

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO  
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS  
CURSO DE CIÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

ELISANGELA SOUSA BEZERRA

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO:** um estudo sobre as legislações aplicadas aos  
condomínios do município de São Luís

São Luís  
2021

ELISANGELA SOUSA BEZERRA

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO:** um estudo sobre as legislações aplicadas aos condomínios do município de São Luís

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Ciências Imobiliárias da Universidade Federal do Maranhão - UFMA, como requisito para obtenção do título de Bacharel em Ciências Imobiliárias.

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Esp. Karla Cristina Moreira dos Anjos

São Luís  
2021

ELISANGELA SOUSA BEZERRA

**CONDOMÍNIO EDÍLIO:** um estudo sobre as legislações aplicadas aos  
condomínios do município de São Luís

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Ciências Imobiliárias da Universidade Federal do Maranhão - UFMA, como requisito para obtenção do título de Bacharel em Ciências Imobiliárias.

Aprovada em: 28/09/2021.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof<sup>a</sup>. Esp. Karla Cristina Moreira dos Anjos (Orientadora)

---

Prof<sup>o</sup>. Esp. José de Ribamar Marques Coimbra

---

Prof<sup>a</sup>. Ms. Conceição de Maria Ferreira Luz Garcez

A Deus, pois sem ele nada seria possível.

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus pela vida;

A minha família pelo apoio e constante incentivo;

Ao meu esposo por trilhar comigo todo o percurso acadêmico;

À professora Karla Cristina Moreira dos Anjos, pela orientação pertinaz;

À Universidade Federal do Maranhão;

E a todos aqueles que direta ou indiretamente contribuíram para a produção deste trabalho.

“[...] Até aqui nos ajudou o Senhor.”  
I Samuel 7:12

## RESUMO

Esta pesquisa apresenta um estudo sobre os condomínios edilícios, com a análise das principais legislações aplicadas nesses empreendimentos no município de São Luís. Tendo como ponto de partida o exame de alguns artigos da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, denominada de Código Civil e da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, popularmente chamada de Lei de Condomínio, sem deixar de comentar genericamente os documentos indispensáveis aos condomínios, a Convenção e o Regimento Interno. Para tanto, primeiramente, como forma de conhecer um pouco sobre a temática, adota-se como objetivo geral estudar os fundamentos legais, conceitos, tipos e características do condomínio edilício. Depois, os objetivos específicos que têm como parâmetro de estudo conhecer os direitos e deveres dos condôminos, as regras que norteiam a harmoniosa e saudável convivência, os artigos das legislações que tratam do assunto objeto do nosso estudo e alguns conteúdos recorrentes e atuais da vida em condomínio. Para o desenvolvimento dessa pesquisa, elegeu-se o método de pesquisa exploratória de natureza qualitativa, com uso dos procedimentos técnicos de investigação bibliográfica. Ao final, restou demonstrado que todos os objetivos pretendidos foram alcançados.

**Palavras-chave:** 1. Direito Imobiliário. 2. Condomínio Edilício. 3. Normas legais.

## **ABSTRACT**

This research presents a study on building condominiums, with an analysis of the main laws applied to projects in the municipality of São Luís. Its starting point is the examination of some articles of Federal Law No. 10.406, of January 10, 2002, called Civil Code and Federal Law No. 4,591, of December 16, 1964, popularly called the Condominium Law, without failing to generically comment on the documents essential to condominiums, the Convention and the Internal Regulation. For that, firstly, as a way of knowing a little about the theme, the general objective is to study the legal foundations, concepts, types and characteristics of the building condominium. Then, the specific objectives that have as a study parameter to know the rights and duties of the unit owners, the rules that guide the harmonious and healthy coexistence, our articles of legislation dealing with the subject of study and some recurrent and current contents of life in condominium. For the development of this research, the exploratory research method of a qualitative nature was chosen, using technical procedures of bibliographic investigation. At the end, restore that all intended goals have been achieved.

**Keywords:** 1. Real Estate Law. 2. Building Condominium. 3. Legal regulations.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Condomínio The Prime .....	22
Figura 2 - Condomínio Ilha de Aruba .....	22
Figura 3 - Shopping Rio Anil.....	23
Figura 4 - Galpões Franere .....	23
Figura 5 - Galpões Franere .....	23
Figura 6 - Condomínio misto em São José, Santa Catarina.....	24
Figura 7 - Condomínio Caiçara .....	24
Figura 8 – Edifício Leonardo da Vinci.....	25
Figura 9 - Condomínio Ilha Prime.....	25
Figura 10 - Edifício Angélica.....	26

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Airbnb - Air Bed & Breakfast

Apel. Cív. - Apelação Cível

ARE – Agravo Regimental

Art. - Artigo

BR - Batalhão Rodoviário

CC - Código Civil

CF - Constituição Federal

Covid-19 - Coronavírus 2019

DJ - Diário da Justiça

DJe - Diário da Justiça Eletrônico

Min. - Ministro

OMS - Organização Mundial da Saúde

Rel. - Relator

REsp - Recurso Especial

RE – Recurso Extraordinário

RJ - Rio de Janeiro

RS - Rio Grande do Sul

STF - Supremo Tribunal Federal

STJ - Superior Tribunal de Justiça

TJSP - Tribunal de Justiça de São Paulo

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	11
<b>2 CONDOMÍNIO</b> .....	13
2.1 FUNDAMENTOS LEGAIS .....	14
2.2 CONCEITO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	16
2.3 TIPOS DE CONDOMÍNIO .....	17
2.4 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	21
<b>3 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS DE ACORDO COM AS NORMAS LEGAIS</b> .....	27
<b>4 APLICAÇÃO DAS NORMAS LEGAIS</b> .....	35
4.1 CÓDIGO CIVIL DE 2002 .....	35
4.2 LEI DE CONDOMÍNIO .....	41
4.3 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO .....	45
<b>5 TEMAS RECORRENTES E ATUALIDADES SOBRE CONDOMÍNIOS</b> .....	49
5.1 ANIMAIS .....	49
5.2 GARAGEM .....	51
5.3 COVID-19 .....	53
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	55
REFERÊNCIAS .....	57

## 1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como base o estudo e a pesquisa sobre condomínio edilício, tendo como foco principal a análise e a verificação da aplicação das legislações ou normas referentes ao condomínio edilício, mais precisamente o Código Civil – Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 – Lei do Condomínio. Abordando também, de forma genérica, a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno.

O problema central desse trabalho consiste em demonstrar a existência e aplicação das normas legais referentes ao condomínio edilício no que tange aos direitos e deveres dos condôminos, bem como das regras que norteiam como deve ser a administração do condomínio para que todas as pessoas possam conviver de forma harmônica e saudável.

Para tanto, como forma de conhecer um pouco sobre a temática, o objetivo geral delimitado teve como parâmetro o estudo dos fundamentos legais, conceitos, tipos e características do condomínio edilício de acordo com o Código Civil de 2002.

Já os objetivos específicos consistem em: perceber quais são os direitos e deveres dos condôminos de acordo com as normas legais; estudar as regras que orientam os condôminos, os administradores e todas as pessoas que por algum motivo estejam dentro de um condomínio edilício; analisar e esmiuçar os artigos do Código Civil de 2002 e da Lei de Condomínio que tratam do condomínio edilício; trazer alguns temas recorrentes, com decisões atuais, sobre a vida em condomínio.

Convém destacar que nesse trabalho adotou-se a pesquisa exploratória de natureza qualitativa, com uso do procedimento técnico de investigação bibliográfica, que em suma é um método de investigação científica que analisa o objeto de estudo por meio de livros, artigos, leis, informativos jurisprudenciais etc.

Após esse breve esclarecimento a respeito da temática do trabalho, a presente pesquisa, no segundo capítulo, propõe-se a demonstrar informações gerais sobre o condomínio, tais como: fundamentos legais, conceitos, tipos e características de cada espécie de condomínio.

No terceiro capítulo a proposta é analisar os direitos e deveres dos condôminos de acordo com as normas legais, para isso alguns artigos do Código Civil de 2002 e da Lei de Condomínio serão estudados minuciosamente e complementados com informativos jurisprudenciais e decisões de tribunais dos assuntos pertinentes.

O quarto capítulo foi subdividido em três tópicos para proporcionar um estudo mais organizado e detalhado de alguns artigos do Código Civil de 2002 e da Lei de Condomínio, além de abordar genericamente a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno.

O quinto capítulo se propõe a abordar alguns assuntos recorrentes, dentre eles destacou-se a questão da vaga de garagem, da presença de animais e dos reflexos da Covid-19, os dois primeiros por serem temas que ensejam algumas desavenças e o último devido ao atual cenário brasileiro de pandemia que ensejou algumas adequações sociais dentro dos condomínios. Por derradeiro, o sexto capítulo objetiva apresentar as considerações finais do trabalho.

## 2 CONDOMÍNIO

O artigo 5º, incisos XXII e XXIII, da Constituição da República Federativa do Brasil – CF/1988 preceituam que o direito de propriedade é uma garantia constitucional, mas deve atender sua função social. Inclusive, o artigo 1.228, do Código Civil afirma que “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”.

Desse modo, o proprietário de um imóvel de condomínio deverá observar as normas dispostas na Constituição Federal de 1988, que é a Lei Maior do país, no Código Civil de 2002, na Lei do Condomínio, na Convenção de Condomínio e no Regimento Interno, esses dois últimos são elaborados de acordo com as normas federais e são destinados a um condomínio específico, ou seja, são consideradas leis particulares do condomínio.

Visando dar o efetivo cumprimento do Código Civil, da Lei de Condomínio, da Convenção e do Regimento Interno, temos a figura do síndico ou administrador profissional que atuam na administração do condomínio, cabendo a eles cumprirem e fazerem cumprir as normas, fiscalizar e impor as multas no caso de descumprimento.

Para adentrar ao estudo do condomínio, convém destacar que vários foram os motivos que ensejaram o surgimento deles, como principais temos: a violência e a falta de segurança. Isso induz a busca por lugares mais restritos, com um maior controle de acesso, é daí que surgem primeiramente os condomínios residenciais, atualmente conhecidos por proporcionar uma sensação de maior segurança.

De acordo com Raposo (2012), os condomínios surgiram por volta de 1820, em Londres, ficavam no entorno de praças e o primeiro chamou-se *Covent Garden*. Naquele tempo, a maioria das terras eram obtidas por arrendamento, o que dava apenas o direito de usufruto e permitia a entrada do público aos condomínios construídos nos entornos das praças.

Afirma Raposo (2012) que os residentes dos condomínios passaram a cercar suas casas com grades de metal para delimitar seu espaço privado e lutaram para adquirir o direito exclusivo de uso. Convém ressaltar que essa busca e solicitação de privacidade veio principalmente porque os residentes faziam parte das classes mais nobres e abastadas da sociedade daquela época.

Quando do surgimento, os condomínios privados ou fechados ficaram internacionalmente conhecidos como *gated communities*. Inclusive, no início, os aristocratas adquiriam essas residências em condomínios para passar temporadas, depois de algum tempo é que esse tipo de imóvel é destinado a residências permanentes. Vale destacar que além das praças, esses condomínios possuíam igreja, lojas, casa para a moradia dos criados e artesões etc. (RAPOSO, 2012).

