esta a conceituação ampla do instituto, abordando tanto os gerais quanto os especiais, e edifícios, entretanto, como já foi abordado no presente estudo, aquela é gênero enquanto esta é subespécie (já que acompanha a classificação dos especiais).

Dessa forma, faz-se necessária maior diferenciação com o fito de se evitar conflitantes noções interpretativas. O professor Camilo Colani é quem melhor traduz essa diferenciação, inclusive de forma didática:

É comum serem confundidos os institutos do condomínio geral e do condomínio edifício. Pode-se dizer, de maneira simples, que um (condomínio edifício) é espécie do outro (condomínio geral). Condomínio geral se caracteriza pelo fato de existir, simultaneamente, dois (ou mais) direitos de propriedade incidindo sobre um mesmo bem, móvel ou imóvel. Como forma de ilustração, basta dar o seguinte exemplo: 2 irmãos, não tendo dinheiro para comprar 2 veículos (um para cada), se cotizam e adquirem um só para ambos. Ou seja, ambos são condôminos do carro; e não, como muitos pensam, sócios de um carro. Condomínio não é sociedade, condôminos não são sócios. O primeiro instituto (condomínio) é próprio dos direitos reais (previsto nos artigos 1314 a 1330 do Código Civil; já o segundo (sociedade) é típico do direito empresarial (ver arts. 981 e segs. Do Código Civil). O condomínio edifício, por sua vez, refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria etc, são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns. (COLANI apud STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1.653).

Dessa forma, os condomínios edifícios estão previstos na atual codificação cível e englobam os arts. 1.331 até o 1.358, CC/02, abarcando diversas matérias, como sua administração, que será melhor abordada em momento posterior.

Em complemento à orientação anterior, o Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil explicita a acepção ampliada de que: “O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.”

Têm-se a definição trazida pela própria legislação citada:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Dessa forma, o condomínio edilício é composto por duas partes sendo umas de propriedade exclusiva dos condôminos (áreas autônomas ou exclusivas), enquanto outras são de acesso e propriedade comum de todos (áreas comuns) (TARTUCE, 2021, p. 1.747).

Sobre a segunda parte (e em conformidade com esta), a doutrina já se manifestou com o Enunciado 247 da III Jornada de Direito Civil, de forma que: “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.”

Chega-se à conclusão de que tal subespécie de condomínio possui dois lados distintos pelas limitações do uso da propriedade, mas totalmente complementares e indissociáveis:

Trata-se da justaposição de propriedades distintas: (a) a propriedade exclusiva das áreas privativas e (b) a copropriedade das áreas comuns. Essas duas espécies de propriedade tornam-se indissociáveis no condomínio edilício. A situação jurídica subjetiva do condômino é composta, assim, de (a) um direito de copropriedade sobre a área comum, composta usualmente pelo solo e as partes comuns do edifício, unido indissociavelmente ao (b) direito de propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma, que pode ser um apartamento, uma sala, um andar, ou mesmo um lote, como se verá adiante. Essa combinação forma uma propriedade una, indissolúvel, distinta dos elementos que a compõem e com características próprias que a diferenciam das demais espécies. (SHEREIBER, 2020, p. 1.103).

Outra noção é que parte-se do mesmo princípio de sua classificação geral quanto à sua natureza jurídica, de modo que, novamente, houve tentativa de inovação conceitual, mas estas também quedaram-se inexpressivas:

Embora desprovido de personalidade jurídica, o condomínio tem capacidade processual no ordenamento jurídico brasileiro, podendo ser representado em juízo. Daí alguns autores sustentarem que o condomínio se equipara à massa falida e ao espólio, reservando-lhe a natureza de ente despersonalizado. Outros juristas preferem aludir ao condomínio edilício como “ficção jurídica”, o que, a rigor, pouco acrescenta à discussão. O certo, ao fim e ao cabo, é que o Código Civil o contempla como modalidade de condomínio e, portanto, de propriedade, devendo assim ser tratado, ainda que, por vezes, na prática social o condomínio edilício assuma tal dimensão que difícil se torna identificar seus cotitulares. Em tais casos, haverá seguramente um síndico, cuja atuação, por mais autônoma que possa parecer, assenta sempre na vontade dos condôminos reunidos em assembleia. (SHEREIBER, 2020, p. 1.104).

Esse é então o posicionamento da doutrina quando da análise do supramencionado art. 1.331, de sorte que superada a controvérsia acerca da sua natureza jurídica relação desta com a secção da propriedade:

Há uma grande controvérsia sobre a natureza jurídica do condomínio edilício, defendendo alguns que é um tipo especial de propriedade materializada por um misto de propriedade condominial indivisível com a propriedade exclusiva de cada condômino com relação à sua unidade autônoma. Essa posição é correta e a preferida pela própria lei, como se pode perceber da leitura do caput do artigo anotado, o qual diz que pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. É nessa linha de pensamento que se reconhecem no condomínio edilício duas titularidades: uma individual, representada pela unidade autônoma, que pode ser uma sala, apartamento, loja, uma garagem – no caso dos edifícios-garagem –, dentre outras situações, e outra comum ou coletiva, que estrutura a funcionalidade do condomínio para a regular utilização e fruição dos próprios condôminos. Há, como se disse alhures, uma verdadeira simbiose entre a propriedade individual e a coletiva, tornando o condomínio edilício, como diz boa doutrina, uma unidade em sentido amplo, a despeito do reconhecimento das propriedades exclusivas submetidas ao regime clássico da propriedade. Importante destacar que no condomínio edilício, a propriedade individual continua sendo o objetivo primaz do indivíduo e que está indivisível e insuscetível de alienação separada da cota que toca ao titular no condomínio propriamente dito. A união em condomínio com a presença das partes comuns é apenas um instrumento para dinamizar a utilização dos



espaços, mormente nos grandes centros urbanos, proporcionando maior acesso, segurança, conforto e, muitas vezes, lazer, além de possibilitar, pela questão física, o acesso a um maior número de pessoas a uma moradia. Há posicionamento bastante firme no tocante à afirmação de personalidade jurídica do condomínio edilício, ou seja, de que este seria uma pessoa jurídica, ainda que não se chegue ao ponto de equipará-lo a uma verdadeira sociedade de pessoas por faltar affectio societatis. (SCHREIBER, ... [et al.], 2021, p. 2.762/2.763).

Esta então é a subespécie dos especiais que pode ser pensada como geral, justamente por haver incidência direta e total do regramento originalmente engendrado pela legislação, mas jamais confundida com a classificação geral dos condomínios.

### **3.3.2 De lotes**

Inicialmente deve ser feita a distinção entre o loteamento e o condomínio de lotes, pois a modalidade analisada foi incluída recentemente pela legislação, mas tinha o intuito de “alcançar os chamados loteamentos fechados, regulamentando-os e atribuindo-lhes formalidade” (TARTUCE, 2021, p. 1.797).

Os loteamentos e desmembramentos advém das formas de parcelamento do solo urbano, regidos pela Lei nº 6.799/1979. Ambos caracterizam-se pela divisão de uma gleba para comercialização de pequenos lotes e intuito de construção civil, sendo que a primeira forma resulta na criação de novos logradouros e demais vias de circulação e a segunda aproveita os já existentes:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

(...)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Note-se que em ambas modalidades de zoneamento urbano, a comercialização dos lotes da antiga gleba somente pode ocorrer após o loteamento ou desmembramento ter sido registrado no competente cartório de registro de imóveis, de sorte que a não observância desta regra autoriza os adquirente à suspensão dos pagamentos a serem efetuados até a correta regularização do feito:

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art.39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Deste modo, têm-se a explanação do mestre Fábio Ulhoa Coelho (2020, IV, p. 65) que se presta, de forma didática e simples a delimitar o tema:

O loteamento consiste na divisão de grande imóvel urbano (gleba) em porções destinadas à comercialização como bens autônomos (lotes), em que parte daquele se torna via de circulação, área livre ou outro equipamento urbano ou comunitário do domínio do Município. Para a comercialização dos lotes, é necessário o registro do loteamento no Registro de Imóveis, e este tem por pressuposto a aprovação administrativa do respectivo projeto pela Prefeitura.

Ainda nas palavras do professor, ambos as espécies não devem ser confundidas já que, diferentemente dos loteamentos e desmembramentos, “as vias de circulação eventualmente existentes são áreas de propriedade comum dos condôminos, e, como tais, continuam a ser propriedade privada; não se tornam públicas.” (ULHOA, 2020, IV, p. 65).

Feita a merecida distinção, pode ser analisada a figura dos condomínios de lotes, prevista no art. 1.358-A, CC/02:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: (Redação dada Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e (Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários. (Incluído Pela Medida Provisória nº 1.085, de 2021)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

A doutrina reconheceu a inclusão desta modalidade condominial como devida, visto que há muito já se enquadrava no ordenamento (mesmo que incipiente), diante da menção desta no art. 3º do Decreto-lei nº 271/1967:

Art 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

§ 1º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará este decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aos loteamentos, fazendo inclusive as necessárias adaptações.

