

Temas relevantes de Direito Imobiliário



FLÁVIO TARTUCE

- Advogado, consultor jurídico e parecerista.
- Doutor em Direito Civil e Graduado pela Faculdade de Direito da USP.
- Mestre em Direito Civil Comparado pela PUC/SP.
- Professor do programa de mestrado e doutorado da FADISP.
- Coordenador dos cursos de pós-graduação *lato sensu* em Direito Civil, Direito Contratual e Direito de Família e das Sucessões da Escola Paulista de Direito.
- Professor da ESA/OAB/SP e em Escolas da Magistratura.
- Autor de Obras pela Editora GEN (Forense e Método)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

O Código Civil Brasileiro de 2002 passou a disciplinar o condomínio edilício, o que é tido como uma feliz inovação.

A matéria era disciplinada pela Lei 4.591/1964 – conhecida como *Lei Caio Mário da Silva Pereira*, por ter sido o jurista o seu idealizador intelectual –, que teve alguns de seus dispositivos incorporados pela norma geral privada.

Existe uma controvérsia sobre a sua revogação total.

Sim: Dabus Maluf.

Não: Maria Helena Diniz.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

Sempre gerou divergência a utilização do termo designativo.

Carlos Maximiliano preferia *condomínio relativo* ou *moderníssimo*.

Hely Lopes Meirelles utilizava *condomínio por planos horizontais* e *condomínio horizontal*.

Caio Mário da Silva Pereira preconizava o termo *propriedade horizontal*.

O termo *condomínio edilício* foi introduzido na legislação por Miguel Reale, por se tratar de uma expressão nova de incontestável origem latina, muito utilizada pelos italianos.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

“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.** [\(Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012\)](#)”

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

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

§ 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”.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

QUAL A NATUREZA JURÍDICA? É PESSOA JURÍDICA?

DOCTRINA CLÁSSICA X DOCTRINA CONTEMPORÂNEA.

A CONCLUSÃO CONSTANTE DO ENUNCIADO 90 CJF, DA
I JORNADA DE DIREITO CIVIL.

ARGUMENTOS TEÓRICOS E PRÁTICOS PARA QUE SEJA
TRATADO COMO PESSOA JURÍDICA.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. ESTATUTO GERAL.
CONTRATO COLETIVO.

“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”.

Súmula 260 do STJ – Para eficácia inter partes não há necessidade do registro.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

Quais são os limites do que pode estar previsto na convenção e no regimento interno de um condomínio?

Algumas polêmicas:

- Repúblicas e vedação de ingresso de pessoas.
- Permanência de animais.
- Alteração das sanções previstas em lei.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

O art. 1.336 do CC estabelece como deveres dos condôminos:

*1) Dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, **salvo disposição em contrário na convenção** (com a redação dada pela Lei 10.931/2004).*

NÃO SE PODE ESQUECER QUE A OBRIGAÇÃO DE PAGAR AS DESPESAS CONDOMINIAIS CONSTITUI UMA OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* (ART. 1.345).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

II) Dever de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação.

Ilustrando, é permitida a unificação de unidades em que um mesmo condômino adquira dois apartamentos, fundindo-os em um só. A obra não poderá implicar, por exemplo, na derrubada de uma coluna que os separa, que dá sustentação ao prédio.

“Condomínio. Obras. Ausência de prejuízo. Motivo de segurança. Escorreito remanesce o aresto recorrido quando, embasando-se nas provas dos autos, reconhece que as obras efetivadas em bloco de residências em condomínio não causaram prejuízo às unidades residenciais e tiveram por escopo robustecer a segurança do prédio” (STJ, REsp. 204.077/SC, Rel. Ministro Waldemar Zveiter, Terceira Turma, j. 27.03.2000).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

III) Dever de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

Estou filiado à corrente que prega a possibilidade de fechamento de varanda, desde que não altere substancialmente a estética do prédio, nos termos do que estabelece a convenção ou do que seja aprovado em assembleia (TJSP, Apelação 9193741-13.2004.8.26.0000, Acórdão 5575957, Campinas, 5.^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. J. L. Mônaco da Silva, j. 30.11.2011, *DJESP* 18.01.2012 e TJMG, Apelação 1.0024.04.391299-7/001, 15.^a Câmara Cível, Rel. Viçoso Rodrigues, Data da publicação 08.08.2006).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

Aparelho de ar condicionado.

“Apelação. Ação de obrigação de fazer. Aparelhos de ar condicionado instalados em marquise de condomínio de edifício, considerada área comum. Convenção Condominial que proíbe a alteração de fachada. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Negado provimento ao recurso” (V. 12464) (TJSP, Apelação 9156217-06.2009.8.26.0000, Acórdão 6594863, São Bernardo do Campo, 3.ª Câmara de Direito Privado, Rel.ª Des.ª Viviani Nicolau, j. 19.03.2013, *DJESP* 03.04.2013).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

Telas de segurança.