O surgimento dos condomínios já perpassa por séculos, mas essa ideia de condomínio foi se modernizado ao longo dos anos e na década de 1970 tem-se nos Estados Unidos os primeiros empreendimentos fechados que foram denominados de *master-planned communities*, que são condomínios privados com uma grande quantidade de serviços, equipamentos e espaços compartilhados pelos moradores (RAPOSO, 2012).

No Brasil, mais precisamente em torno da cidade de São Paulo, o surgimento do condomínio dá-se na década de 1970 nas proximidades das rodovias. Já em 1975, surge o *Alphaville* em São Paulo, *a priori* era voltado para os funcionários das indústrias e empresas não poluentes instaladas nas cidades de Barueri e Santana de Parnaíba.

Diante do exposto, vê-se que uma das principais causas que ensejam o surgimento dos condomínios é a necessidade que as pessoas têm em buscar continuamente uma maior segurança. Porém, convém salientar que isso contribui muito para o isolamento das pessoas, que deve ser bem administrado para que não seja um desencadeador de doenças como ansiedade e depressão, para tentar amenizar os possíveis transtornos do isolamento é que há as áreas comuns e de lazer dentro dos condomínios.

Dito isso, é salutar adentrar aos fundamentos legais que disciplinam o estudo sobre condomínios.

## 2.1 FUNDAMENTOS LEGAIS

A lei maior do nosso país, a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, incisos XXII e XXIII, afirma que o direito de propriedade é uma garantia constitucional e que a propriedade deverá atender a sua função social. Nos termos do artigo 1.228, do Código Civil de 2002, isso consiste em assegurar ao titular os poderes de usar, gozar, dispor e reaver um bem de forma absoluta, perpétua e exclusiva,

proibindo as intervenções sem as devidas fundamentações legais. O princípio da função social da propriedade até permite restrições, desde que legalmente fundamentadas.

A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, popularmente conhecida como Código Civil de 2002, reservou o Título III, do Livro III, Capítulos VI, VII e VII-A, artigos 1.314 a 1.358-U para abordar sobre condomínio geral, condomínio edilício e condomínio em multipropriedade.

Então, tendo em vista o tema deste trabalho foi dada uma atenção especial ao Título III, do Livro III, Capítulo VII, artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil de 2002 por tratar especificamente do assunto condomínio edilício. O Capítulo VII do Título III da Lei Federal nº 10.406/2002 foi subdividido em quatro seções que tratam respectivamente sobre: disposições gerais, da administração do condomínio, da extinção do condomínio, do condomínio de lotes.

A Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, também intitulada de Lei de Condomínio possui setenta artigos que estão organizados em dois títulos. O Título I trata do condomínio e o Título II das incorporações.

O Título I foi fracionado em sete capítulos que abordam os seguintes assuntos: disposições gerais; da convenção de condomínio; das despesas do condomínio; do seguro, do incêndio, da demolição e da reconstrução obrigatória; utilização da edificação ou do conjunto de edificações; da administração do condomínio e da assembleia geral.

No que tange a Convenção de Condomínio e ao Regimento ou Regulamento Interno, cada condomínio específico tem as suas normas próprias que são criadas com base no Código Civil de 2002 e na Lei de Condomínio, com o intuito de adequar o atendimento às necessidades reais de cada condomínio.

De acordo com o artigo 9º, § 1º, da Lei Federal nº 4.591/1964, a Convenção de Condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

Nos termos do artigo 1.334, incisos I a V e parágrafos 1º e 2º, do Código Civil de 2002, a Convenção de Condomínio poderá ser feita por escritura pública ou instrumento particular e deverá determinar: a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos, a forma de administração do condomínio, a competência das assembleias, bem como a forma de convocação e o *quórum* exigido para as deliberações, as sanções e o regimento interno.

Então, em suma, a Convenção de Condomínio traz normas de estrutura e funcionamento do condomínio informando sobre o valor das contribuições, a forma de pagamento, o modo de administração do condomínio, assembleias, sanções a que estarão sujeitos os ocupantes das unidades etc.

O Regimento Interno versa sobre as normas de conduta do ocupante das unidades, seja esse ocupante proprietário, locatário, visitante, possuidor ou outros. O artigo 20 da Lei de Condomínio preceitua que “aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade”. Logo, todas as pessoas que adentrarem a um condomínio estarão sujeitas as normas dispostas no Regimento Interno.

Após essas considerações cabe trazer alguns conceitos de condomínio com o intuito de melhor entender o tema ora em estudo.

## 2.2 CONCEITO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Segundo Scavone Junior (2021), “condomínio edilício é o conjunto de propriedades exclusivas em um imóvel considerado unitário, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas”. Então, percebe-se que ele é formado pela propriedade exclusiva (o apartamento, a sala comercial etc.) e pela propriedade comum ou área comum (piscina, churrasqueira, academia, hall de entrada, elevadores etc.).

A propriedade exclusiva é acessada apenas pelo dono ou por pessoas que tiverem seu acesso autorizado por ele, inclusive deve haver o registro imobiliário só dessa área para garantir direitos ao proprietário e confirmar a exclusividade. A propriedade comum é acessada por todas as pessoas do condomínio, e em algumas áreas, pessoas externas também tem acesso, como o salão de festas por exemplo.

Nesse sentido, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.331 e parágrafos 1º e 2º preceituam o seguinte:

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, sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

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

Convém apontar, a título de curiosidade, que o nome edilício advém do latim *aedilicius.a.um* e desde a sua origem significa conjunto de edifícios, prédios ou construções, que possui uma área exclusiva e uma área comum. Esse tipo de condomínio é regido basicamente pelo Código Civil de 2002 e pela Lei de Condomínio.

Todo condomínio edilício passa por três fases/atos para ter a sua formação: incorporação, convenção, regimento. A incorporação imobiliária é o registro no cartório de Registro de Imóveis daquela área com o condomínio edilício. A Convenção é o documento que traz as normas de estrutura e funcionamento do condomínio edilício e também deverá ser registrada no cartório de Registro de Imóveis. Já o Regimento Interno trata das normas de conduta dos ocupantes das unidades.

Então, é na incorporação imobiliária que a matrícula do imóvel original vai ganhar outras matrículas dentro dela, que são as matrículas das unidades autônomas condominiais que foram criadas. Inclusive, nos termos do artigo 31, § 2º, da Lei de Condomínio, as unidades autônomas só poderão ser comercializadas após efetuada a incorporação imobiliária.

Desse modo, o primeiro ato a ser realizado é a incorporação imobiliária, depois a Convenção e por último o Regimento Interno, que segundo o artigo 1.334, V, do Código Civil de 2002 é parte integrante da Convenção.

Diante do exposto, cabe destacar quais são os tipos de condomínios existentes de acordo com o ordenamento jurídico.

### 2.3 TIPOS DE CONDOMÍNIOS

De acordo com o Código Civil de 2002, o condomínio pode ser: geral, edilício e em multipropriedade. A Lei Federal nº 10.406/2002 em seus artigos 1.314 a 1.330 tratam do condomínio geral, por sua vez, os artigos 1.331 a 1.358-A versam sobre o condomínio edilício e finalmente os artigos 1.358-B a 1.358-U abordam o condomínio em multipropriedade.

Scavone Junior (2021), afirma que:

No condomínio geral, os poderes inerentes ao domínio são titulados por duas ou mais pessoas, ou seja, a propriedade é dividida entre dois ou mais condôminos, que são proprietários de uma fração ideal do todo e, por tal razão, passam a ser denominados comproprietários, coproprietários ou, simplesmente, condôminos.

Esse mesmo autor classifica o condomínio geral, quanto a origem, em: convencional ou voluntário, eventual ou necessário. O voluntário é aquele que ocorre pela vontade das partes, geralmente tem como causa motivadora o negócio jurídico, como exemplo temos a compra de um imóvel por duas ou mais pessoas. O condomínio geral eventual é fruto da vontade de terceiros, exemplificando temos a doação ou testamento. Por sua vez, o condomínio geral necessário é aquele que provém de determinação legal.

De acordo com Scavone Junior (2021), é necessário o condomínio que decorre do direito hereditário, durante todo o tempo em que não realizada a partilha no que tange ao direito de vizinhança referente a paredes, cercas, muros e valas.

Nos termos do artigo 1.314, do Código Civil de 2002, o condomínio é voluntário quando cada condômino pode usar da coisa de acordo com sua destinação e sobre ela exercer todos os direitos pertinentes à indivisão, reivindicá-la de terceiro, resguardar a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Consoante o artigo 1.327, do Código Civil de 2002, o condomínio necessário é aquele em que há meação de paredes, cercas, muros e valas por vizinhos, ou seja, o proprietário que tiver direito de estremar um imóvel com paredes, muros, cercas e valas terá do mesmo modo o direito de adquirir a meação do instrumento que faz a demarcação.

O condomínio geral, segundo Scavone Junior (2021), quanto à forma de exercício, é *pro diviso*. Nesse tipo, as partes podem acordar a utilização exclusiva de um fragmento específico, ainda quando o imóvel seja único. Dessa forma, tem-se a proteção possessória diante dos demais condôminos.

Conforme já mencionado nesse trabalho, e de acordo com o Código Civil de 2002, os tipos de condomínio são: geral, edilício e em multipropriedade. Então, após breves explicações sobre o condomínio geral, faz-se necessário abordar o condomínio edilício e depois o condomínio em multipropriedade.

Scavone Junior (2021), ressalta que o condomínio edilício é aquele formado por edificações de unidades autônomas que juntas compõem uma edificação maior e, nessa proporção, participam com frações ideais do todo.

Convém destacar que esse tipo de condomínio é regulado pelo Código Civil de 2002, nos artigos 1.331 a 1.358-A e pela primeira parte da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conhecida como Lei do Condomínio, nos assuntos que não forem conflitantes com os artigos 1.331 a 1.356 do Código Civil de 2002, pois é o que determina o artigo 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro quando diz: “Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue”. Logo, a primeira parte da Lei do Condomínio foi parcialmente derogada em virtude da entrada em vigor do Código Civil de 2002.

O *caput* do artigo 1.331, do Código Civil de 2002 diz que: “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”. Sendo assim, é indispensável administrar essa edificação e estabelecer normas de uso das áreas comuns, pois diversamente do que acontece no condomínio geral, são inalienáveis independentemente da unidade, ou seja, não toleram ser separadas da unidade a que se referem e vendidas a outros.

No condomínio edilício, cada unidade autônoma deve contribuir para as despesas comuns, tais como: taxas de água e energia das partes comuns, manutenção dos elevadores, aquisição de material de limpeza, salários dos empregados (zeladores, porteiros, faxineiros etc.).