§ 2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

Como já mencionado, não há espaços públicos nos condomínios de lotes. As áreas comuns (ruas, jardins, praças, clubes, etc), assim como acontece no condomínio edilício, são de propriedade privada, e, portanto, de responsabilidade acerca do custeio e manutenção de todos os condôminos, visto que não há motivo para

ingerência do Poder Público Municipal nestas áreas (ULHOA, 2020, IV, p. 99). É assim que se comporta a jurisprudência mais recente:

CIVIL. CONDOMÍNIO DE LOTES EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE TEMPORAL DE USO OU DISPOSIÇÃO DO BEM - PERCALÇOS ESPERADOS - TAXA CONDOMINIAL DEVIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. No que se refere ao condomínio de lotes, o Código Civil estipula em seus arts. 1.358-A, § 2º, I e 1.336, I, que o condômino deve contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção. 2. A parte requerida, ora recorrente, pretende se eximir do pagamento das despesas condominiais do período de julho de 2017 até outubro de 2018, ao argumento de que estaria impedida de construir ou vender o lote, em decorrência de decisão judicial lançada no processo n. 2014.01.1.200681-9, em trâmite na Vara de Meio Ambiente, Desenvolvimento Urbano e Fundiário do Distrito Federal (ID 31759772). 3. Sem razão o recorrente. A condição de apuração de irregularidade do parcelamento urbano e a existência de ação judicial com ordem liminar impeditiva da edificação de novas benfeitorias, não exonera o possuidor ou ocupante do imóvel do pagamento do rateio das despesas da conservação do condomínio/associação de que integra. O adquirente ou possuidor da fração imobiliária detém juntamente com os demais associados/condôminos das demais unidades imobiliárias a responsabilidade pela manutenção e conservação pelo condomínio/associação, enquanto permanecer ou subsistir o loteamento. Assim, e no entender deste Magistrado, enquanto o recorrente permanecer vinculado ao empreendimento como possuidor da fração imobiliária, com ou sem expectativa de regularização do Condomínio, se mostra possível a cobrança da taxa condominial das despesas de sua conservação. (...) (TJ-DF: AC nº 07128006720218070016, Relator: Daniel Felipe Machado, Data de Julgamento: 23/02/2022, Terceira Turma Recursal, Data de Publicação: 04/03/2022).

Este um dos motivos que justifica nestes “condomínios deitados” a inclusão de guaritas, portarias, muros e outros meios de separação do empreendimento imobiliário dos logradouros públicos com ele fronteiros, justamente por terem se originado da delimitação de frações ideais de um terreno, sem qualquer ato da administração pública quando da repartição, sendo este um dos atos originais que os diferenciam dos loteamentos.

Assim, apesar de finalmente regulamentada, tal modalidade não se diferencia em muito dos condomínios edilícios, por força do próprio §2º (e do já referido Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil), entretanto, inova ao conferir ao empreendedor/incorporador do projeto a responsabilidade pelo custeio das obras, raciocínio totalmente lógico por se tratarem de áreas privadas:

O fato é que o condomínio de lotes em nada se diferencia das formas de estabelecimento de fracionamento da propriedade imóvel em que se possibilita, para o bom cumprimento da função social da propriedade, a convivência entre a propriedade condominial, perpétua e indivisível, e as unidades autônomas que não terão por objeto mediato, obviamente, apartamentos, salas, casas, mas simplesmente o lote (art. 1.331, §§ 1º e 2º, do CC). Enfim, ao incorporador competirão obrigações de infraestrutura do

estabelecimento do condomínio, como obrigação básica para disponibilizar os lotes de terreno à venda. Aos condôminos caberá arcar com as despesas com limpeza, segurança, manutenção, vigilância e demais serviços no condomínio. Será a convenção, como ato-regra que constitui o condomínio edilício, o documento que, ao lado da legislação, definirá os direitos e deveres dos condôminos, como sói acontecer em qualquer condomínio edilício. O condomínio de lotes, em suma, é um condomínio edilício sem edificação e que pode ser constituído a partir de uma incorporação imobiliária e, portanto, nada obsta que seja submetida, inclusive, ao regime do patrimônio de afetação, na forma da lei especial (arts. 31- A a 31-F da Lei n. 4.591/1964), consoante previu o Enunciado n. 625 da VIII Jornada de Direito Civil (2018). (SCHREIBER, ... [et al.], 2021, p. 2.868/2.869).

Conclui-se então que, os condomínios de lotes surgem em momento muito anterior à sua disciplinação efetiva, com há incidência de múltiplos diplomas normativos sobre si (Lei n° 4.591/1964; Lei n° 6.766/1979; e o próprio Código Civil de 2002), o que contribuiu para sua equiparação e similaridade aos especiais edifícios (respeitando-se a legislação urbanística), não obstante tal regramento afigurar-se como mais uma vitória para as tarefas organizacionais e trabalhos da doutrina e da jurisprudência.

### **3.3.3 Condomínio urbano simples e loteamentos condominiais**

Outras espécies dos condomínios especiais foram trazidas com as mudanças e inovações introduzidas pela Lei n° 13.465/2017, e cujo conteúdo merece ser explanado por permearem o estudo do trabalho.

Apesar de possuírem um alto grau de especificidade, tais espécies são muito trabalhadas pela doutrina, justamente por serem bem representadas em termos práticos pela diversidade de empreendimentos imobiliários que as empregam.

A primeira delas é o condomínio urbano simples, que, apesar da ausência de expressa incorporação ao CC/02, foi regulamentada pela própria Lei n° 13.465/2017, nos seus arts. 61 ao 63:

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes

comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Como se pode deduzir da nomenclatura e da previsão legal, tal espécie é aplicada somente aos imóveis urbanos, cujas unidades autônomas são devidamente identificadas e seccionadas em relação ao todo, no respectivo cartório de registro de imóveis, dispensando-se a convenção de condomínio.

Deste modo, assevera o mestre Anderson Schreiber que o termo “cômodos” deve ser entendido como unidades funcionalmente autônomas entre si, ou seja, a legislação não assegura a afiguração desta modalidade de condomínio aos diferentes aposentos de uma mesma residência:

Esta modalidade de condomínio abarca tanto situações de pluralidade de casas em um mesmo terreno (e.g., pequenas vilas, “casa de fundos”) como cômodos autônomos em uma mesma edificação. A referência legal a “cômodos” deve ser bem compreendida, advertindo-se ser ilógico conferir autonomia a cômodos integrantes de uma mesma casa. Exige-se, portanto, que tais cômodos sejam funcionalmente autônomos para que possam ser alçados à condição de unidade autônoma condominial. A possibilidade de acesso autônomo ao cômodo, embora indicativa desta autonomia funcional, não parece constituir um requisito adicional, como tem defendido parcela da doutrina 1417 . De todo modo, garante-se que as unidades autônomas tenham acesso ao logradouro público (art. 62, § 3º). Em consonância com a maior simplicidade deste arranjo, a lei prevê a dispensa à convenção de condomínio (art. 62, caput), devendo a gestão da área comum ser realizada de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada em instrumento particular (art. 62, § 3º). (SCHREIBER, 2020, 1.117/1.118).

A respeito da gestão do condomínio, esta será realizada por via mais simplória, como já mencionada a possibilidade de dispensa de convenção condominial, optando-se pelo instrumento particular, conforme regramento próprio da Lei nº 13.465/2017, aplicando-se os ditames de condomínios edilícios, por exemplo, quando não houver aquiescência acerca de alguma situação:

No tocante à gestão do condomínio, embora se apliquem as regras de condomínio edilício no que couber (art. 61, parágrafo único, da Lei 13.465/2017), os condôminos podem optar por uma via mais simples e podem fazer acordos por instrumentos particulares. Apesar da omissão legal, mas em atenção à simplicidade desejada para esse tipo de arranjo espacial, o registro desses acordos no Cartório de Imóveis (não na matrícula, e sim no Livro 3) é dispensado. Todavia, terceiros adquirentes que não tenham ciência desses acordos por outro meio estarão exonerados de observá-los. Em outras palavras, esses acordos escritos serão oponíveis a terceiros apenas se eles tomarem ciência deles antes da aquisição de uma unidade autônoma. Entendemos que, apesar de não ter sido feita nenhuma previsão expressa no art. 178 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), esses acordos escritos devem ser equiparados às convenções de condomínio com fundamento no parágrafo único do art. 61 da Lei 13.465/2017, de sorte que, com base nesse fundamento, seria admitido o seu registro de modo facultativo no Livro 3 do Cartório de Imóveis para, se for interesse dos condôminos, produzir efeitos perante terceiros (art. 178, III, da Lei de Registros Públicos). Não havendo acordo entre os condôminos, aí será o caso de valer-se das regras de condomínio edilício previstas a partir do art. 1.331 do CC para que, em assembleia, a decisão observe o quorum de votação. (OLIVEIRA, 2017, p. 25).

A segunda espécie é a dos loteamentos condominiais ou loteamento por condomínio de lotes que se demonstra ser ainda mais singela que a anterior, mas não menos regulamentada, como pode-se inferir da leitura dos arts. 2º, §7º e 4º, §4º, ambos da Lei nº 6.766/1979:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) .

A doutrina chega à mesma conclusão quando da leitura dos arts., de modo que tal espécie de loteamento afigura-se como aberto, por sofrer incidência direta de limitações administrativas que podem restringir, por exemplo a construção de muros, com a intenção de prevalência da função social do loteamento para com a sociedade:

A segunda modalidade é o loteamento condominial, situação na qual os lotes constituem unidades autônomas de um condomínio. Para essa modalidade, estatui o novo art. 4.º, § 4.º, da Lei 6.766/1979 que poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da

paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros. Isso para tornar viável o convívio do loteamento condominial com a sociedade, atendendo à sua função social. Entre todas as restrições, a que mais ocorre na prática é a servidão de passagem. Eventualmente, se o loteamento encravar algum outro imóvel, é possível a presença do instituto da passagem forçada, estudado em tópico relativo ao Direito de Vizinhança. (TARTUCE, 2021, p. 1.801).

O professor Scavone Júnior reforça esta noção, lembrando que apesar de possuir o termo “condomínio” ou condominial” em sua nomenclatura, as ditas áreas comuns são efetivamente públicas, dado o seu processo de criação:

Por fim, existem os loteamentos aprovados nos moldes da Lei 4.591/1964, cuja espécie resulta em Loteamento por Condomínio de Lotes, de acordo com o permissivo do art. 2º, § 7º, da Lei 6.766/1979, que está assim redigido: “O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”. Nessa espécie, os lotes são unidades autônomas. Nela, as vias de circulação interna, praças e demais áreas que não são lotes são compreendidas como áreas comuns, e a sua constituição se dá por incorporação imobiliária, que veremos no próximo tópico (1.2) deste capítulo. Ainda assim, nos termos do § 4º do art. 4º da Lei 6.766/1979, “no caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros”. (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 269).