“A instalação de rede de proteção em ambiente interno, ainda que localizada na área comum, não oferece qualquer incômodo ou inconveniente aos demais condôminos e, se operado juízo de ponderação em relação ao benefício trazido pelo aumento da segurança das crianças que habitam e que frequentam aquele espaço, é medida razoável e oportuna, senão recomendável. Recurso desprovido. Sentença mantida”. (TJDF; Rec 2013.01.1.192466-8; Ac. 873.818; Quinta Turma Cível; Rel^a Des^a Silva Lemos; DJDFTE 22/06/2015; Pág. 201).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

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

Polêmicas:

- Excesso de barulho. A questão da “lei do silêncio”. Poluição sonora e multa. “A regra dos 3 Ss”.
- Reuniões de trabalho. Trabalhar no imóvel é possível quando o condomínio é residencial?
- Desenvolver atividades que contrariam os “bons costumes”. Ex. prostituição.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

“Obrigação de não fazer. Uso ilícito de unidade autônoma, a violar os bons costumes. Alegação de utilização de loja como ponto de prostituição. Ausência de prova de desvio de uso. Condomínio autor que protestou por julgamento antecipado da lide, sem a realização de audiência de conciliação ou mesmo de instrução. Insuficiência de provas, fundadas somente em abaixo-assinado vago em imputações e nas alegações da própria inicial”. (TJSP, Apelação Cível 436.450.4/2, Acórdão 3174270, São Paulo, 4.^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Eduardo Loureiro, j. 07.08.2008, *DJESP* 01.09.2008).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

ART. 1.336. “§ 1º. O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito”.

A NOVA MULTA TEM APLICAÇÃO IMEDIATA? “A multa por atraso prevista na convenção de condomínio, que tinha por limite legal máximo o percentual de 20% previsto no art. 12, parágrafo 3.º, da Lei 4.591/1964, vale para as prestações vencidas na vigência do diploma que lhe dava respaldo, sofrendo automática modificação, no entanto, a partir da revogação daquele teto pelo art. 1.336, parágrafo 1.º, em relação às cotas vencidas sob a égide do Código Civil atual. Precedentes” (STJ, REsp 746.589/RS, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, j. 15.08.2006).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

ART. 1.336. (...). “§ 2º. O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa”.

Aplicação bem restrita. Seguintes deveres: II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

“Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia”.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

O ART. 1.337 DO CC TEM APLICAÇÃO AO CONDÔMINO INADIMPLENTE?
JOSÉ FERNANDO SIMÃO ENTENDE QUE NÃO.

ENTENDO QUE SIM. Tal posição foi confirmada pela Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, em acórdão que teve como relator o Ministro Luís Felipe Salomão (REsp. 1.247.020, julgado em outubro de 2015). Segundo o Relator, diante da reiterada inadimplência do condômino, "a conduta do recorrente se amolda ao preceito legal do *caput* do artigo 1.337 do CC/2002".

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

Enunciado n. 92 CJF: “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.

“Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator”. (REsp 1365279/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 29/09/2015)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

CABE A EXPULSÃO DO CONDÔMINIO ANTISSOCIAL OU NOCIVO?

CARLOS ALBERTO DABUS MALUF – NÃO.

CRISTIANO CHAVES E NELSON ROSENVALD – SIM.

Enunciado 508 V JDC. “Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal”.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

“Exclusão de condômino nocivo. Limitação do direito de uso/habitação, tão somente. Possibilidade, após esgotada a via administrativa. Assembleia geral realizada. Notificações com oportunização do contraditório. *Quorum* mínimo respeitado (3/4 dos condôminos). Multa referente ao décuplo do valor do condomínio. Medida insuficiente. Conduta antissocial contumaz reiterada. Graves indícios de crimes contra a liberdade sexual, redução à condição análoga a de escravo. Condômino que aliciava candidatas a emprego de domésticas com salários acima do mercado, mantendo-as presas e incomunicáveis na unidade condominial” (TJPR, Apelação Cível 957.743-1, 10.^a Câmara Cível, Curitiba, Rel. Des. Arquelau Araujo Ribas, j. 13.12.2012).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

“RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO” (STJ, REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016)

OBRIGADO!!

Site: www.flaviotartuce.adv.br.

Blog: www.professorflaviotartuce.blogspot.com.

JusBrasil: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/>.

Periscope: @flaviotartuce.

Email: fftartuce@uol.com.br.