Para isso é preciso determinar a fração de cada unidade em relação ao todo, pois é essa fração que serve como base para o rateio das despesas. Portanto, essa conta é feita da seguinte forma, divide-se o todo pela quantidade de unidades autônomas, ou seja, a fração de cada unidade é fixada em relação ao todo. Exemplificando, em um condomínio edilício que tem vinte unidades autônomas, a fração de cada unidade é  $1/20$  (um vinte avos).

O condomínio do tipo em multipropriedade foi incluído no ordenamento jurídico pela Lei Federal nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, e está disciplinado nos artigos 1.358-B a 1.358-U do Código Civil de 2002. O artigo 1.358-C define o condomínio em multipropriedade assim:

Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a

faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Extrai-se desse conceito que o condomínio em multipropriedade é um tipo especial de condomínio em que se estabelece o tempo de uso compartilhado de cada condômino.

Por se tratar de um tipo especial de condomínio, o condomínio em multipropriedade tem formas específicas regulamentadas no Capítulo VII-A, do Título III, do Livro III, do Código Civil de 2002. Esse capítulo foi dividido em seis seções que abordam respectivamente: as disposições gerais, a instituição da multipropriedade, os direitos e as obrigações do multiproprietário, a transferência da multipropriedade, a administração da multipropriedade e disposições específicas relativas às unidades autônomas de condomínios edifícios.

De acordo com o artigo 1.358-F, do Código Civil de 2002, a multipropriedade será instituída por ato entre vivos ou testamento, devidamente registrado no cartório de registro de imóveis, devendo constar a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo. Vale ressaltar que nos termos do artigo 1.358-E, § 1º, o período referente a cada fração de tempo deverá ser de no mínimo sete dias seguidos ou intercalados.

Os artigos 1.358-I a 1.358-K, do Código Civil de 2002, estabelecem direitos e obrigações ao multiproprietário, mas nada impede que a convenção específica do condomínio de multipropriedade acrescente outros direitos e obrigações.

No teor do artigo 1.358-L, do Código Civil de 2002, a transferência do direito da multipropriedade dar-se-á na forma da lei civil e não dependerá da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

Já a administração de imóvel submetido a multipropriedade será realizada por pessoa designada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, de acordo com o *caput* do artigo 1.358-M, do Código Civil de 2002.

No que tange ao contexto jurídico da multipropriedade inserida no condomínio edifício, convém destacar que a multipropriedade pode ser total, parcial ou mista. A multipropriedade será total quando todas as unidades autônomas estiverem submetidas à divisão de frações de tempo. No entanto, no caso de coexistirem unidades condominiais simples e unidades submetidas à divisão de frações de tempo, a multipropriedade será parcial ou mista.

Igualmente como no condomínio edilício, no condomínio em multipropriedade há despesas a serem rateadas entre os condôminos, a diferença é que as despesas específicas da unidade serão divididas entre os multiproprietários e cobradas pelo administrador.

No entanto, dada a especificidade do condomínio em multipropriedade, ele só poderá ser instituído no condomínio edilício se houver essa previsão e especificação na convenção do condomínio edilício.

Diante dos tipos de condomínio aqui apresentados, convém aprofundar o estudo sobre o condomínio edilício, demonstrando quais são as principais características desse tipo de condomínio.

## 2.4 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Nos termos do artigo 1.331 do Código Civil, condomínio edilício é toda edificação que contém parte da edificação com uso exclusivo e parte com uso comum dos condôminos, ou seja, congrega áreas de propriedade individual e coletiva.

Então, entende-se como condomínio edilício toda estrutura organizacional em que cada morador é dono exclusivo da sua unidade autônoma e de parte da área comum, é isso que justifica a utilização da piscina, do salão de festas, da academia etc., por todos os moradores.

No que diz respeito as características do condomínio edilício, elas podem ser classificadas quanto a finalidade da edificação e quanto ao plano divisório ou plano de construção.

Em relação à finalidade da edificação ou natureza da utilização, o condomínio edilício pode ser: residencial, comercial e misto. No que se refere ao plano divisório ou plano de separação de construção, ele pode ser: horizontal, vertical e misto. A sua caracterização deve estar disposta na convenção do condomínio.

O condomínio edilício residencial, é aquele cuja finalidade é apenas residencial, ou seja, foi criado com o intuito de fomentar a moradia de um determinado local, e deve ser utilizado exclusivamente para habitação. Ele pode ser de apartamentos ou casas.

**Figura 1 - Condomínio The Prime**



Fonte: [www.imeistrovit.com.br](http://www.imeistrovit.com.br), 2021.

A figura acima retrata uma casa de um condomínio edilício residencial, localizado no bairro do Calhau, na cidade de São Luís do estado do Maranhão.

**Figura 2 - Condomínio Ilha de Aruba**



Fonte: [www.imeistrovit.com.br](http://www.imeistrovit.com.br), 2021.

Essa figura mostra a imagem de um condomínio edilício residencial de apartamentos, localizado no bairro da Cohama, na cidade de São Luís, Maranhão.

As figuras 1 e 2 são exemplos de dois tipos de condomínios edilícios residenciais, na primeira figura temos um conjunto de casas, já na segunda apartamentos.

O condomínio edilício comercial tem como destinação a exploração de atividades negociais, comerciais ou industriais. Essa modalidade fica caracterizada pela utilização de escritórios, consultórios ou clínicas, empresas, lojas, galpões etc. Essa espécie de condomínio possui regulamento próprio e horários específicos para as atividades que desenvolve. As próximas figuras visam exemplificá-lo.

**Figura 3 - Shopping Rio Anil**

Fonte: extapps.mz-ir.com, 2021.

A fotografia acima exhibe a fachada do Shopping Rio Anil que foi construído na cidade de São Luís, próximo ao cruzamento das Avenidas São Luís Rei de França e Jerônimo de Albuquerque, cuja inauguração ocorreu no ano de 2010 para atender a demanda dos moradores daquela região e bairros circunvizinhos. Dessa forma, possui uma localização privilegiada, junto aos bairros do Turu, Anil e Cohab, pois proporciona um fácil acesso tanto de veículo próprio quanto de transporte coletivo.

**Figura 4 - Galpões Franere**

Fonte: br.worldorgs.com, 2021.

**Figura 5 - Galpões Franere**

Fonte: br.worldorgs.com, 2021.

As figuras 4 e 5 apresentam imagens de um condomínio industrial localizado na cidade de São Luís – Maranhão, mais precisamente na BR-135 no quilometro 7, bem próximo do Terminal de Integração do Distrito Industrial.

O condomínio edilício misto incorpora na mesma área imóveis comerciais e residenciais. Nessa espécie, normalmente a parte frontal ou os primeiros pavimentos são comerciais e os demais residenciais, mas como isso não é regra, pode apresentar formação diversificada.

**Figura 6** – Condomínio misto em São José, Santa Catarina



Fonte: condominiosc.com.br, 2021.

**Figura 7** – Condomínio Caiçara



Fonte: imovelguide.com.br, 2021.

Nas ilustrações 6 e 7 temos a representação de dois condomínios misto, o primeiro está localizado na cidade de São José, em Santa Catarina, e o segundo no Centro de São Luís, capital do Maranhão.

No que tange ao plano divisório ou plano de separação de construção, o condomínio edilício pode ser: horizontal, vertical e misto. Nesse caso, deve-se levar em consideração o plano que divide ou separa a propriedade e não o plano de construção da edificação.

O condomínio edilício horizontal é aquele em que as unidades autônomas estão estruturadas uma sobre a outra, ou seja, o que separam essas unidades privativas são os planos horizontais.

Então, segundo o Código Civil Brasileiro, ele é representado pelos apartamentos, pois o teto de uma unidade serve como chão de outra unidade, o que resta claro que o elemento separador das propriedades é um elemento horizontal. A próxima imagem retrata um modelo desse tipo de condomínio, localizado na Rua dos Abacateiros do Jardim São Francisco em São Luís.

**Figura 8** – Edifício Leonardo da Vinci



Fonte: Google Maps, 2021.

O condomínio edilício vertical é aquele em que as unidades privativas estão dispostas paralelamente uma as outras, ou seja, as propriedades são separadas de forma vertical. Entende-se que um condomínio residencial composto por casas é vertical, pois o elemento que separa as casas é o muro que tem plano vertical. A próxima figura demonstra um modelo dessa categoria, que está localizado no bairro da Cohama na capital do Maranhão.

**Figura 9** - Condomínio Ilha Prime



Fonte: <https://ma.mgfimoveis.com.br/>, 2021.

Em suma, podemos afirmar que se o principal elemento de separação das unidades privativas for horizontal (chão/teto), o condomínio é horizontal. No entanto, caso o elemento separador seja vertical (muros/cercas), o condomínio é vertical. Para não fazer confusão, e classificar adequadamente, esqueça a distribuição geográfica geral e foque na consideração jurídica dos termos horizontal e vertical, pois essa é a especificação apropriada.

Além das espécies horizontal e vertical, temos o condomínio edilício misto quanto ao plano divisório. Nesse caso, os prédios com mais de um apartamento por andar representam a espécie mista, pois têm plano de separação horizontal e vertical.

**Figura 10** – Edifício Angélica



Fonte: Google Maps, 2021.

A figura 10 mostra o Edifício Angélica localizado no Jardim São Francisco, que é um tipo de condomínio edilício misto quanto ao tipo divisório, pois ele tem dois apartamentos por andar o que caracteriza uma separação horizontal e vertical concomitantemente.

Diante do exposto a respeito das características determinantes das espécies de condomínio edilício, convém adentrar ao estudo dos direitos e deveres dos condôminos de acordo com as normas legais.

### 3 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS DE ACORDO COM AS NORMAS LEGAIS

O Código Civil de 2002 em seu artigo 1.335 elenca quais são os direitos dos condôminos, examinemos:

Art. 1.335. São direitos dos condôminos:

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

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

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

Em suma, os direitos dos condôminos estão sintetizados em fruição, com posse e voto. No entanto, como bem especificado no artigo supracitado, é direito do condômino usar, fruir e dispor de sua unidade, desde que respeitada a sua destinação estabelecida na Convenção do Condomínio. Nesse sentido, o informativo jurisprudencial nº 693, do Superior Tribunal de Justiça, publicado em 26/04/2021, dispõe o seguinte:

**STJ 693 – Condomínio edifício residencial. Contrato atípico de hospedagem. Locação concomitante de partes do imóvel a diferentes pessoas. Inviabilidade.** No caso, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que expressa uma nova modalidade, singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de padrão residencial e de precário fracionamento para utilização privativa, de limitado conforto, exercida sem inerente profissionalismo por proprietário ou possuidor do imóvel, sendo a atividade comumente anunciada e contratada por meio de plataformas digitais variadas.

Assim, esse contrato atípico de hospedagem configura atividade aparentemente lícita, desde que não contrarie a Lei de regência do contrato de hospedagem típico, regulado pela Lei Federal nº 11.771/2008, como autoriza a norma do artigo 425 do Código Civil de 2002, ao dizer: "É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código".

No caso específico de unidade condominial, também devem ser observadas as regras dos artigos 1.332 a 1.336 do CC/2002, que, por um lado, reconhecem ao proprietário o direito de usar, fruir e dispor livremente de sua unidade e, de outro, impõem o dever de observar sua destinação e usá-la de maneira não abusiva, com respeito à Convenção Condominial.