Conclui-se, então, que estas duas modalidades também fazem parte do escopo da constituição e formação dos condomínios, pois, apesar de deterem diminuta previsão legal esparsa, estão devidamente amparadas por terem sobre si restrições advindas dos Direitos das Coisas, a exemplo dos direitos de vizinhança e da função social, fundindo perfeitamente às demais espécies abordadas.

### 3.4 INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO

A doutrina trata do tópico da criação dos condomínios observando o regramento do próprio Códex Civil na secção destinada aos especiais edifícios e orientações do já supramencionado Enunciado 89 da I Jornada de Direito Civil. Assim, têm-se a regra do art. 1.332 do CC/02:

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

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



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

III - o fim a que as unidades se destinam.

O mais corriqueiro é que a instituição do condomínio ocorra pela figura da incorporação imobiliária, que não dispõe de espelho na codificação cível de 2002, estando prevista no art. 28, Lei nº 4.591/1964, com a ressalva pela doutrina de que a temática da incorporação deve “contudo, ser interpretada à luz dos valores constitucionais, em especial a proteção do consumidor” (SCHEREIBER, 2020, p. 1.107):

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Observa-se, então, que a instituição se dá por negócio jurídico, seja ele uma declaração unilateral ou bilateral de vontade. O versado Fábio Ulhoa Coelho explicita que este instrumento deve possuir um conteúdo mínimo capaz de abarcar, por exemplo, a discriminação das unidades/lotês, as respectivas frações ideais e a finalidade:

Em geral, o incorporador do empreendimento imobiliário é o instituinte do condomínio edilício. O instrumento de instituição, que pode ser público ou privado, deve discriminar e individualizar as unidades de propriedade exclusiva e as partes comuns, determinar a fração ideal destas últimas correspondente a cada unidade e também definir a finalidade do condomínio. Esse é o conteúdo mínimo do instrumento de instituição, mas pode o instituinte nele dispor sobre quaisquer outros aspectos do condomínio instituindo. Ao definir a finalidade, por exemplo, deve estabelecer, no mínimo, se a natureza dele é residencial ou comercial; mas poderá detalhar melhor a finalidade, especificando, por exemplo, que o fim do edifício será o de abrigar exclusivamente prestadores de serviços de saúde (clínicas, consultórios médicos, laboratórios etc.). (ULHOA, 2020, IV, p. 87).

O professor Ulhoa reafirma que o registro dessa do ato instituidor tem função dúplice: a primeira é de salvaguardar no Cartório de Imóveis o teor acima descrito do documento e o segundo é, em caráter provisório, normatizar as regras de convivência entre os condôminos, ainda que de foram incipiente, visto que podem ser futuramente alteradas ou confirmadas pela convenção. (ULHOA, 2020, IV, p. 87/88).

Independente do ato que originou o condomínio do respectivo imóvel, tal afiguração encontra-se atrelada à sua citada convenção condominial (constituição), de modo

que prevista nos arts. 1.333 e 1.334, CC/02, assim como no art. 9º, *caput*, da Lei nº 4.591/1964:

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.

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

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

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

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

Nota-se que para dotar a convenção condominial de oponibilidade *erga omnes* faz-se necessário o seu registro, como preceitua o parágrafo único do art. 1.333. Entretanto, mesmo que não tenha sido registrada, ainda há eficácia deste instrumento para com os condôminos, conforme a Súmula 260/STJ: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.”

Apesar de serem tratados distintamente, o mestre Ulhoa relembra que são institutos que podem ser formulados, inclusive, “simultaneamente pelo mesmo sujeito de direito, mesmo antes da conclusão da edificação” (ULHOA, 2020, IV, p. 88), o que apenas reforça a ideia de serem efetivamente instrumentos diferentes e com funções distintas, derivados de obrigações legais diversas.

Instituição e constituição do condomínio edilício são atos distinguidos pela lei para melhor disciplinar a hipótese mais corriqueira do instituto. Na maioria das vezes, a instituição é ato do incorporador destinado a configurar o

empreendimento imobiliário. Já a constituição do condomínio edilício é a aprovação por pelo menos dois terços dos condôminos (com o voto proporcional às frações ideais) das regras de convivência, uso das unidades autônomas e administração das partes comuns, instrumentalizadas na convenção condominial. (ULHOA, 2020, IV, p. 88)

Para além da convenção, existe também a figura do regimento interno do condomínio, instrumento este que tem a função de complementar os ditames daquela, de forma a elucidar os regramentos primários, suplementando-os, tal qual faz um decreto com uma lei:

Além da convenção, outro importante estatuto normativo da vida condominial é o regimento interno. Trata-se de norma complementar à convenção, destinado a regular aspectos mais rotineiros e dinâmicos do condomínio, tal como o horário de silêncio, a utilização dos espaços comuns ou as funções do zelador. O regimento interno assume expressiva relevância prática no dia a dia da vida condominial. (SCHEREIBER, 2020, p. 1.108).

Ademais, e em consonância com a lógica anterior, o professor Silvio de Salvo Venosa relembra que o regimento não se confunde com a convenção, justamente por tratar, dentro do microuniverso do condomínio, de situações não essenciais para a constituição deste e de cunho circunstancial e mutável. (VENOSA apud STOLZE; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1.655/1.656).

### 3.5 ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

Para a finalização do capítulo dos condomínios faz-se necessária a análise das associações de moradores, no âmbito condominial, acerca de como os tribunais pátrios abordam a questão do envolvimento dos condôminos.

Primeiramente, cabe pontuar que a atual codificação cível tem a temática muito bem abrangida dos seus arts. 53 ao 61, compreendendo parâmetros como sua conceituação, constituição, conteúdo do estatuto, dissolução, deveres e obrigações dos associados, assembleias e destinação dos bens.

Não há, entre os membros da associação, direitos e obrigações recíprocos, nem intenção de dividir resultados, sendo os objetivos altruísticos, científicos, artísticos, benéficos, religiosos, educativos, culturais, políticos, esportivos ou recreativos. A Constituição Federal garante a liberdade de associação para fins lícitos (CF, art. 5º, XVII). O traço distintivo entre sociedades e associações reside, como visto, no fato de estas não visarem lucro. Mas 'as disposições concernentes às associações aplicam-se, subsidiariamente, às sociedades que são objeto do Livro II da Parte Especial deste Código' (CC, art. 44, parágrafo único). A circunstância de

uma associação eventualmente realizar negócios para manter ou aumentar o seu patrimônio, sem, todavia, proporcionar ganhos aos associados não a desnatura, sendo comum a existência de entidades recreativas que mantêm serviço de venda de refeições aos associados, de cooperativas que fornecem gêneros alimentícios e conveniências a seus integrantes, bem como agremiações esportivas que vendem uniformes, bolas etc. aos seus componentes. A redação do retrotranscrito art. 53, ao referir-se a 'fins não econômicos', é imprópria, pois toda e qualquer associação pode exercer ou participar de atividades econômicas. O que deve ser vedado é que essas atividades tenham finalidade lucrativa. (GONÇALVES, 2021, I, p. 89).

Deste modo, eventuais embates acerca do cabimento de contribuições/taxas condominiais tinham atreladas ao seu cumprimento duas situações jurídicas: a primeira sob o prisma da liberdade de associação, direito constitucionalmente previsto (art. 5º, inciso XVII, CF/88) e o segundo do enriquecimento sem causa, cuja previsão tem respaldo na codificação cível (art. 884, *caput* e parágrafo único, CC/02).

Em um primeiro momento havia uma incerteza acerca do correto julgamento destas causas quando colocava-se na referida equação a modalidade dos loteamentos, de sorte, apesar de em certos casos a balança pender mais para o polo da associação e em outros mais para o lado do não-associado, ao chegar no STJ havia uma expectativa de prevalência da liberdade associativa como premissa maior:

CIVIL. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO POR SERVIÇOS PRESTADOS. O proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou. Recurso especial conhecido e provido. (STJ: REsp nº 444931/SP 2002/0067871-2, Relator: Ministro Ari Pargendler, Data de Julgamento: 12/08/2003, Terceira Turma, Data de Publicação: 06/10/2003).

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE. - As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo. (STJ: EREsp nº 444931/SP 2005/0084165-3, Relator: Ministro Fernando Gonçalves, Data de Julgamento: 26/10/2005, Segunda Seção, Data de Publicação: 01/02/2006).

Não obstante, a discussão acerca destas lides condominiais foi caminhando até a mais alta corte do país, de sorte que sua construção se deu de forma lenta, mas bem fundamentada e concisa:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES – MENSALIDADE – AUSÊNCIA DE ADESÃO. Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei nº 4.591/64, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade – artigo 5º, incisos II e XX, da Constituição Federal. (STF: RE nº 432106/RJ, Relator: Ministro

Marco Aurélio, Data de Julgamento: 20/09/2011, Primeira Turma, Data de Publicação: 03/11/2011).

Têm-se então o primeiro pilar da referida discussão, de modo que tal RE serviu esplendorosamente para acalmar os ânimos da discussão da matéria, mesmo que de forma paliativa, havendo ainda inconformismo diante das peculiaridades da matéria perante as demais espécies de loteamento, como já referido.

Ainda assim tal entendimento persistiu sendo confirmado pelo STJ, tendo seu ápice confirmado, inclusive, no julgamento de dois Recursos Especiais em sede de julgamento de repetitivos, que culminaram na edição do Tema 882/STJ:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA - ART. 543-C DO CPC - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - CONDOMÍNIO DE FATO - COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO DE NÃO ASSOCIADO OU QUE A ELA NÃO ANUIU – IMPOSSIBILIDADE. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firma-se a seguinte tese: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram". 2. No caso concreto, recurso especial provido para julgar improcedente a ação de cobrança. (STJ: REsp 1280871 SP 2011/0189659-0 e REsp 1439163 SP 2014/0037970-0, Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Data de Julgamento: 11/03/2015, Segunda Seção, Data de Publicação: 22/05/2015).

Tema Repetitivo 882/STJ: "As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram."

Ademais, os apontamentos mais recentes da doutrina demonstram que a questão ainda era alvo de embates em face das decisões conflitantes nos tribunais regionais, de modo que, como se exemplificará mais adiante, foi necessário nova criação legislativa e manifestação do STF para se arrematar a polêmica:

De toda sorte, como se verá de forma separada em tópico específico, mais adiante, tal entendimento parece estar superado, pelo menos em parte. Isso porque a Lei 13.465, de julho de 2017, introduziu tratamento relativo ao condomínio de lotes no Código Civil, passando o § 2.º do novo art. 1.358-A da codificação material a estabelecer que "aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística". A afirmação vale para os loteamentos fechados que fizerem a opção de conversão para o regime de condomínio de lotes; ou para os novos condomínios que surgirem com a adoção desse caminho de instituição. Para os loteamentos fechados anteriores em que não houver mudança a respeito de sua situação jurídica, aplicam-se os precedentes da jurisprudência superior ora citados. (TARTUCE, 2021, p. 1.745).

Concluída a abordagem temporal acerca do recorte jurisprudencial das associações de moradores à temática da cobrança de contribuições, nota-se que, apesar de diversas intervenções de ambas as altas cortes do país, estas restaram ineficientes perante as peculiaridades das demais espécies de condomínios aqui trabalhadas.

## 4 LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Apesar de fazer parte das espécies de condomínios e ser trabalhada pela doutrina na mesma seção que as demais, por apresentar relação direta com a abordagem do estudo tal espécime merece uma análise apartada das demais.

Assim, última espécie a ser esmiuçada também foi introduzida pela Lei nº 13.465/2017, acrescentando o §8º na Lei nº 6.766/1969. Trata-se dos loteamentos de acesso controlado ou regulado:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Tal figura não deve ser confundida com os anteriormente explorados condomínios de lotes, na medida em que aqueles possuem dispõem apenas de áreas privadas na sua alçada, enquanto que os de acesso controlado possuem também as públicas.

Cumpra assinalar, também preliminarmente, que a espécie sub oculis não se confunde com o condomínio de lotes, aprovado nos termos da Lei 4.591/1964, cujas vias internas são áreas comuns vinculadas aos lotes por frações ideais e cujo funcionamento é regulado pelo Código Civil quanto aos condomínios edifícios (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 288).

O mestre Anderson Schreiber reforça a ideia anterior e relembra que não somente as espécies não se confundem, como coexistem naturalmente, diante das referidas previsões legais aqui observadas (SCHEREIBER, 2020, p. 1.120).

Dito isto, merece atenção as características detalhadas desta espécie, atribuídas pelo saudoso Elvino Silva Filho:

a) é aprovado exatamente como um loteamento comum; b) os lotes são de exclusiva propriedade dos adquirentes, que nele construirão da forma que lhes aprouver, respeitados os requisitos municipais; c) os lotes são tributados individualmente; d) o perímetro da gleba é fechado por autorização municipal, sendo que o acesso é efetuado por entrada submetida a controle; e) a Prefeitura Municipal, no ato da aprovação do loteamento, outorga concessão de uso aos proprietários precedida de Lei; f) o loteador deve apresentar minuta do regulamento de uso e manutenção dos equipamentos comunitários, obrigando-se, a partir de cada venda, fazer constar nas escrituras de compra e venda ou mesmo no contrato de promessa de compra e venda, a obrigação do adquirente contribuir para a

manutenção e assinar o regulamento (SILVA FILHO *apud* SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 288).

A principal diferença, como menciona o diploma normativo descrito, é justamente a intervenção da respectiva municipalidade, que atua fornecendo ato que valida o regulamento (e suas regras) a ser implementado na localidade devidamente delimitada, por meio da concessão de uso para a correspondente associação de moradores:

Essa autorização municipal deverá ser concedida a algum representante dos interesses dos moradores da região loteada, o que geralmente sucederá em favor de alguma associação de moradores. Cumprirá ao Município regulamentar esse procedimento de seleção do representante dos moradores, mas é certo que uma associação que reúna parcela substancial dos moradores deve ser admitida como legitimada a receber a autorização municipal para promover o controle de acesso. (OLIVEIRA, 2017, p. 21/22).

Afigura-se como notório que o entrave estabelecido pela legislação tem o fito de que haja um controle dos ditames urbanísticos da localidade, de modo que o comprometimento estabelecido a partir da concessão de uso traga benefícios não somente para os permissionários, mas toda a sociedade, vez que os bens, ainda que afetados como de uso especial, continuam sendo públicos, e por isso, de livre acesso:

Assim, por lei municipal, há possibilidade de se autorizar o fechamento do loteamento com a restrição de uso dos bens públicos aos seus proprietários através da concessão de uso, lembrando que o acesso de não residentes, pedestres ou condutores de veículos deverá ser permitido nos termos do § 8º do art. 2º da Lei 6.766/1979 (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 289).

O STJ também já se manifestou em face de controvérsias tributárias que surgiram em decorrência de tais concessões, visto que havia a tentativa de cobrança pela municipalidade de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sobre as áreas abrangidas pelo contrato, o que foi negado pela corte, e observado pelos tribunais regionais:

TRIBUTÁRIO. IPTU. NÃO INCIDÊNCIA. BEM PÚBLICO. IMÓVEL. RUAS E ÁREAS VERDES. CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO. CONDOMÍNIO FECHADO. AUSÊNCIA DO FATO GERADOR DO TRIBUTO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO DA SEGUNDA TURMA. 1. A Segunda Turma reconheceu a não incidência do IPTU sobre considerados bens públicos cuja administração foi concedida, com base em contrato de concessão de direito real de uso, a condomínio privado e fechado, entidade civil sem fins lucrativos. O decidido pelo Supremo Tribunal Federal no Tema 437 da repercussão geral (RE 601.720) não conflita com a conclusão alcançada no julgamento do recurso especial, porquanto ausente emprego de bem público para o desenvolvimento de atividades privadas lucrativas. 2. Juízo de retratação negativo, mantendo o aresto proferido, que deu provimento ao recurso especial. (STJ: REsp nº 1091198/PR 2008/0219692-5, Relator: Ministro Og

Fernandes, Data de Julgamento: 06/08/2019, Segunda Turma, Data de Publicação: 12/08/2019).

APELAÇÃO CÍVEL - Ação Anulatória de débito fiscal - IPTU do exercício de 2016. 1) Preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação - Inocorrência - Juiz que não está obrigado a se manifestar sobre todos os argumentos expendidos nos autos. 2) Concessão de direito real de uso de áreas públicas internas de loteamento, nos moldes da Lei Complementar nº 154/2008 do Município de Presidente Prudente - IPTU indevido - Associação que não pode ser considerada contribuinte - Ausência de posse com animus domini da área tributada - Inteligência do art. 34 do CTN - Precedentes do STJ e desta Corte tratando da mesma controvérsia. 3) Inaplicabilidade, in casu, da tese fixada pelo STF no julgamento do RE nº 601.720, posto que a concessão da área pública à associação não envolve a exploração de atividades econômicas - Sentença reformada com inversão do ônus de sucumbência - Recurso provido. (TJ-SP: AC nº 10199676220198260482, Relator: Eutálio Porto, Data de Julgamento: 29/04/2021, Décima Quinta Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 10/05/2021).

Deste modo, o art. 36-A (também introduzido pela Lei nº 13.465/2017) se presta a caracterizar como se dará o controle e manutenção das áreas pelas associações, agora munidas do permissivo administrativo, que normatizaram tais atividades em seus atos constitutivos:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Têm-se então, em virtude da aprovação das atividades de conservação e medidas de controle, bem como da submissão desta ao crivo da municipalidade, e posterior registro dos feitos, a criação de uma obrigação dos associados em contribuir para com os atos relativos não mais somente à administração dos imóveis, mas também dos bens públicos, agora afetados como bens de uso especial:

Nesse caso, os proprietários, mediante regulamento averbado junto à matrícula do loteamento e de acordo com o art. 36-A da Lei 6.766/1979, são obrigados a contribuir para as despesas decorrentes da manutenção e conservação dos espaços e equipamentos públicos que passam ao uso exclusivo por contrato administrativo de concessão entre o Município e uma associação criada para esse fim (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 287).



Assim, independentemente do proprietário do lote estar ou não efetivamente associado à sociedade sem fins lucrativos, e respectiva administradora, este tem a obrigação de contribuir para com a manutenção dos bens públicos, quando há a publicidade do regulamento aprovado pela concessão de uso, perante a averbação deste no Cartório de Registro de Imóveis (SCAVONE JUNIOR, 2020, p. 301).

Por fim, o professor Carlos Eduardo Elias de Oliveira imprime a ideia de que, apesar de a legislação apenas mencionar os loteamentos de acesso controlado desde o seu nascedouro, nada impede que haja a transformação de um loteamento tradicional na modalidade descrita, desde que com a observância dos ditames supramencionados:

Se se tratar de um loteamento formalmente constituído, temos que essa conversão só será possível se houver concordância unânime dos titulares dos lotes e se o Município lhes transmitir a propriedade das áreas comuns (vias, praças etc.) que – lembre-se – tornaram-se bens públicos desde o registro do loteamento (art. 22, Lei 6.766/79). Nesse caso, só sobrarão aos titulares dos lotes buscarem obter, no Município, a autorização para a realização de controle de acesso de pessoas e de veículos, de modo a que o seu loteamento tradicional se torne um loteamento de acesso controlado (OLIVEIRA, 2017, p. 23).