Ademais, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edifício.

Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se inviável o uso das unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade residencial (CC/2002, artigos 1.332, III, e 1.336, IV).

Com isso, fica o condômino obrigado a "dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação" (CC/2002, artigo 1.336, IV), ou seja, destinação residencial, carecendo de expressa autorização para dar

destinação diversa, inclusive para a relativa à hospedagem remunerada, por via de contrato atípico. REsp 1.819.075-RS, Rel. p/acórdão Min. Raul Araújo, julgado em 20/04/2021. 4ª Turma.

O informativo supracitado esclarece a respeito do contrato atípico de hospedagem, aquele em que o condômino aluga por temporada parte de seu imóvel, um quarto por exemplo. Essa prática tem se tornado muito comum na atualidade e é realizada por meio de plataformas digitais, a Airbnb é bastante utilizada, ela é uma comunidade baseada no compartilhamento.

No entanto, devem ser observadas a Lei Federal nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, que dispõe sobre a Política Nacional de Turismo, o Código Civil de 2002 nos seus artigos 425 e 1.332 a 1.336 que tratam, respectivamente, do contrato atípico e da unidade condominial, e a Convenção Condominial. Além do mais, deve ter autorização expressa do Condomínio.

Diante do exposto, torna-se inviável a locação de parte de um apartamento para a hospedagem, ficando mais propício esse tipo de contrato atípico para imóveis não pertencentes a um condomínio, pois o proprietário tem o livre arbítrio de usar seu imóvel da forma que achar mais conveniente e proveitoso.

A Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a conhecida Lei do Condomínio, em seus artigos 19 e 20 preceituam que:

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar danos ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Então, os condôminos devem observar as regras dispostas no Código Civil de 2002, bem como na Convenção de Condomínio, pois essas normas trazem quais são os reais direitos em relação ao uso, usufruto e disposição da sua unidade privativa.

No que diz respeito aos deveres básicos dos condôminos, o artigo 1.336 do Código Civil de 2002 enumera-os:

Art. 1336. São deveres dos condôminos:

- I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;  
 IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Os deveres dos condôminos elencados no artigo supramencionado são ratificados pela Lei do Condomínio em seus artigos 10, *caput*, § 1º; 12, *caput*; e 21, *caput* abaixo transcritos:

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I – alterar a forma externa da fachada;

II – decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III – destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV – embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º. O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na Convenção ou no Regulamento do Condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

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

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Observa-se que os deveres dos condôminos, assim como os direitos, devem considerar as normas dispostas no Código Civil de 2002, na Lei do Condomínio e na Convenção de Condomínio, pois são diretrizes que orientam as pessoas que vivem em um condomínio.

A Convenção de Condomínio pode impor outros deveres legais, desde que não ofenda a moral, os bons costumes e a Lei. Ela foi estabelecida no artigo 1.333, do Código Civil de 2002 e pode inclusive estabelecer outras regras de convívio no condomínio.

Em síntese, vimos que os deveres dos condôminos, via de regra, foram dispostos no Código Civil de 2002 e na Lei de Condomínio, conforme explicitados em artigos aqui já mencionados. No que se refere ao dever de contribuir com as despesas do condomínio, o informativo jurisprudencial nº 651, do Superior Tribunal de Justiça, publicado em 02/08/2019, traz o seguinte:

**STJ 651 – Condomínio. Regulamento interno. Proibição de uso de área comum destinada ao lazer. Condômino inadimplente e seus familiares.**

**Impossibilidade. Sanções pecuniárias taxativamente previstas no Código Civil.** É certo que, dentre todos os deveres dos condôminos, o que diz respeito ao rateio das despesas condominiais é, sem dúvida, o de maior relevo, por se relacionar diretamente com a viabilidade da existência do próprio condomínio. No entanto, é ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que determina a proibição da utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionais ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (artigo 1.336, § 1º, CC/2002); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (artigo 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do artigo 1.337, *caput*, do CC/2002, sendo obrigado a pagar multa em até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei Federal nº 8.009/1990, artigo 3º, IV). E como é sabido, por uma questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliada. REsp 1.699.022-SP, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, por unanimidade, julgado em 28/05/2019. 4ª Turma. DJe 01/07/2019.

O informativo acima citado elucida a questão da impossibilidade de proibição do uso da área de lazer por condômino inadimplente com as taxas condominiais, tendo em vista que tal privação seria um constrangimento à dignidade desse morador e de seus familiares. Além do mais, o Código Civil de 2002 criou instrumentos legais próprios e rijos para alcançar a adimplência.

No Código Civil de 2002, os deveres dos condôminos foram elencados nos quatro incisos do artigo 1.336. Para um melhor entendimento, convém destacar algumas informações sobre esses deveres.

De acordo com o inciso I, do artigo 1.336, do CC/2002, o primeiro dever do condômino é de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais. Esse é com certeza o mais importante, pois está intimamente associado a possibilidade de continuar existindo, porque sem o adimplemento das despesas condominiais tem-se o caos financeiro e isso pode gerar a falência.

O segundo dever do condômino é de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação (art. 1.336, II, CC/2002). Dessa forma, o condômino que prejudicar a segurança da edificação poderá ser responsabilizado por perdas e danos. Atualmente, é muito comum a construção de edifícios utilizando o sistema de alvenaria estrutural. Nesse caso, a retirada de uma parede interna de um apartamento é capaz de ocasionar danos estruturais ao prédio e inclusive comprometer toda a edificação.

O terceiro dever trazido pelo artigo 1.336 do Código Civil de 2002 é de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas. Segundo o desembargador Hugo Crepaldi do Tribunal de Justiça de São Paulo, na Apelação Cível nº 1029684-59.2014.8.26.0002, julgada em 15/12/2016, a fachada não pode considerar apenas os aspectos estritamente externos ou visíveis da via pública, mas é preciso adotar um conceito mais amplo, que abarque toda forma de alteração que quebre a harmonia arquitetônica, vista sob diferentes perspectivas.

Logo, entende-se que todo condômino está proibido de mudar a cor e a forma da fachada, exceto se houver decisão unânime dos condôminos aprovada em assembleia. Essa rigidez quanto a alteração dá-se porque a fachada é classificada como parte comum. Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira *apud* João Nascimento Franco afirma o seguinte:

A nenhum condômino se concede mudar a forma da fachada externa ou decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas no conjunto do edifício, porque este, embora formado de apartamentos autônomos como propriedade individual de cada condômino, e sem perder esta qualidade, apresenta-se como um todo, na sua individualidade externa, inconfundível com outro. Na sua individualidade real está a conservação das suas condições arquitetônicas, cujo rompimento ofende o plano inicial, que nasceu da manifestação da vontade coletiva e que não pode ser alterado pela expressão volitiva individual. A aplicação dessa proibição converte-se em dever de todos os condôminos quanto à conservação das linhas exteriores do prédio, bem como à sua cor, ao seu desenho etc., e praticamente significa que cada um é compelido a conservar, sem alterações, a porção da fachada correspondente à sua unidade autônoma, porque a fachada do edifício é um bem comum a todos os coproprietários, e, como tal, não pode qualquer condômino nela inovar sem o assentimento de todos.

Nessa sequência temos o REsp nº 1.483.733/RJ:

**Recurso especial. Civil. Condomínio edifício. Alteração de fachada. Esquadrias externas. Cor diversa da original. Art. 1.336, III, do Código Civil. Art. 10 da Lei nº 4.591/1964. Violação caracterizada. Anuência da integridade dos condôminos. Requisito não cumprido. Desfazimento da obra.** 1. Cuida-se de ação ajuizada contra condômino para desfazimento de obra que alterou a fachada de edifício residencial, modificando as cores originais das esquadrias (de preto para branco). 2. A instância ordinária admitiu a modificação da fachada pelo fato de ser pouco perceptível a partir da vista da rua e por não acarretar prejuízo direto no valor dos demais imóveis do condomínio. 3. Os arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964 traçam critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada de condomínio edifícios, os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente. 4. É possível a modificação da fachada desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1964). Requisito não cumprido na hipótese. 5. Fachada não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo, mas compreende todas as faces de um imóvel: frontal ou principal (voltada para rua), laterais e posterior. 6. Admitir que apenas as alterações visíveis do térreo possam caracterizar

alteração da fachada, passível de desfazimento, poderia firmar o entendimento de que, em arranha-céus, os moradores dos andares superiores, quase que invisíveis da rua, não estariam sujeitos ao regramento em análise. 7. A mudança da cor original das esquadrias externas, fora do padrão arquitetônico do edifício e não autorizada pela unanimidade dos condôminos, caracteriza alteração de fachada, passível de desfazimento, por ofensa aos arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964. 8. Recurso especial provido (REsp 1483733/RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 25/08/2015, DJe 01/09/2015)

Tanto a afirmação de Caio Mário da Silva Pereira quanto o recurso especial que foram acima transcritos esclarecem sobre a proibição de alteração da fachada. Fica evidente que essa proibição pretende proteger o edifício da desvalorização mercadológica e de uma estranha arquitetura que isso causaria, pois se cada condômino pudesse alterar as características da fachada de sua unidade autônoma, sem dúvida haveria a quebra da unidade arquitetônica.

Convém ressaltar que há discussões doutrinárias e jurisprudenciais acerca do fechamento de varandas com vidros incolores, instalação de redes de segurança e até da substituição de esquadrias com material diverso do original quando este não se encontra mais disponível no mercado.

Diante da necessidade de segurança, principalmente em relação as crianças, é muito comum o fechamento das janelas e sacadas dos apartamentos com redes de *nylon*. O Tribunal de Justiça de São Paulo tem decidido que essa atitude não caracteriza alteração de fachada:

**Condomínio. Apelação Cível nº 169.216 2, Bauru, 16ª Câmara, relator: Desembargador Climaco de Godoy, 19.02.1992.** Condomínio – retirada de rede de nylon da sacada de apartamento – inadmissibilidade – determinação não constante do regulamento interno do condomínio – ademais, a modificação, que pode ser considerada de pequena proporção, não quebrou a unidade estética da fachada e sequer chegou a comprometer a harmonia arquitetônica do edifício – recursos improvidos.

Nesse sentido, o envidraçamento das sacadas desde que discreto também não implica em alteração de fachada:

**Tribunal de Justiça de São Paulo.** Condomínio. Modificação de fachada. Fechamento por meio de vidros transparentes incolores. Não caracterização da infração ao art. 1.336, III, do Código Civil, antiga previsão do art. 10, I, da Lei nº 4.591/1964, ou da norma da Convenção Condominial. Os vidros transparentes não alteram a forma da fachada, não influenciando na estética do edifício, não alterando o aspecto externo. Ausência de especificação de proibição de fechamento de sacadas por envidraçamento e, nele, por vidros transparentes incolores. Possibilidade por opção de realização. Sentença de improcedência. Apelação desprovida (Apelação nº 0070516-

80.2002.8.26.0000, rel. Oscarlino Moeller, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 18.02.2009, Registro: 06.03.2009. Outros números: 2636974300).