Postas tais considerações e análises, esta é a tão importante espécie dos loteamentos de acesso controlado, cuja expressa previsão legal é, sem sombra de dúvidas, uma vitória para o efetivo controle e registro das operações realizadas pelas incorporadoras, e, quiça, instrumento de desenvolvimento urbanístico a partir da atuação de particulares.

#### 4.1 CONDOMÍNIOS DE FATO OU LOTEAMENTOS FECHADOS

Dessarte, o que acontecia quando ocorria uma deturpação da modalidade anterior, quando, por exemplo, não havia o registro no Cartório de Imóveis da convenção que caracterizaria as atividades de conservação e manutenção dos bens públicos, ou ainda, quando sequer havia a iniciativa de se requerer à municipalidade o permissivo que habilitaria a associação de moradores a erigir muros e construir guaritas?

A inobservância de tais atos resulta nas tão comuns figura dos condomínios de fato ou loteamentos fechados, cujas nomenclaturas parecem remontar a figuras totalmente diferentes, mas, na prática, acabam por encontrar os mesmos percalços jurídicos.

Note-se que, independentemente ser de um conglomerado de associações de diferentes condomínios edifícios adjacentes em uma localidade de rua sem saída ou travessa (com pequena circulação de veículos em área residencial), ou ainda, de um loteamento tradicional (aberto), ambos os casos decidem por erigir muros e construir guaritas em suas extremidades, com a finalidade de controlar o acesso de transeuntes e cuidar dos bens públicos alcançados por esta delimitação territorial.

Em alguns casos até inexistente associação de moradores, o que caracteriza ainda mais a informalidade da prática que, apesar de ter o nobre intuito de tomar para si as dores da conservação de áreas públicas e melhoramento de questões como lazer, higiene e segurança, criam uma controvérsia na questão do pagamento de tais contribuições, embate este já abordado no tópico 3.5.

Denomina-se condomínio de fato aquele que surge da associação informal de vizinhos, que, embora proprietários exclusivos de seus imóveis, decidem partilhar despesas comuns atinentes à segurança, limpeza e outros aspectos da vida comum. Podem ou não se organizar por meio da criação de associações de moradores. Em geral, o condomínio de fato exprime uma resposta à “insuficiência do poder público quanto às questões de segurança, higiene, abastecimento de água, conservação de vias e logradouros públicos de uso comum do povo” (SCHEREIBER, 2020, p. 1.119).

Assim, a respeito da obrigatoriedade do pagamento das taxas, conforme artigos 2.º, § 8.º, e 36-A, da Lei nº 6.766/1979, o professor Marco Aurélio Bezerra de Melo defende a constitucionalidade destes diplomas, que criam tais obrigações pelo prisma do não enriquecimento sem causa, ressaltando-se a análise casuística:

‘não se está afirmando que a pessoa é obrigada a associar-se, mas sim que o interesse da coletividade no tocante à funcionalização da propriedade deve prevalecer e que não é lícito o enriquecimento sem causa (art. 884, CC) que se dará com o gozo das benesses condominiais sem a devida contraprestação. Eventuais abusos na cobrança como, por exemplo, inexistência de contraprestação, não de ser identificadas pelos tribunais estaduais a quem compete aferir no mundo dos fatos a seriedade ou não dos condomínios de fato’. (MELO *apud* TARTUCE, 2021, p. 1.802).

Dessa forma, e como anteriormente abordado, a questão caminhou novamente até o STF, de modo que dessa vez havia um aparato legal que se prestava a normatizar a questão, analisando-se a obrigatoriedade da cobrança das referidas taxas.

#### 4.2 RECURSO EXTRAORDINÁRIO (RE) 695.911 E TEMA 492 DO STF

Surge mais uma vez o embate entre a liberdade de associação (art. 5º, inciso XVII, CF/88) e do enriquecimento sem causa (art. 884, *caput* e parágrafo único, CC/02), desta vez no Supremo Tribunal Federal.

A diferença é que, desta vez os ministros da suprema corte não só estavam munidos dos mais variados fundamentos extraídos de julgados dos demais tribunais regionais, mas como também de tema oriundo do julgamento de repetitivos do Superior Tribunal de Justiça (Tema 882), demais julgados do próprio STF, além de diploma normativo que se dispunha a disciplinar a questão (Lei nº 13.465/2017).

Após longa espera, no mês de dezembro de 2020, houve o julgamento do RE 695.911/SP, cuja repercussão geral foi reconhecida, e culminou na edição do Tema 492/STF:

EMENTA Recurso extraordinário. Repercussão geral reconhecida. Liberdade associativa. Cobrança de taxas de manutenção e conservação de áreas de loteamento. Ausência de lei ou vontade das partes. Inconstitucionalidade. Lei nº 13.467/17. Marco temporal. Recurso extraordinário provido. Fatos e provas. Remessa dos autos ao tribunal de origem para a continuidade do julgamento, com observância da tese. 1. Considerando-se os princípios da legalidade, da autonomia de vontade e da liberdade de associação, não cabe a associação, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que não tenha a ela se associado ( RE nº 432.106/RJ, Primeira Turma, Rel. Min. Marco Aurélio, DJe de 3/11/11). 2. Na ausência de lei, as associações de moradores de loteamentos surgiam apenas da vontade de titulares de direitos sobre lotes e, nesse passo, obrigações decorrentes do vínculo associativo só podiam ser impostas àqueles que fossem associados e enquanto perdurasse tal vínculo. 3. A edição da Lei nº 13.465/17 representa um marco temporal para o tratamento da controvérsia em questão por, dentre outras modificações a que submeteu a Lei nº 6.766/79, ter alterado a redação do art. 36-A, parágrafo único, desse diploma legal, o qual passou a prever que os atos constitutivos da associação de imóveis em loteamentos e as obrigações deles decorrentes vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis se a tais atos e obrigações for conferida publicidade por meio de averbação no competente registro do imóvel. 4. É admitido ao município editar lei que disponha sobre forma diferenciada de ocupação e parcelamento do solo urbano em loteamentos fechados, bem como que trate da disciplina interna desses espaços e dos requisitos urbanísticos mínimos a serem neles observados ( RE nº 607.940/DF, Tribunal Pleno, Rel. Min. Teori Zavascki, DJe de 26/2/16). 5. Recurso extraordinário provido, permitindo-se o prosseguimento do julgamento pelo tribunal de origem, observada a tese fixada nos autos: “É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”. (STF: RE nº 695911/SP, Relator:

Ministro Dias Toffoli, Data de Julgamento: 15/12/2020, Tribunal Pleno, Data de Publicação: 19/04/2021).

Observa-se que houve uma prevalência do direito da liberdade de associação, sentido este que já vinha sendo testemunhado, pelo menos de forma mais contundente, nos julgados proferidos pelo STJ, vez que remete à garantia constitucionalmente prevista, e cujos ditames em nenhum aspecto são sobrepostos pela noção de enriquecimento sem causa.

Deveras interessante que, para além dos principais contornos da decisão proferida, abriu-se a circunscrição desta para que as situações práticas, a título de marco temporal, sejam regidas pela respectiva lei municipal que a municipalidade tenha redigido sobre a matéria, adequando-se esta à lei federal de 2017, aplicando-a no que couber.

Logo, a tese fixada e a edição do Tema 492 pelo STF merecem ser destrinchados, uma vez que, *prima facie*, aparentam não abacar os demais casos de configurações irreais das espécies de condomínio aqui estudadas, quando na verdade o fazem, e de maneira muito preparada.

O primeiro trecho da decisão declara de maneira cristalina que: “É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17 ou de anterior lei municipal que discipline a questão, (...)”

Ora, se não havia qualquer previsão normativa de âmbito federal ou municipal que regulamentasse a matéria, mesmo diante de convenções condominiais que tratassem do tema, nada mais lógico do que a inexistência de obrigação do proprietário não associado para com a associação, visto que não pode ser obrigado a associar-se pela existência de garantia constitucional neste viés.

A segunda parte merece um maior cuidado quando da sua explicação, e para tanto merece ser seccionada para melhor entendimento das acepções utilizadas. Da segunda parte da tese o primeiro trecho selecionado é “(...) a partir do qual se torna possível a cotização de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, (...)”

É então definido um marco temporal para a aplicação dos ditames construídos, de sorte que a abrangência destes fica restrita, numa primeira leitura, aos loteamentos

de acesso controlado.

O que aparenta ser perfeitamente possível é a abrangência dos efeitos desta tese para a figura dos condomínios de fato, cuja interpretação para este vocábulo encontra melhor significação com a noção de convergência de esforços entre mais de uma associação de moradores de condomínios edifícios adjacentes, hipótese em que estão localizados em ruas sem saída ou travessas residenciais com pouca circulação de pessoas/veículos.

Em seguida, têm-se o trecho final: (...) desde que, i) já possuidores de lotes, tenham aderido ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou, (ii) no caso de novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação tenha sido registrado no competente registro de imóveis”

Verifica-se que, em conformidade com a interpretação exarada pelo STF acerca do art. 36-A, Lei nº 6.766/1979, sustenta-se tal pensamento no supramencionado trecho, de forma que, novamente, preservada a liberdade de associação.

Em síntese, fica autorizada a cobrança das taxas de manutenção, após o respectivo marco temporal (lei municipal anterior ou lei federal), acaso o antigo proprietário tenha aderido à convenção condominial ou esta tenha sido devidamente registrada no Cartório de Imóveis para a situação do novo comprador.

*Contrario sensu*, não poderá haver a cobrança dos antigos proprietários acaso estes continuem sem se aderir à associação, bem como no caso dos novos compradores, se a convenção condominial não estiver registrada no Cartório de Imóveis, quando da cobrança.

Vê-se, então, que o RE 695.911/SP tem uma inigualável importância para o ordenamento pátrio, de sorte que pôs fim à emblemática discussão acerca da obrigatoriedade do pagamento de taxas de manutenção, estabelecendo parâmetros que, que na prática, são deveras úteis para distinguir as situações em que a cobrança será devida e, também, o pagamento reputa-se obrigatório.

4.3 JURISPRUDÊNCIA E LEIS MUNICIPAIS 4.607/1992 - SSA, 8.032/2011 - SSA E 8.641/2014 - SSA

Venturosamente, após este simbólico julgamento (e o exaurimento dos demais recursos possíveis, a exemplo, embargos declaratórios e agravos internos), o STJ e demais cortes do país começaram a efetuar o juízo interpretativo moldado pela tese, que serviu perfeitamente como padrão jurídico apto a esta tarefa.

Perceba-se que é merecida a menção deste RE, não somente por se tratar de tese firmada em julgamento com repercussão geral, e por isso ser obrigatória aos casos que refletem o estudado, mas também dos que não se amoldam à casuística, vez que possuidor de importantes parâmetros de julgamento:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO URBANO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO OU DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE NÃO-ASSOCIADOS. ACÓRDÃO RECORRIDO CONSENTÂNEO À ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL FIRMADA NO RECURSO ESPECIAL REPETITIVO N.º 1280871/SP E À TESE ESTABELECIDADA NO RE N.º 695.911/SP PELO STF, SOB O REGIME DA REPERCUSÃO GERAL (TEMA 492/STF). (STJ: AgInt nos Edcl no REsp n.º 1839184/SP 2019/0280927-8, Relator: Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Data de Julgamento: 13/12/2021, Terceira Turma, Data de Publicação: 15/12/2021).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TEMA 492 DO STF - RE 695911. DISTINÇÃO. CONDOMÍNIO DE FATO DO DF. AREA COMUM. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. OBRIGAÇÃO NÃO SUBMETIDA AO INÍCIO DA VIGÊNCIA DA LEI Nº 13.465/17. DIVERGÊNCIA COM PARADIGMA. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO MANTIDO. 1. O caso em análise distingue-se do precedente (Tema 492 - RE 695911), pois se refere à peculiar situação de condomínio irregular do Distrito Federal, que constitui, na verdade, ocupação irregular por particulares, configurando, esse parcelamento informal, espécie de condomínio de fato, equiparado ao condomínio legal, conforme amplamente admitido pela jurisprudência, com a incidência das normas que regem os condomínios edilícios, nos moldes dos arts. 1.314 a 1.358 do CC, cuja infraestrutura urbana é criada e mantida, exclusivamente, pelos moradores/possuidores do local, inexistindo concurso de verbas públicas (precedentes do TJDF - Ac. 1036980; DJe15/8/2017; Ac. 1034390; DJe1º/8/2017; Ac 1025004; DJe20/6/2017). 2. Demonstrado que o lote do litigante se encontra dentro dos limites do condomínio, é certo que dos serviços por ele prestados se beneficia, não podendo eximir-se de custear as despesas que o patrocinam, sob pena de enriquecimento sem causa. 4. Não é o advento da Lei nº 13.465/17 o marco temporal a ser considerado para se reconhecer ou não a obrigação condominial, mas a própria aquiescência formalizada pela adquirente nos documentos firmados, quando passou a integrar a propriedade coletiva já constituída. 5. Ademais, diferentemente da hipótese mencionada no precedente (Tema 492 - RE 695911), no caso em rejuízo, houve aceite expresso da parte no sentido de contribuir com o rateio das despesas condominiais, destinadas à manutenção da infraestrutura disponibilizada aos moradores, inexistindo, assim, divergência para se proceder à adequação com o paradigma definido pelo Supremo Tribunal Federal. 6. Acórdão mantido. (TJ-DF: AC nº 00360014520108070007, Relator: Angelo Passareli, Data de Julgamento: 03/11/2021, Quinta Turma Cível, Data de Publicação: 22/11/2021).

APELAÇÃO CÍVEL. REEXAME DO RECURSO POR FORÇA DO JULGAMENTO DO TEMA 492 PELO E. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (RE 695911/SP). ASSOCIAÇÃO. TAXAS ASSOCIATIVAS. LOTEAMENTO FECHADO. AÇÃO DE COBRANÇA. PROVA DA ANUÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS. CRIAÇÃO DO LOTEAMENTO MEDIANTE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL ANTERIOR À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. AVERBAÇÃO DO CONTRATO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. DEVER DE CONTRIBUIÇÃO. MANTIDO O NÃO PROVIMENTO DO RECURSO DOS PROPRIETÁRIOS. A existência de legislação municipal anterior, instituindo o loteamento fechado, com averbação no registro de imóveis e anuência dos proprietários, impõe o dever pagamento das despesas associativas, conforme entendimento do E. STF (Tema 492). (TJ-SP: AC n° 10015400520168260229, Relatora: Maria do Carmo Honorio, Data de Julgamento: 30/06/2021, Terceira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/06/2021).

EMENTA: APELAÇÃO - DESERÇÃO - REJEIÇÃO - PARCIAL INOVAÇÃO DE TESE RECURSAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE EXISTÊNCIA DE RELAÇÃO JURÍDICA E COBRANÇA - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - TAXA DE MANUTENÇÃO - "CONDOMÍNIO DE FATO"/"LOTEAMENTO FECHADO" - PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL - ADESÃO À ASSOCIAÇÃO - OBRIGAÇÃO IMPOSTA NO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - LIBERDADE ASSOCIATIVA - VIOLAÇÃO - PEDIDO DE DESLIGAMENTO DA ASSOCIAÇÃO - GARANTIA CONSTITUCIONAL - INADIMPLEMENTO DO PROPRIETÁRIO APÓS O PEDIDO DE DESLIGAMENTO DA ASSOCIAÇÃO - INCONSTITUCIONALIDADE DA COBRANÇA - TESE FIXADA NO JULGAMENTO DA REPERCUSSÃO GERAL (TEMA 492). (...) Até o advento da Lei n.º 13.465/2017 o proprietário não associado ou que pediu o seu desligamento da Associação de Moradores não pode ser obrigado ao pagamento das taxas desta Entidade Civil, ainda que sejam direcionadas à manutenção e conservação das áreas de uso comum do loteamento - E como é matéria estranha à lide o atendimento dos requisitos previstos no art. 36-A da Lei n.º 6.766/79, acrescentado pela Lei n.º 13.465/17, pela Associação de Moradores para que esta possa cotizar as despesas inerentes à administração do loteamento entre todos os proprietários, não é possível, nesta ação, decidir sobre a cobrança referente a período posterior a sua vigência. (TJ-MG: AC n.º 00868363220168130210, Relator: Evandro Lopes da Costa Teixeira, Data de Julgamento: 08/07/2021, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: 09/07/2021).

APELAÇÃO CÍVEL. REJULGAMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXA CONDOMINIAL. RE 695.911/SP. TEMA 492 DO STF. DISTINÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. SITUAÇÃO FÁTICA DIFERENTE. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO ANTERIOR. (...) 2. A tese fixada no RE n.º 695.911/SP (Tema 492) não se aplica aos condomínios irregulares inseridos em área particular, no Distrito Federal, cuja situação fática é diferente do loteamento fechado no Estado do São Paulo, que foi objeto de análise do STF, em que se exigia o pagamento de taxa condominial para as despesas essenciais e a manutenção de clube e de hípica. 3. Em sede de rejulgamento, mantido o acórdão que deu provimento ao recurso de apelação. (TJ-DF: AC n.º 07017045020198070008, Relatora: Ana Cantarino, Data de Julgamento: 02/02/2022, Quinta Turma Cível, Data de Publicação: 14/02/2021).

Os julgados referenciados apenas reforçam o quão importante foi a apreciação e tese do RE 695.911, de sorte que a questão pode ser finalmente considerada como superada diante deste julgamento.

Somente a título elucidativo, o município de Salvador conta com legislação que trata da matéria do Tema 492/STF desde o ano de 1992, apesar de o tratamento ter ocorrido de maneira incipiente, fazendo com que grande parcela do diploma original tenha sido revogado, enquanto que remanescente foi suplantada por leis posteriores nos anos de 2011 e 2014.

Isso posto, as leis municipais nº 4.607/1992 - SSA, nº 8.032/2011 - SSA e nº 8.641/2014 - SSA amoldam-se inteiramente aos preceitos da supramencionada tese, funcionando como a legislação aplicável ao revés da Lei nº 13.465/2017, e isso desde os idos de 1992, mesmo que de forma incipiente quando o primeiro dos diplomas começou a vigorar.

Art. 7º Nos parcelamentos em condomínio as áreas comuns serão agregadas às áreas privativas para efeito do atendimento ao dimensionamento mínimo do lote.

Art. 8º O Poder Executivo Municipal fica autorizado a aceitar, a custo dos interessados, propostas para implantação de portões ou guaritas em vias públicas, de acesso estritamente local, que deem acesso a residências de uso unidomiciliar e multidomiciliar, objetivando aprimorar a segurança de suas habitações, permitindo o fechamento de ruas sem saída, travessas e alças de ruas que sirvam de acesso local (Redação dada pela Lei nº 8641/2014)

§ 1º As ruas mencionadas no artigo são as que apresentam as seguintes características:

I - rua sem saída, rua oficial que se articula em uma das suas extremidades, com via oficial e cujo traçado original não tem continuidade com a malha viária na sua outra extremidade;

II - ser apenas de uso residencial;

III - não apresentar mais de 12,00 m (doze metros) de largura de leito carroçável;

IV - servir de passagens exclusivamente para casas nelas existentes.

§ 2º É vedado o fechamento de ruas quando derem acesso, especialmente a:

I - áreas verdes;

II - jardins;

III - praias de uso público;

IV - áreas institucionais ou de equipamentos públicos.

§ 3º O fechamento poderá ser feito através de cancela, portão, correntes ou similares, correspondente à largura do leito carroçável, devendo estar aberto sem qualquer obstáculo o espaço destinado às calçadas, permitindo o livre acesso do pedestre.