No entanto, de acordo com o entendimento jurisprudencial, o envidraçamento de varanda ou sacada depende de exame pericial em cada caso concreto para averiguar se houve ou não a modificação de fachada, tendo em vista que é dever dos condôminos não alterar individualmente e carece de unanimidade de decisão.

**Tribunal de Justiça de São Paulo.** Condomínio. Modificação de fachada. Fechamento de sacada com caixilhos finos e vidros transparentes incolores. Não caracterização de violação da norma do art. 10, I, da Lei nº 4.591/1964, e da convenção do condomínio. Inexistência de prejuízo estético. Recurso provido. O fechamento de sacada com caixilhos finos e vidros transparentes não caracteriza ofensa ao art. 10, I, da Lei nº 4.591/1964 e de norma prevista na convenção de condomínio, porque constatado em perícia, e até declarado pelo autor intelectual do projeto da edificação, a inexistência de quebra da harmonia arquitetônica (Apel. Civ. nº 116.497-4, São Paulo, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. Ruyter Oliva, 28.09.1999, v.u.).

Diante do exposto, fica evidente que, a depender das particularidades do edifício, apenas a perícia técnica poderá determinar se houve ou não a alteração arquitetônica legalmente proibida. O entendimento majoritário é que a colocação de vidros transparentes e sem caixilhos não retrata modificação de fachada podendo ser, por voto da maioria simples em assembleia, aprovado e padronizado.

O quarto e último dever trazido pelo artigo 1.336 do Código Civil de 2002 é de dar à unidade autônoma a mesma destinação que tem a edificação, e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, saúde e segurança dos demais possuidores ou aos bons costumes.

De acordo com João Batista Lopes, “definida, na convenção, a destinação das unidades autônomas e o uso das partes comuns, somente a unanimidade dos condôminos poderá alterá-la, sob pena de ofensa a direitos adquiridos”. Inclusive o artigo 1.351, do Código Civil de 2002 afirma que a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos, sob pena de infração legal.

Dessa forma, pressupõe-se que é vedado ao condômino transformar sua unidade residencial em um restaurante, por exemplo, pois não é permitido alterar a destinação da edificação.

Igualmente, não é permitido afrontar o sossego, a saúde e a segurança dos demais moradores do condomínio. Essa determinação está diretamente relacionada ao direito de vizinhança. Daí surge, nos condomínios, a questão dos animais, que de acordo com João Batista Lopes, as convenções de condomínio reconhecem três possibilidades: omissão da convenção quanto à permanência de animais; proibição de animais no caso de transtornos por eles causados; proibição incondicional na convenção.

Nos condomínios, a questão dos animais é um tema recorrente que tem ensejado várias decisões jurisprudenciais. Por esse motivo, a situação de animais em condomínios será tratada posteriormente.

A aplicação das normas legais no que tange a administração, a extinção e ao condomínio de lotes serão estudadas mais à frente, no próximo item.

## 4 APLICAÇÃO DAS NORMAS LEGAIS

As normas legais que tratam sobre o condomínio edilício, estão dispostas mais especificamente no Capítulo VII, do Título III, do Livro III, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, popularmente denominada de Código Civil, artigos 1.331 a 1.358-A e no Título I, da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, intitulada de Lei de Condomínio, artigos 1º a 27.

### 4.1 CÓDIGO CIVIL DE 2002

Como dito, a parte do Código Civil de 2002 que aborda o tema desse trabalho está compreendido nos artigos 1.331 a 1.358-A., portanto, convém estudar alguns artigos.

O artigo 1.332 do Código Civil de 2002 preceitua o seguinte:

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 artigo supracitado refere-se à formalidade necessária para a instituição do condomínio, pois é esse ato que torna possível a regulamentação das relações jurídicas entre os vários proprietários.

Consequentemente, na instituição, as unidades autônomas são discriminadas e individualizadas, ou seja, são desmembradas das áreas comuns, o que facilita o estabelecimento de normas de convívio dentro do grupo de determinada construção.

No que tange a determinação da fração ideal de cada unidade, o artigo 1.331, § 3º determina que: “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”.

Dessa forma, as frações ideais são calculadas e o resultado desse cálculo é a especificação do condomínio. É essa especificação que torna jurídica a divisão em unidades autônomas, o que determina no âmbito da edificação qual a área é de uso exclusivo, qual é de uso comum, além de fixar a fração ideal das unidades autônomas em relação às áreas comuns.

É inequívoco que não é realizável o rateio das despesas condominiais sem antes haver a determinação das frações ideais, pois é ela que serve de base de cálculo para estipular o valor da contribuição de cada unidade.

Em conformidade com as considerações acima elencadas é salutar verificar o inteiro teor dos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil de 2002:

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 quórum 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.

Conforme exposto no parágrafo único do artigo 1.333 acima transcrito, a necessidade de registro da convenção dá-se para que valha contra terceiros, mas não impede sua validade perante os condôminos. Nesse sentido temos:

**Súmula 260, STJ:** A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

**Superior Tribunal de Justiça.** Civil e processual. Condomínio instituído sobre loteamento. Ausência de inscrição do registro de imóveis. Efeito *erga omnes* existente. Validade, entretanto, da convenção entre os firmatários. Súmula nº 260/STJ. Cobrança de contribuições devidas. Lei 4.591/1964, art. 9º. Exegese. I. A falta de registro da convenção de condomínio obsta a sua oposição a terceiros, mas obriga, todavia, aqueles que dela participaram, instituindo, voluntariamente, direitos e obrigações disciplinando as relações da coletividade, inclusive no tocante à contribuição proporcional nas despesas comuns (Súmula nº 260/STJ. II. Precedentes do STJ. III. Recurso

especial conhecido e provido (REsp 503.768/RJ, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 05/06/2003, DJ 01/09/2003, p. 299).

Dessa forma, fica evidente a validade da convenção de condomínio para regulamentar as relações entre os condôminos, mesmo diante da ausência de registro.

No que tange ao síndico, seus deveres e poderes, eles são eleitos pelo voto da maioria e têm a incumbência de administrar o condomínio, geralmente com a assessoria de uma administradora. *A priori*, não há remuneração, mas cabe a assembleia decidir sobre eventual pagamento.

Os artigos 1.347 e 1.348 do Código Civil preceituam o seguinte:

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

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

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

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

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

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

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

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

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

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Nos termos dos artigos acima expostos, o mandato do síndico é de dois anos, permitida a reeleição. Ele não precisa ser condômino, podendo ser inclusive síndico profissional ou pessoa jurídica. Nesse caso, a remuneração deverá ser deliberada em assembleia e respeitar os termos da convenção.

As atribuições do síndico foram delimitadas no supracitado artigo 1.348. Então, aquilo que não estiver disposto nesse artigo deverá ser submetido à assembleia.

De acordo com o artigo 1.348, § 2º, o síndico poderá transferir os poderes de representação ou administração, desde que seja deliberado em assembleia. Isso significa que caso decida contratar uma administradora de condomínios para auxiliá-lo ou de fato desenvolver as atribuições administrativas, deve primeiramente levar essa matéria para aprovação em assembleia. Nessa perspectiva alguns julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo dispõem:

**Tribunal de Justiça de São Paulo.** Prestação de serviços. Administração condominial. Rescisão do contrato pelo condomínio. Ação de cobrança de multa por rescisão injustificada proposta pela administradora. Contratação não aprovada em assembleia. Sentença de improcedência. Impossibilidade de o síndico contratar empresa administradora do condomínio sem aprovação da assembleia. Inteligência do artigo 1.348, § 2º do Código Civil. Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Apelação desprovida (Apelação nº 0010253-28.2010.8.26.0477, rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan, Praia Grande, 4ª Câmara de Direito Privado, j. em 19.01.2012, Data de registro: 20.01.2012. Outros números: 102532820108260477).

**TJSP.** Prestação de serviços. Administração de condomínio. Ação de cobrança. Contratação da autora não aprovada em assembleia (art. 1.348, § 2º, CC/2002). Ausência de comprovação, pela autora, dos serviços alegadamente prestados ao ente condominial (art. 333, I, CPC/1973; art. 373, I, NCPC). Demonstração inequívoca de que a participação da empresa autora se tratou de “assessoria direta” à síndica então em exercício, a denotar a atuação em nome próprio desta, não em nome do condomínio réu. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação 0029649-50.2013.8.26.0003; Rel. Alfredo Attié; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III – Jabaquara – 1ª Vara Cível; j. 27.07.2017; Data de Registro: 28.07.2017.)

**TJSP.** Prestação de serviços. Administração condominial. Rescisão do contrato pelo condomínio. Ação de cobrança da multa estipulada para a rescisão imotivada. Aprovação da contratação em assembleia. Necessidade. Ausente disposição em contrário na convenção do condomínio, a contratação de administrador, com delegação a este de funções administrativas do síndico, requer autorização em assembleia. Exegese do art. 1.348, § 2º, do Código Civil. Recurso provido. (TJSP; Apelação 0003431-87.2009.8.26.0564; Rel. Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo – 6ª Vara Cível; j. 19.06.2012; Data de Registro: 21.06.2012.)

Assim sendo, o síndico administra o condomínio e representa os interesses comuns. No entanto, ele não pode exceder os limites exigidos por lei e pela convenção em virtude dos assuntos que cabem à assembleia decidir. Para exemplificar, o síndico não pode sem autorização de assembleia específica conceder desconto ao inadimplente, pois tal feito ultrapassa os poderes que lhe foram outorgados. Nessa lógica:

**TJSP.** Responsabilidade civil. Ex-síndico. Ação de reparação de danos. Alegação de que as ações e omissões do síndico causaram prejuízos ao

condomínio. Acordo celebrado com condômino com a concessão de desconto expressivo no débito, sem poderes especiais e sem votação em Assembleia. Culpa verificada. Prejuízo caracterizado. Dever de indenizar reconhecido. Prescrição de débitos condominiais em prejuízo da coletividade. Ausência de especificação das cotas inadimplidas a permitir a aferição de eventual prescrição. Dolo ou culpa não demonstrados. Improcedência mantida. Recurso parcialmente provido (TJSP, Apelação Cível 1000300-14.2015.8.26.0003, Rel. Cesar Lacerda, 28ª Câmara de Direito Privado, Foro Regional III, Jabaquara, 2ª Vara Cível, j. 07.07.2017, data de registro 07.07.2017).

**TJSP.** Indenizatória. Síndica que, movida por interesses pessoais, teria concedido indevidamente, no curso de processo de execução, significativo desconto a condômina, sua filha. Acordo celebrado nitidamente contra os interesses do condomínio. Eventual erro de cálculo anterior ao reconhecimento da dívida por antiga proprietária. Irrelevância. Novos proprietários que, quando da aquisição do imóvel, assumiram a dívida como reconhecida pela vendedora. Ato ilícito consistente no descumprimento, por síndica, do dever de agir na defesa dos interesses do condomínio autor, vindo a, por isso, causar-lhe prejuízos. Inteligência do art. 1.348, II, do Código Civil. Não há, contudo, conduta ilícita praticada pelos corréus proprietários de unidade autônoma que se beneficiaram do acordo. Corréu advogado que, posteriormente ao ato, veio a emitir parecer atestando pela regularidade deste. Inocorrência de conluio. Não demonstrada necessária unidade de desígnios. Não se identifica tampouco ato ilícito quanto à conduta deste profissional apenas porque emitido posicionamento que ora se reputa equivocado. Ainda que assim não fosse, não haveria nexos causal entre a conduta do advogado e os danos alegados de modo a ensejar dever de indenizar. Recurso do autor desprovido. Recurso dos réus provido em parte (TJSP, Apelação Cível 0116804-04.2007.8.26.0100, Rel. Ana Lucia Romanhole Martucci, 6ª Câmara de Direito Privado, Foro Central Cível, 28ª Vara Cível, j. 02.10.2014, data de registro 03.10.2014).

Dentre os vários deveres do síndico, convém destacar dois: o dever de prestar contas e o dever de conservar as partes comuns. Nos termos do artigo 1.350 do Código Civil, as contas deverão ser prestadas pelo síndico, no prazo previsto na convenção ou anualmente.

Para Theodoro Júnior (2021),

Consiste a prestação de contas no relacionamento e na documentação comprobatória de todas as receitas e de todas as despesas referentes a uma administração de bens, valores ou interesse de outrem, realizada por força de relação jurídica emergente da lei ou do contrato.

Assim sendo, é obrigação do síndico prestar contas ao condomínio. Igualmente, ele deve conservar as partes comuns. Resumidamente temos que: o síndico deve conservar o edifício sob pena de omissão, responsabilidade civil e destituição (arts. 1.348, V e 1.349, CC/2002); e prestar contas das despesas de conservação de pequena monta, que independem de votação em assembleia (art. 1.341, §1º, CC/2002); das despesas excessivas e obras urgentes, essas também independem de prévia aprovação, mas deve ser dada ciência à assembleia; e das

despesas excessivas e obras não urgentes, essas dependem de aprovação e deverão ter os orçamentos submetidos a assembleia.

Quanto a extinção do condomínio, os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil de 2002, prescrevem que ele poderá ser extinto nas seguintes situações:

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

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

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

Conforme os artigos acima transcritos, um condomínio poderá ser extinto quando a deterioração da edificação for total ou ameace ruína. Nesse caso, tolera-se a reconstrução ou venda do condomínio, desde que observadas as regras que tratam da possibilidade de alienação de direitos e do direito de preferência.

Por fim, a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 acrescentou o artigo 1.358-A ao Código Civil de 2002 que trata sobre o condomínio de lotes, ele preceitua o seguinte:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 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.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Em 2017, surgiu juridicamente o condomínio de lotes, ele é um desdobramento do condomínio edilício. Nessa modalidade de empreendimentos os terrenos são intitulados de lotes e possuem áreas de propriedade exclusiva dos condôminos e áreas de propriedade comum, por esse motivo diferencia-se do loteamento. Um exemplo de condomínio de lotes situado na região metropolitana da grande São Luís é o Aphaville Araçagy.

Feitas essas considerações a respeito de alguns artigos do Código Civil de 2002, convém estudar a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, vulgarmente conhecida como Lei de Condomínio.

#### 4.2 LEI DE CONDOMÍNIO

A Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 foi intitulada de Lei de Condomínio. Essa lei está dividida em dois títulos, o primeiro abrange os artigos 1º a 27 e trata do condomínio, já o segundo engloba os artigos 28 a 70 e versa sobre as incorporações. Assim sendo, convém estudar alguns artigos do Título I dessa lei.

O artigo 1º preceitua o seguinte:

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

Do artigo acima citado entende-se que os condomínios residenciais ou não residenciais possuem unidades autônomas que podem ser alienadas, desde que observados os preceitos legais.

Os parágrafos 1º e 3º do artigo 2º versam sobre garagem e preceituam o seguinte:

Art. 2º. [...]

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

Nos termos dos parágrafos acima citados cada condômino terá direito a pelo menos uma vaga de garagem, a qual deverá ser regulamentada no contrato do imóvel e vinculada a uma unidade habitacional ou atribuída fração ideal. Dessa forma, a vaga de garagem pode ser divisível ou indivisível, nos termos do art. 1339, CC/2002.

Os artigos 5º e 6º a seguir transcritos abordam a meação e a multipropriedade, vejamos:

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.  
Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

A meação no condomínio deve obedecer às normas dispostas no Código Civil. A multipropriedade deverá observar a Lei de Condomínio quanto ao direito comum da quota ideal e os artigos 1.358-B a 1.358-K do CC/2002 que tratam do condomínio em multipropriedade.

No que tange a terreno sem edificação, o artigo 8º da lei ora em estudo diz o seguinte:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

O artigo acima transcrito aborda a questão do aproveitamento condominial do espaço e estabelece regras específicas para as edificações em terreno aberto, com ou sem a sobreposição de unidades. Ele também caracteriza as áreas comuns ou exclusivas a depender do tipo de edificação.

De acordo com o inciso II do artigo 10, e parte final do seu § 2º, da Lei de Condomínio, a alteração de fachada não será permitida se houver a concordância unânime dos condôminos:

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:  
II – decorar as partes e esquadrias externas com totalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;  
§ 2º. [...] se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

O informativo jurisprudencial nº 568, do Superior Tribunal de Justiça, ratifica o artigo citado, vejamos:

**STJ 568 - Direito Civil. Alteração de fachada sem autorização da totalidade dos condôminos. O condômino não pode, sem a anuência de todos os condôminos, alterar a cor das esquadrias externas de seu apartamento para padrão distinto do empregado no restante da fachada do edifício, ainda que a modificação esteja posicionada em recuo, não acarrete prejuízo direto ao valor dos demais imóveis e não possa ser vista do térreo, mas apenas de andares correspondentes de prédios vizinhos.** Destaca-se que o legislador, tanto no Código Civil como na Lei 4.591/1964, faz referência expressa à proibição de se alterar a cor das esquadrias externas ao dispor, respectivamente, que "São deveres do condômino: [...] não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas" (inciso III do art. 1.336) e que "É defeso a qualquer condômino: [...] decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação" (inciso II do art. 10), ressaltando-se a possibilidade de sua modificação quando autorizada pela unanimidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei 4.591/1964). A consideração de que a alteração seria possível porque pouco visível a partir da vista da rua e por não acarretar prejuízo direto no valor dos demais imóveis do condomínio fere a literalidade da norma, pois é indiscutível que houve alteração na fachada do prédio. Admitir que apenas as alterações visíveis do térreo possam caracterizar alteração da fachada, passível de desfazimento, poderia levar ao entendimento de que, em arranha-céus, os moradores dos andares superiores, quase invisíveis da rua, não estariam sujeitos ao regimento em análise. De igual modo, poderia ensejar a descaracterização do padrão arquitetônico da obra, ainda que a alteração da fachada seja avistável apenas dos prédios vizinhos em andares correspondentes, visto posicionar-se em área recuada. Há de se considerar que recuos são recursos arquitetônicos comuns e que, se localizados na face externa da edificação, não deixam de compor a fachada. De fato, fachada não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo. Assim, isoladamente, a alteração pode não afetar diretamente o preço dos demais imóveis do edifício, mas deve-se ponderar que, se cada proprietário de unidade superior promover sua personalização, empregando cores de esquadrias que entender mais adequadas ao seu gosto pessoal, a quebra da unidade arquitetônica seria drástica, com a inevitável desvalorização do condomínio. Registre-se, por fim, que não se ignoram as discussões doutrinárias e jurisprudenciais a respeito da alteração de fachada, mais especificamente acerca de fechamento de varandas com vidros incolores, instalação de redes de segurança e até substituição de esquadrias com material diverso do original quando este não se encontra mais disponível no mercado. Entretanto, na hipótese em apreço, foi utilizada esquadria de cor diversa do conjunto arquitetônico, alteração jamais admitida e em flagrante violação do texto legal. **REsp 1.483.733-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 25/8/2015. 3ª Turma. DJe 1º/9/2015.**

Então, o condômino não pode alterar a cor da fachada ou as esquadrias externas, salvo aprovação unânime em assembleia. Inclusive, o condômino infrator fica sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou regimento interno, além de ser compelido a desfazer a obra.

Em relação a tributos, o artigo 11 preceitua o seguinte:

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

De acordo com o artigo supracitado cada condômino tem o dever de contribuir com a parte que lhe cabe, pois, cada unidade autônoma se vincula a uma quota tributante e funciona como se fosse um prédio isolado. Essa autonomia tributária dá-se devido ao caráter exclusivo da titularidade.

Em relação as despesas do condomínio, convém mencionar o artigo 12, *caput* e parágrafos 2º e 5º, eles dizem o seguinte:

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

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Nos termos do artigo e parágrafos acima transcritos, o síndico ou administrador tem competência para cobrar as taxas ou contribuições condominiais, elas servem para cobrir as despesas do condomínio que incluem os gastos realizados com a conservação, manutenção, administração das partes comuns e dos serviços gerais, por isso devem ser rateadas entre os condôminos que não podem se isentar de pagá-las sobre o pretexto de renúncia de direito.

Em relação aos itens seguro, incêndio, demolição e reconstrução obrigatória dispostos na Lei de Condomínio, convém destacar os artigos 16, 17 e 18 abaixo transcritos:

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quórum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.

§ 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno.

Os artigos supramencionados dispõem sobre o seguro obrigatório para proteger as áreas comuns, a edificação e as áreas estruturais nos casos de incêndio ou outro sinistro que cause a destruição total ou parcial da edificação. Ele deve ser contratado pelo síndico ou administradora com muita cautela, analisando minuciosamente a sua cobertura para evitar problemas futuros.

O artigo 20 refere-se à utilização da edificação ou do conjunto de edificações e preceitua o seguinte: “Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade”.

No que tange a administração, de acordo com a Lei de Condomínio poderá haver um Conselho Consultivo constituído de três condôminos. Vale destacar o parágrafo único do artigo 23 que diz: “Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas”.

Após essas considerações a respeito de alguns artigos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, popularmente conhecida como Lei de Condomínio, convém tecer alguns comentários sobre a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno.

### 4.3 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO

Em relação a Convenção de Condomínio, o artigo 9º da Lei de Condomínios preceitua o seguinte:

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.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o quórum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quórum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

Extrai-se do artigo supracitado que a Convenção, também conhecida como estatuto, é um documento público que deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, e é obrigatória desde a criação do condomínio, pois é ela que estabelece as normas e burocracias de um determinado empreendimento imobiliário, tais como: discriminação das áreas exclusivas e comuns, rateio das despesas condominiais, forma de administração, modo de escolha do síndico e do conselho consultivo, regras das assembleias, dentre outras.

Por sua vez, o Regimento ou Regulamento Interno é um documento que trata dos acordos coletivos e dos assuntos pertinentes às regras de boa convivência, trazendo princípios que devem ser observados pelos moradores e por todos aqueles que adentrarem ao condomínio. Ele deve ser aprovado em assembleia com o quórum estabelecido pela Convenção.