§ 4º Quando não for possível identificar o espaço destinado às calçadas, deverá ser aberto espaço com largura mínima de 1,00m (um metro) para o acesso de pedestres.

§ 5º Não serão permitidos fechos que se configurem como obra permanente, principalmente em forma de pórticos que impeçam passagens



de caminhões.

§ 6º A documentação deverá ser entregue ao Órgão competente da Prefeitura, mediante ofício protocolado, com a documentação exigida.

§ 7º A solicitação será analisada pelo Órgão competente que emitirá parecer.

§ 8º Após aprovação, o fechamento será implantado pelos moradores do local, às suas expensas e, em conformidade com esta Lei.

§ 9º É livre o acesso de veículos oficiais e de serviços como; distribuição de gás liquefeito, serviço de leitura de hidrômetro e ambulância. (Redação dada pela Lei nº 8032/2011)

Art. 8º-A Para o fechamento de ruas, travessas ou vilas, os moradores das referidas vias deverão constituir uma Associação, ou declaração subscrita por, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos moradores, proprietário dos imóveis situados dentro da referida via, sendo que o teor será de total responsabilidade dos signatários, sob as penas da legislação administrativa, civil e criminal vigente, cumprindo as exigências;

I - Em caso de Associação deverá constar cópia do Estatuto, Certidão de Inscrição junto ao cartório competente;

II - os proprietários deverão apresentar cópia dos Títulos de Propriedade e cópia do IPTU do último exercício, quitado;

III - desenho da área de interesse retirada da Base Cartográfica do Município, evidenciando o local de fechamento. (Redação acrescida pela Lei nº 8032/2011)

Art. 8º-B Após o fechamento, havendo descumprimento das condições estabelecidas nesta Lei, será expedida intimação aos moradores ou seus representantes legais para saneamento da irregularidade, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de retirada do dispositivo de fechamento com adoção de medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Parágrafo Único - No caso de alteração do uso dos imóveis situados nas ruas, vilas ou travessas, a autorização perderá automaticamente seus efeitos. (Redação acrescida pela Lei nº 8032/2011)

Art. 8º-C Havendo interesse público em estender o sistema viário utilizando a rua, travessa ou vila como via de ligação, fica automaticamente cancelada a autorização concedida. (Redação acrescida pela Lei nº 8032/2011)

Art. 10 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11 - Revogam-se as disposições em contrário.

Em conclusão, os demais municípios que já possuíam legislação normatizando a mesma temática objeto de repercussão geral pelo STF garantem um marco temporal preciso que habilita as associações de moradores, nos ditames do referido RE, à cobrança de taxas de manutenção dos condôminos.

## 5 CONCLUSÃO

A evolução das noções sobre a propriedade foi sendo observada pelo Direito e a quantidade incontestável de mudanças que foram introduzidas desde os primevos jurisconsultos romanos apenas reforçam a importância deste instituto.

No ordenamento pátrio, este direito afigura-se como constitucionalmente garantido, além de também possuir expressa previsão na codificação cível posterior à Carta Magna vigente, ademais de múltiplas legislações esparsas.

Acerca da distribuição dos bens atribuíveis à posse/propriedade, e de um responsável por este, têm-se os públicos e os privados, não havendo confusão entre os detentores de direitos sobre cada um deles.

Relativamente aos bens imóveis, estes representam uma parcela de importância ímpar no patrimônio de pessoas físicas e jurídicas, de direito público ou privado, de modo que a legislação lhes confere maior porção de destaque.

A caracterização de uma maior monta de relevância jurídica é também relacionada à variedade de esferas de direitos entrelaçadas pela mera existência destes bens, de modo que tanto ações quanto omissões em relação aos imóveis são capazes de originar obrigações e deveres legais.

Dessa maneira, casos jurídicos envolvendo bens imóveis tendem a possuir um maior grau de complexidade legal, já que abrangem tópicos que vão desde, por exemplo, legitimidade da propriedade até questões de vigilância sanitária, perpassando por searas civis, administrativas e constitucionais.

É nesta toada incessante de demandas fundadas na propriedade que surge mais um tema de alto relevo e incidência direta no cotidiano dos jurisdicionados: os condomínios de fato ou loteamentos fechados.

Tais configurações irregulares das figuras dos condomínios comportam-se como constantes nos diversos contextos urbanos, apresentando-se demasiadamente insistentes seja pela iniciativa privada ou pela omissão da respectiva municipalidade.

Na intenção de suprir a carência do efetivo cumprimento das obrigações do Estado, os moradores em associação unem-se com o fito de remediar o que é faltoso.

Assim, temas como segurança, lazer e higiene que são obrigações da municipalidade (ainda que em caráter concorrente) são efetuados pela iniciativa privada da localidade, pelos mais diversos tipos de efetivação, desde controle do acesso de transeuntes até contratação de serviços de vigilância privada ou, ainda, reformas de vias e logradouros públicos.

O problema é que, até o ano de 2017, com o advento da Lei nº 13.465/2017, não havia consenso acerca da cobrança dos respectivos condôminos não-associados de taxas de manutenção e conservação, para custeio das atividades realizadas pelas associações.

Dessa forma, as demandas caminhavam pelos tribunais do Poder Judiciário e, em alguns momentos, a balança da procedência pendia para o polo das associações, com fundamento na vedação ao enriquecimento ilícito, tal como, em outros, para o lado dos não-associados, com alicerce na liberdade de associação.

Felizmente, com o advento do supramencionado diploma legal, uma série de alterações foi introduzida na questão fundiária, modificando regramentos específicos do uso e parcelamento do solo urbano.

Logo, a controvérsia caminhou novamente até a suprema corte e, desta vez, imbuída de expressa previsão legal e munida de décadas de fundamentação jurídica da dita controvérsia jurisprudencial, a questão finalmente foi solucionada.

O julgamento do Recurso Extraordinário nº 695.911/SP e a edição do Tema 492/STF são uma incomparável conquista para todo o sistema de precedentes voltado para a temática da cobrança de taxas e contribuições de manutenção, tanto para associados quanto para não-associados.

Com arcabouço maior na liberdade de associação, a decisão delimita o âmbito de abrangência da contenda, estabelece importante marco temporal a ser seguido - ainda atentando pela escolha do mais antigo -, e apresenta requisitos para o seu cumprimento.

Afigura-se como demasiado interessante que, de forma gratuita e sem demais encargos, tal julgado estabelece o caminho a ser tomado pelos julgadores, tanto nas situações em que as lides efetivamente se amoldem a estes ditames, como também nas que assim não se particularizarem, dada a gama de detalhes abordada pela decisão.

Posto isso, a matéria dos condomínios de fato ou loteamentos fechados conclusivamente pode ser apaziguada perante o ordenamento jurídico pátrio e seus jurisdicionados, vez que as subseqüentes circunstâncias que demandarem a atuação do Poder Judiciário finalmente têm um itinerário racional a ser seguido, dotado de incontestável valia para a sociedade.

## REFERÊNCIAS

BALTAR NETO, Fernando Ferreira; TORRES, Ronny Charles Lopes de. **Direito Administrativo**. 10 ed. Salvador: Juspodivm, 2020.

BOURET, Aurélio; ZULIANI, Matheus; SANTOS, Paulo Cesar Batista dos. **Direito Civil**. 2 ed. Brasília: CP Iuris, 2021.

BRASIL **Superior Tribunal de Justiça**: Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº. 1885206/RS 2021/0125953-0. Segunda Turma. Relator: Ministro Francisco Falcão. Julgado em: 14 mar. 2022. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: 1988. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)> Acesso em 18 nov. 2021.

BRASIL. **Decreto 9.580**, de 22 de novembro de 2018. Regulamenta a tributação, a fiscalização, a arrecadação e a administração do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9580.htm)>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Decreto-Lei 271**, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências.. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/del0271.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm)>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil 1.863**, de 27 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ). Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?visao=anotado&idAto=97729>>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Jornadas de Direito Civil: enunciados aprovados**. Brasília: Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej>>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Lei 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Lei 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm)>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Lei 12.651**, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de

1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm)>. Acesso em 18 nov. 2021.

BRASIL. **Lei 13.465**, de 11 de julho de 2017.

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Lei 13.777**, de 20 de dezembro de 2018.

Altera as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13777.htm)>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Lei 3.071**, de 01 de janeiro de 1916.

Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm)>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Lei 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm)>. Acesso em 18 nov. 2021.

BRASIL. **Lei 6.015**, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em 18 nov. 2021.

BRASIL. **Lei 6.766**, de 19 de dezembro de 1979.