Dessa forma, tanto a Convenção quanto o Regimento são documentos que prescrevem regras com o intuito de promover o bom funcionamento e a boa convivência. Em suma, a Convenção e o Regimento se completam. Porém, trazem

diferenças principalmente em relação a natureza das normas e a criação de cada um deles.

A Convenção traz as normas gerais de estrutura e funcionamento do condomínio, já o Regimento Interno trata dos acordos e regras de conduta que promovem uma convivência harmoniosa e pacífica.

Via de regra, a construtora ou incorporadora cria uma minuta da Convenção que é submetida à aprovação na primeira assembleia do condomínio, pois nos termos da primeira parte do artigo 1.333 do Código Civil de 2002, “ a convenção que constitui o condomínio deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais [...]”. Por outro lado, o Regimento deve condensar os acordos coletivos que conservem o direito de cada morador, ao mesmo tempo que proporciona harmonia e bom relacionamento.

A primeira parte do artigo 1.351 do Código Civil de 2002 preceitua que: “depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção”. Inclusive, a obsolescência das normas pode gerar muitos conflitos e prejudicar a boa convivência, por isso é salutar que as normas dispostas tanto na Convenção quanto no Regimento sejam sempre atualizadas de acordo com o surgimento das novas necessidades e demandas sociais.

Dito isso, percebe-se a real importância de conhecimento pelos condôminos, da Convenção e do Regimento Interno do seu condomínio, pois facilita o convívio social porque ao mesmo tempo que regulamenta as relações enseja uma melhor conduta de todas as pessoas envolvidas.

É entendimento jurisprudencial que:

A Convenção Condominial, emanada da vontade dos comunheiros, é a lei interna e deve ser observada por todos. Mas é, igualmente, inegável que suas disposições devem guardar um mínimo de bom senso, para não se afastarem dos princípios fundamentais do direito [...]. ADCOAS, 114.290/87.

Dessa forma, o registro da Convenção no Cartório de Registro de Imóveis tem caráter publicístico, pois visa tornar pública as suas disposições. Então, sendo uma lei particular do condomínio, todos os ocupantes das unidades autônomas, proprietários e inquilinos devem obedecê-la.

O Regimento Interno pode ser elaborado junto com a Convenção e deve tratar dos direitos e deveres dos condôminos com riqueza de detalhes, visto que ele atua como uma cartilha, pois orienta sobre o comportamento do condômino para

minimizar os conflitos e assegurar o bem-estar de todos os moradores. O jurista Caio Mário da Silva Pereira (*apud* Welington Almeida Pinto, 2019), destacou a importância desse documento:

Sentindo o imperativo de estabelecer regras de comportamento conveniente à tranquilidade, ao conforto, à higiene do edifício, em proveito de todos, a norma regulamentar interna tem a natureza de Lei Particular daquele agrupamento, aplicável aos seus membros, como qualquer estranho que penetre no seu recinto.

Fica claro que apesar das regras de comportamento restringirem a liberdade de cada um, elas são imprescindíveis ao princípio de convivência social dentro de um condomínio.

Diante do exposto, conclui-se que não há uma Convenção ou Regimento Interno de uso geral por todos os condomínios, pois cada um deverá criar esses documentos adequando-os a sua realidade e necessidade, tendo como base o Código Civil de 2002 e a Lei Federal nº 4.591/1964, nossa conhecida Lei de Condomínio.

## 5 TEMAS RECORRENTES E ATUALIDADES SOBRE CONDOMÍNIO

A vida em condomínio exige obediência as normas reguladoras de convivência que estão dispostas no Código Civil, na Lei de Condomínio, na Convenção do Condomínio e no Regimento Interno. Então, saber viver em comunidade e ter bom senso é fundamental para a harmonia entre os moradores. Convém aqui abordar temas atuais e recorrentes, dentre os quais podemos citar: a presença de animais, as vagas de garagem e os reflexos da Covid-19.

### 5.1 ANIMAIS

No que tange a presença de animais em condomínio, o informativo jurisprudencial nº 649, do Superior Tribunal de Justiça, publicado no dia 21 de junho de 2019 preceitua o seguinte:

**STJ 649 – Condomínio. Convenção. Criação e guarda de animais de quaisquer espécies. Proibição genérica. Impossibilidade.** O art. 19 da Lei nº 4.591/1964 assegura aos condôminos o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos. Acerca da regulamentação da criação de animais pela convenção condominial, podem surgir três situações: a) a convenção não regula a matéria; b) a convenção veda a permanência de animais causadores de incômodos aos demais condôminos e c) a convenção proíbe a criação e guarda de animais de quaisquer espécies. Na primeira hipótese, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade. Contudo, se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. O impedimento de criar animais em partes exclusivas se justifica na preservação da segurança, da higiene, da saúde e do sossego. Por isso, a restrição genérica contida em convenção condominial, sem fundamento legítimo, deve ser afastada para assegurar o direito do condômino, desde que sejam protegidos os interesses anteriormente explicitados. REsp 1.783.076-DF, Rel. Min. Ricardo Villas Boas Cueva, Terceira Turma, por unanimidade, julgado em 14/05/2019, DJe 24/05/2019.

De acordo com o informativo acima transcrito, a terceira turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu que a convenção de condomínio não pode proibir

genericamente a criação e a guarda de animais, desde que o animal não ofereça risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais condôminos e frequentadores do local.

Apesar do STJ ter decidido que a convenção condominial não tem autonomia para impedir animais em condomínio, esse tema não resta superado e tem causado muitos conflitos entre os moradores. Dessa forma, cabe ao síndico tentar diminuir o impacto gerado pela convivência com os bichinhos, por meio de ações de conscientização e implementação de normas que visam manter a harmonia e a tranquilidade entre todos os moradores.

Além do bom senso, o regulamento interno deve conter regras claras sobre a utilização da área comum, os dejetos/sujeira dos bichinhos, o barulho dos latidos ou sons emitidos, a saúde dos animais e o não comprometimento da segurança de outros moradores.

Certos regulamentos trazem equivocadamente proibições que restringem raças pelo porte do animal ou exigem que os animais sejam transportados no colo. No entanto, configura constrangimento ilegal, nos termos do art. 146, do Código Penal, obrigar que o animal seja transportado no colo.

Com o aumento de animais em condomínio, alguns já disponibilizam ambientes específicos de convivência, denominados de espaços *pet*, *pet places* ou *play dogs*. A criação desses espaços é excelente, pois visa atender a demanda dos animais e das pessoas que não gostam dos bichinhos, o que termina por dirimir conflitos e contribui para uma convivência harmoniosa.

No entanto, o animal pode colocar em risco a segurança dos moradores em duas situações: no elevador ou enquanto transita em área comum. Daí a importância da utilização da coleira e guia, mas em todo caso, a responsabilidade é do dono do animal. Ele é o responsável por garantir a preservação da segurança, higiene, saúde e sossego, tendo a incumbência de zelar pelas normas de boa vizinhança.

Um outro tema recorrente nos condomínios edifícios residenciais é a vaga de garagem. Dada a sua relevância, foi reservado o próximo tópico desse trabalho para abordar tal assunto.

## 5.2 GARAGEM

As vagas de garagem geram muitos transtornos nos condomínios edilícios. É conveniente destacar que há duas espécies de vagas, são elas: unidades autônomas, com escritura e registro próprios; direito de uso de vagas previamente demarcadas em área comum, que não se separa da fração (art. 1.339, CC/2002). Dessa forma, a garagem pode ser divisível ou indivisível.

Frequentemente, a espécie de vaga de garagem mais utilizada é aquela constituída por área comum. Ela não pode ser vendida separadamente da unidade autônoma e deve estar especificada no instrumento de fundação do condomínio.

A Súmula 449 do Superior Tribunal de Justiça diz que: “A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora”. No entanto, essa vaga é autônoma e pode ser divisível. Ela é mais comum em edifícios antigos.

A garagem indivisível é a mais usual, ela pode ser individual ou comum. Será individual quando estiver demarcada, sendo possível identificar de qual unidade ela faz parte. A garagem comum é aquela que não é marcada, ou seja, cada dia pode-se estacionar em local diferente, pois cada unidade tem direito a uma vaga que não foi previamente determinada.

Quando um condomínio é instituído, é feita uma assembleia para decidir a respeito das demarcações das vagas de garagem. Tradicionalmente, elas são fixas ou rotatórias. As fixas geralmente são determinadas na planta do imóvel ou por sorteio; já as rotatórias podem obedecer a regra de estacionar em qualquer lugar vazio ou mediante a troca periódica de lugar por rodízio.

A respeito da vaga de garagem, os artigos 1.338, 1.339 e 1.331, § 1º, parte final do Código Civil de 2002 dizem o seguinte:

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia.

Art. 1331. [...].

§ 1º [...], exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

Dos artigos acima citados, compreende-se que, em regra, a vaga de garagem não pode ser alugada a estranho, mas caso tenha autorização expressa nas normas condominiais, poderá ser alugada. Porém, os condôminos ou possuidores têm preferência em relação aos externos. Convém ressaltar que em caso de locação para pessoas externas elas deverão se adequar às normas do condomínio.

O Supremo Tribunal Federal no Agravo Regimental nº 948.214/DF que negou seguimento ao recurso extraordinário interposto contra acórdão da Sexta Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios prescreve:

**STF - Direito Civil. Dúvida registrária. Compra e venda de vaga de garagem. Autorização em Convenção de Condomínio.** I. A teor do §1º do art. 1.331 do Código Civil em vigor, “As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, 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”. II. A Lei nº 12.607/12 não excluiu a exigência de autorização expressa na convenção de condomínio para alienação de vagas de garagem situadas em prédios comerciais. Isso porque o seu objetivo é tutelar a vulnerabilidade dos condôminos, que não se restringem aos condôminos de imóveis residenciais, mas também de condôminos comerciais. III. Para os atos registrares importam as normas vigentes ao tempo de sua prática (princípio do *tempus regit actum*). II. Negou-se provimento ao recurso.

A Lei Federal nº 12.607, de 04 de abril de 2012, altera o §1º do art. 1.331 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edilícios.

Dessa forma, de acordo o CC/2002 e com a jurisprudência consolidada do STF referente a dúvida de registro, ante a sua natureza administrativa, compete à Convenção de Condomínio autorizar a alienação ou locação de vaga de garagem.

Atualmente, dado o cenário brasileiro de pandemia, um outro tema tem sido recorrente nos condomínios edilícios, pois a Covid-19 produziu alguns reflexos nas normas de convivência. Então, o próximo tópico versará sobre esse assunto.

### 5.3 COVID-19

A Organização Mundial da Saúde – OMS, devido a disseminação do Coronavírus (Covid-19), decretou o status de pandemia, o que causou impactos nas mais variadas esferas da vida humana ao impor a política de distanciamento social. No contexto do regime condominial não foi diferente, assim sendo, os condôminos precisaram se adaptar às mudanças na utilização das áreas comuns, como *playgrounds*, elevadores, complexos esportivos, salão de festas etc.