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm)>. Acesso em 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Agravo Interno no Recurso Especial nº. 1787720/CE 2018/0338261-1. Quarta Turma. Relator: Ministro Raul Araújo. Julgado em: 27 set. 2021. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Agravo Interno no Recurso Especial nº. 1840023/MG 2019/0286914-5. Quarta Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em: 10 mai. 2021. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº. 1839184/SP 2019/0280927-8. Terceira Turma. Relator: Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em: 13 dez. 2021. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Embargos de Divergência no Recurso Especial nº. 444931/SP 2005/0084165-3. Segunda Seção. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Julgado em: 26 out. 2005. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1091198/PR 2008/0219692-5. Terceira Turma. Relator: Ministro Og Fernandes. Julgado em: 06 ago. 2019. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1280871 SP 2011/0189659-0. Segunda Turma. Relator: Ministro Fernando Gonçalves. Julgado em: 26 out. 2018. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1439163 SP 2014/0037970-0. Segunda Seção. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 11 mai. 2015. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1546165/SP 2014/0308206-1. Terceira Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em: 26 abr. 2016. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1736593/SP 2017/0235980-8. Terceira Turma. Relatora: Ministra Nancy Andrigui. Julgado em: 11 fev. 2018. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1758946/SP 2018/0058107-5. Terceira Turma. Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze. Julgado em: 08 jun. 2021. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1760214/SP 2018/0194723-0. Segunda Turma. Relator: Ministro Herman Benjamin. Julgado em: 02 out. 2018. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1770760/SC 2018/0263124-2. Primeira Seção. Relator: Ministro Benedito Gonçalves. Julgado em: 28 abr. 2021. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1818564/DF 2019/0163526-7. Segunda Seção. Relator: Ministro Moura Ribeiro. Julgado em: 09 jun. 2021. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 1852/PR 1989/0013286-5. Primeira Turma. Relator: Ministro Humberto Gomes de Barros. Julgado em: 15 abr. 1996. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Recurso Especial nº. 444931/SP 2002/0067871-2. Terceira Turma. Relator: Ministro Ari Pargendler. Julgado em: 12 ago. 2003. Disponível em: <<https://processo.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Siglas e Abreviaturas. Disponível em: <[https://www.stj.jus.br/docs\\_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011\\_18\\_capSiglaseAbreviaturas.pdf](https://www.stj.jus.br/docs_internet/revista/eletronica/stj-revista-sumulas-2011_18_capSiglaseAbreviaturas.pdf)>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**: Súmulas. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/sumstj/>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**: Ação Direta de Constitucionalidade nº. 42/DF. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Luiz Fux. Julgado em: 28 fev. 2018. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**: Embargos de Declaração no Recurso Extraordinário com Agravo nº. 1294969/SP 10082857320188260053. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Luiz Fux. Julgado em: 21 fev. 2022. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**: Recurso Extraordinário nº. 432106/RJ. Primeira Turma. Relator: Ministro Marco Aurélio. Julgado em: 20 set. 2011. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**: Recurso Extraordinário nº. 695911/SP. Tribunal Pleno. Relator: Ministro Dias Toffoli. Julgado em: 15 dez. 2020. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 34 ed. São Paulo: Atlas, 2020.

CARVALHO, Matheus. **Manual de Direito Administrativo**. 7 ed. Salvador: Juspodivm, 2020.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. v 1. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de Direito Civil**. v 4. 2 ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.

COLANI, Camilo. **Condomínio Geral e Condomínio Edifício**. Disponível em: <<https://camilocolani.jusbrasil.com.br/artigos/218041919/condominio-geral-e-condominio-edificio>>. Acesso em: 29 abr. 2022.



DISTRITO FEDERAL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios**: Apelação Cível nº. 00360014520108070007. Quinta Turma Cível. Relator: Angelo Passareli. Julgado em: 03 nov. 2021. Disponível em: <<https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaold=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

DISTRITO FEDERAL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios**: Apelação Cível nº. 07017045020198070008. Quinta Turma Cível. Relatora: Ana Cantarino. Julgado em: 02 fev. 2022. Disponível em: <<https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaold=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

DISTRITO FEDERAL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios**: Apelação Cível nº. 07042516920198070006. Sexta Turma Cível. Relator: Alfeu Machado. Julgado em: 22 set. 2021. Disponível em: <<https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaold=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

DISTRITO FEDERAL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios**: Apelação Cível nº. 07087285320198070001. Oitava Turma Cível. Relator: Diaulas Costa Ribeiro. Julgado em: 23 jun. 2021. Disponível em: <<https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaold=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

DISTRITO FEDERAL. **Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios**: Apelação Cível nº. 07128006720218070016. Terceira Turma Recursal. Relator: Daniel Felipe Machado. Julgado em: 23 fev. 2022. Disponível em: <<https://pesquisajuris.tjdft.jus.br/IndexadorAcordaos-web/sistj?visaold=tjdf.sistj.acordaoeletronico.buscaindexada.apresentacao.VisaoBuscaAcordao>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

FERRAZ, Tereza Beatriz Nogueira. **Condomínio edilício: da (im)possibilidade de exclusão do condômino antissocial à luz da principiologia do direito à propriedade**. 2018. Monografia (Graduação em Direito) - Faculdade Baiana de Direito e Gestão, Salvador. Orientador: Prof. Dr. Vicente da Cunha Passos Júnior. Disponível em: <<https://monografias.faculdadebaianadedireito.com.br/>>. Acesso em 29 abr. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. v 1. 19 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. v 5. 16 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

JUNCAL, Pedro Silveira Muinos. **Uma análise acerca da aplicabilidade do direito real à laje no município de Salvador**. 2018. Monografia (Graduação em Direito) - Faculdade Baiana de Direito e Gestão, Salvador. Orientador: Prof. Me. Ermiro Ferreira Neto. Disponível em: <<https://monografias.faculdadebaianadedireito.com.br/>>. Acesso em 29 abr. 2022.

LIMMER, Flávia. **Direito Administrativo**. 2 ed. Brasília: CP Iuris, 2021.

MAZZA, Alexandre. **Manual de Direito Administrativo**. 11 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito Administrativo Brasileiro**. 42 ed. São Paulo: Malheiros, 2016.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo**. 32 ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

MINAS GERAIS. **Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais**: Apelação Cível nº. 00006467220148130166. Décima Quinta Câmara Cível. Relator: José Américo Martins da Costa. Julgado em: 28 jan. 2022. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/formEspelhoAcordao.do>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

MINAS GERAIS. **Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais**: Apelação Cível nº. 00034490820118130627. Sexta Câmara Cível. Relatora: Sandra Fonseca. Julgado em: 30 nov. 2021. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/formEspelhoAcordao.do>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

MINAS GERAIS. **Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais**: Apelação Cível nº. 00868363220168130210. Décima Sétima Câmara Cível. Relator: Evandro Lopes da Costa Teixeira. Julgado em: 08 jul. 2021. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/formEspelhoAcordao.do>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

MINAS GERAIS. **Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais**: Apelação Cível nº. 01638247320128130521. Nona Câmara Cível. Relator: Pedro Bernardes Oliveira. Julgado em: 15 mar. 2022. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/formEspelhoAcordao.do>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

MINAS GERAIS. **Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais**: Apelação Cível nº. 50314214720198130024. Décima Oitava Câmara Cível. Relator: Habib Felipe Jabour. Julgado em: 15 fev. 2022. Disponível em: <<https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/formEspelhoAcordao.do>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/532794>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

OLIVEIRA, Rafael Carvalho Rezende. **Curso de Direito Administrativo**. 9 ed. Rio de Janeiro: Forense; Método, 2021.

PARANÁ. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**: Agravo de Instrumento nº. 00532087720208160000. Nona Câmara Cível. Relator: Rafael Vieira de Vasconcellos Pedroso. Julgado em: 08 fev. 2021. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisar>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

PARANÁ. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**: Apelação Cível nº. 00302689520198160019. Décima Oitava Câmara Cível. Relator: José Augusto Gomes Aniceto. Julgado em: 07 jul. 2021. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisar>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

PARANÁ. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**: Apelação nº. 00009588120148160031. Décima Sétima Câmara Cível. Relator: Francisco Carlos Jorge. Julgado em: 10 mar. 2022. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisar>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

PARANÁ. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**: Apelação nº. 00185133620168160001. Décima Sétima Câmara Cível. Relator: Mario Luiz Ramidoff. Julgado em: 20 set. 2021. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisar>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

PARANÁ. **Tribunal de Justiça do Estado do Paraná**: Recurso Inominado Cível nº. 00419376320198160014. Terceira Turma Recursal. Relatora: Adriana de Lourdes Simette. Julgado em: 16 nov. 2021. Disponível em: <<https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisar>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIO DE JANEIRO. **Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**: Apelação Cível nº. 00166973720198190031. Terceira Câmara Cível. Relatora: Helda Lima Meireles. Julgado em: 13 out. 2021. Disponível em: <<http://www4.tjrj.jus.br/ejuris/ConsultarJurisprudencia.aspx>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 8 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

ROSSI, Licínia. **Manual de Direito Administrativo**. 6 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SALVADOR. **Lei 4.607**, de 27 de outubro de 1992, Município de Salvador. Incentiva a oferta de lotes populares, dispõe sobre condomínios fechados e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/prefeitura/ba/salvador>>. Acesso em 29 abr. 2022.

SALVADOR. **Lei 8.032**, de 14 de julho de 2011, Município de Salvador. Altera a redação do art. 8º da Lei nº 4607/1992, que incentiva a oferta de lotes populares, dispõe sobre condomínios fechados e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/prefeitura/ba/salvador>>. Acesso em 29 abr. 2022.

SALVADOR. **Lei 8.641**, de 15 de agosto de 2014, Município de Salvador. Altera o caput do art. 8º da lei 4.607, de 1992, alterado pela lei 8.032, de 14 de julho de 2011, e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/prefeitura/ba/salvador>>. Acesso em 29 abr. 2022.

SÃO PAULO. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**: Apelação Cível nº. 10015400520168260229. Terceira Câmara de Direito Privado. Relatora: Maria do Carmo Honorio.

Julgado em: 30 jun. 2021. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

SÃO PAULO. **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**: Apelação Cível nº. 10199676220198260482. Décima Quinta Câmara de Direito Público. Relator: Eutálio Porto. Julgado em: 29 abr. 2021. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/consultaCompleta.do?f=1>>. Acesso em: 29 abr. 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SCHREIBER, Anderson ... [et al.]. **Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil: Contemporâneo**. 3 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

SILVA, Bruno de Mattos e. **Compra de Imóveis: Aspectos Jurídicos, Cautelas Devidas e Análise de Riscos**. 13 ed. São Paulo: Atlas, 2021.

SPITZCOVSKY, Celso. **Direito Administrativo Esquematizado**. 2 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

STOLZE, Pablo; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 4 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 11 ed. Rio de Janeiro, Forense; Método, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 12 ed. Rio de Janeiro, Forense; Método, 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo; Well, Livia Van. **Condomínio em edifício: teoria e prática**. 1 ed. São Paulo: Foco, 2021.