Houve muita discussão a respeito dos limites e restrições no que tange a utilização das unidades autônomas por seus titulares. Um dos desafios enfrentados pelos síndicos ou administradores de condomínio edilícios foi quanto ao exercício do direito de propriedade, que teve uma certa limitação em virtude da necessidade de evitar a propagação do vírus e um possível colapso do sistema de saúde.

A atuação do síndico e os poderes inerentes a boa e democrática administração do condomínio, no ápice da crise, exigiu mudança de comportamento e possibilitou a realização de assembleias virtuais para a tomada das decisões exigidas pelo contexto pandêmico.

Diante de tais circunstâncias, o contexto brasileiro de grande disseminação da Covid-19, ensejou a promulgação da Lei Federal nº 14.010, no dia 10 de junho de 2020, que dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Essa lei reservou o Capítulo VIII, artigos 11 a 13 para tratar dos condomínios edilícios. Os artigos 12 e 13 prescrevem o seguinte:

Art. 12. A assembleia condominial, inclusive para os fins dos artigos 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial.

Parágrafo único. Não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no *caput*, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020.

Art. 13. É obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração.

O legislador autorizou explicitamente a realização de assembleias virtuais, em razão da necessidade de isolamento social. No entanto, convém ressaltar que não havia proibição no ordenamento jurídico brasileiro, mas a promulgação dessa lei

confere mais segurança jurídica. Ela ainda trata da prorrogação do mandato do síndico e da necessidade de prestação de contas.

Apesar da presente crise sanitária, o condômino responderá pela inadimplência, caso não realize o pagamento da cota condominial, conforme previsto na Convenção do Condomínio e disposição legal dos artigos 12 da Lei de Condomínio e do 1.336, do Código Civil. Até porque a existência do condomínio depende da manutenção do pagamento das prestações condominiais. Desse modo, é dever do síndico e gestores, nos termos do art. 1.348, CC/2002, cumprir e fazer cumprir a convenção condominial.

Embora a legislação não possibilita a concessão de descontos ou isenções, o bom senso deve prevalecer para que seja flexibilizado o parcelamento e/ou prorrogação dos débitos. Porém deverá ser avaliado o caso concreto para atender exclusivamente aquele condômino que verdadeiramente não dispõe de recursos imediatos.

A vida em condomínio enseja o debate de vários temas para que haja harmonia entre os condôminos, mas a questão dos animais, da vaga de garagem e dos reflexos trazidos pelo novo coronavírus foram aqui abordados por serem assuntos atuais e de grande relevância. Diante do exposto, convém adentrar nas considerações finais da presente pesquisa.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A matéria objeto desse estudo é de extrema importância para conhecer as normas legais que são aplicadas no município de São Luís referentes ao condomínio edilício. O presente trabalho foi elaborado, predominantemente, com base no estudo de alguns artigos do Código Civil de 2002 e da Lei de Condomínio. Dessa forma, teve como foco principal verificar os artigos das normas condominiais para tentar entender suas entrelinhas.

Nessa pesquisa adotou-se o método de investigação bibliográfica e exploratória, tendo como embasamento teórico o estudo de leis, informativos jurisprudenciais e entendimentos doutrinários sobre condomínio edilício, explorou-se todo o material de estudo previamente selecionado para o desenvolvimento desse trabalho.

Ressalta-se que o problema central dessa pesquisa que era demonstrar a existência e aplicação das normas legais referentes ao condomínio edilício foi alcançado. Por conseguinte, o objetivo geral atingiu sua finalidade, pois realizou o estudo dos fundamentos legais, conceitos, tipos e características do condomínio edilício.

Em face dos objetivos específicos da pesquisa, os resultados obtidos foram satisfatórios, pois eles pretendiam: verificar os direitos e deveres dos condôminos de acordo com as legislações; estudar as regras que norteiam os condôminos, administradores e todos aqueles que por algum motivo estejam dentro de um condomínio edilício; analisar as normas legais que tratam do condomínio edilício e trazer alguns temas recorrentes. Todos os objetivos propostos foram alcançados com o exame de alguns artigos do Código Civil de 2002, da Lei de Condomínio e Informativos Jurisprudenciais.

Convém ressaltar que a convivência em condomínio requer alguns ajustes para evitar conflitos, por isso existem muitos assuntos que são tratados para amenizar ou eliminar as desavenças, dentre eles, a presente pesquisa escolheu abordar apenas três, a vaga de garagem, a presença de animais e os reflexos da Covid-19. Isso deu-se por entender que são temáticas ensejadoras de contendas, inclusive com demandas judiciais.

Um ditado que a doutrina brasileira utiliza muito quando se refere ao direito de vizinhança é o dito “o seu direito acaba onde começa o dos outros”. Ele traduz uma

restrição de liberdade e deixa claro que o seu direito está limitado ao direito de outra pessoa. Analisando esse ditado com foco no condomínio, entende-se que apesar da propriedade exclusiva ser privada, há áreas comuns de convivência coletiva, isso requer além de regras de convivência bom senso dos moradores, pois quando um condômino atrapalha ou perturba o sossego do outro, ele ultrapassa seu espaço e invade o espaço de outrem.

Após a realização dessa pesquisa é possível concluir que, para um primeiro estudo sobre o condomínio edilício, foi bem interessante conhecer as normas que o regulamentam.

No entanto, apesar do estudo das legislações referentes ao tema do presente trabalho, essa pesquisa não contemplou a análise de um caso em concreto devido ao contexto brasileiro de pandemia no qual estamos inseridos no momento.

Desse modo, como sugestão para um próximo estudo seria interessante averiguar *in loco* a aplicação das legislações em um condomínio, realizar visitas para ter acesso a Convenção e Regimento Interno e vivenciar a forma de convivência dos condôminos.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 22 jun. 2021.

BRASIL. **Decreto-lei Federal nº 2.848, de 07 de dezembro de 1940**. Código Penal. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del2848compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del2848compilado.htm). Acesso em: 12 ago. 2021.

BRASIL. **Lei Federal nº 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: 22 jun. 2021.

BRASIL. **Lei Federal nº 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: 22 jun. 2021.

BRASIL. **Lei Federal nº 12.607, de 04 de abril de 2012**. Altera o §1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edilícios. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/L12607.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/L12607.htm). Acesso em: 12 ago. 2021.

BRASIL. **Lei Federal nº 14.010, de 10 de junho de 2020**. Dispõe sobre o Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L14010.htm). Acesso em: 15 ago. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo Jurisprudencial nº 693**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>. Acesso em: 30 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo Jurisprudencial nº 651**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>. Acesso em: 30 jun. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo Jurisprudencial nº 649**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>. Acesso em: 12 ago. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Informativo Jurisprudencial nº 568**. Disponível em: <https://processo.stj.jus.br/jurisprudencia/externo/informativo/>. Acesso em: 25 ago. 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 1.483.733/RJ**. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Processos/Consulta-Processual>. Acesso em: 30 jun. 2021.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **ARE nº 948.214/DF**. Disponível em: <https://jurisprudencia.stf.jus.br/pages/search>. Acesso em: 12 ago. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 169.216 2**. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/open.do>. Acesso em: 30 jun. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 0070516-80.2002.8.26.0000**. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/open.do>. Acesso em: 30 jun. 2021.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação Cível nº 116.497-4**. Disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/cposg/open.do>. Acesso em: 30 jun. 2021.

CAVALCANTE, Márcio André Lopes. **Anuário de atualidades jurídicas do 1º semestre de 2020**: Legislação selecionada e comentada. Salvador: Juspodivm; dizer o Direito, 2020.

CUNHA JR., Dirley da; NOVELINO, Marcelo. **Constituição Federal**: para concursos. 6. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2015.

FARIAS, Cristiano Chaves de; FIGUEIREDO, Luciano; EHRHARDT JÚNIOR, Marcos; DIAS, Wagner Inácio Freitas. **Código Civil**: para concursos. 3. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Juspodivm, 2015.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

KIPER, Marketing. **Animais em condomínios**: como o síndico pode amenizar conflitos. Disponível em: <https://kiper.com.br/blog/animais-em-condominios/>. Acesso em: 12 ago. 2021.

KOLLER, Sílvia H.; COUTO, Maria Clara P. de Paula; HOHENDORFF, Jean Von (orgs.). **Manual de produção científica** [recurso eletrônico]. Porto Alegre: Penso, 2014.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

LOPES, João Batista. **Condomínio**: Problemas Fundamentais da Propriedade Horizontal. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990.

MARCONDES, José Sérgio. **Condomínio**: Significado, Conceitos. Tipos, Organização Condomínio. **Blog Gestão de Segurança Privada – Artigos Segurança**, 2015-2021. Disponível em: <https://gestaodesegurancaprivada.com.br/condominio-significado-conceitos-tipos/>. Acesso em: 26 jun. 2021.

NORUEGA. Tipos de condomínio. **Noruega Condomínios Administradora**, 2021. Disponível em: <https://noruegacondominios.com.br/condominios/tipos-de-condominio>. Acesso em: 26 jun. 2021.

PINTO, Welington Almeida. **O condomínio e suas leis**: Manual do síndico. Santa Catarina: Clube de Autores, 2019.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar de. **Metodologia do trabalho científico [recurso eletrônico]**: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

RAPOSO, Rita. **Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade**: uma perspectiva histórica. Cadernos Metrôpoles. São Paulo, v.14, n.27, p. 171-196, jan/jun, 2012. Disponível em: [www.cadernosmetropole.net/download/cm\\_artigos/cm27\\_233.pdf](http://www.cadernosmetropole.net/download/cm_artigos/cm27_233.pdf). Acesso em: 22 jun. 2021.

SANCHEZ, Júlio Cesar. **Covid-19 e os reflexos no direito imobiliário e nos contratos imobiliários**. São Paulo: JH Mizuno, 2020.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 23. ed. rev. e atual. São Paulo: Cortez, 2007.

SILVA, Jeniffer Gomes da; PEÇANHA, Danielle Tavares. **Condomínio edilício e o novo coronavírus**: Os reflexos imediatos da pandemia na vida condominial. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/325328/condominio-edilicio-e-o-novo-coronavirus--os-reflexos-imediatos-da-pandemia-na-vida-condominial>. Acesso em: 15 ago. 2021.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 16 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

THEODORO JUNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**. 54 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 3.

Ficha catalográfica.

Será impressa no verso da folha de rosto.

Bezerra, Elisângela Sousa.

Condomínio edilício: um estudo sobre as legislações aplicadas aos condomínios do município de São Luís. / Elisângela Sousa Bezerra. – São Luís, 2021.  
59f.: il.

Orientadora: Esp. Karla Cristina Moreira dos Anjos.  
Monografia (Graduação) – Curso de Ciências Imobiliárias,  
Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2021.

1. Direito Imobiliário. 2. Condomínio Edilício. 3.  
Normas legais. I. Anjos, Karla Cristina Moreira dos. II. Título.