

O CONDOMÍNIO DE EDÍLIO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E A SUA RELAÇÃO ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO

Carlos Valdir Molinari¹

RESUMO

A finalidade deste artigo é fazer uma relação entre o público e o privado no condomínio de edilício, porque nesta mesma área de convivência irão existir interesses individuais envolvendo os particulares e interesses públicos onde envolverá a vontade da coletividade. E nesta expressão da vontade coletiva, geralmente tais decisões terão que ser procedidas mediante assembleias, visto que o Brasil é um Estado democrático de direito, e quando se trata de ideais e interesses particulares envolvendo áreas de uso comum, dificilmente haverá consenso quanto à destinação ou utilização daquele espaço de domínio comum dos moradores, sendo assim as reuniões são importantes porque de certo modo vão expressar o interesse da maioria sobre aquela questão a ser decidida, prevalecendo assim a democracia naquele empreendimento privado com áreas públicas. Quanto ao Administrador ou Síndico, este além de representante legal terá como uma das atribuições mais dispendiosas, fazer cumprir a Convenção Coletiva e o Regimento Interno do condomínio, pois as regras e normas de condutas em certa parte nunca são bem recebidas pelos condôminos, que na maioria das vezes não expressa a vontade comum de todos, sendo que estas são aprovadas em assembleias e geralmente comparece um número reduzido de proprietários, e aqueles que não participam da reunião desconhecem posteriormente a regra que deverão cumprir em detrimento daqueles que compareceram e votaram pela criação da norma. Atualmente também se pensa muito na positivação da norma e se deixa de lado o bom senso que deveria prevalecer entre os condôminos.

PALAVRAS-CHAVE: relação entre o público e o privado; história do condomínio de edilício; elemento novo no ordenamento jurídico, Lei 4.591 de 1.964; Código Civil de 2.002; Convenção e Regimento Interno do Condomínio.

INTRODUÇÃO

Com o crescimento do mercado imobiliário e a construção de novos edifícios, tem aumentado o número de condomínios, pois se no passado o crescimento urbano era no sentido horizontal, atualmente o sentido passou a ser na

¹ Acadêmico do 10º período do Curso de Direito da Escola de Direito e Relações Internacionais das Faculdades Integradas do Brasil – UniBrasil e Bacharel em Ciência Contábeis pela Fundação de Estudos Sociais do Paraná (FESP).

linha vertical com o desenvolvimento das cidades modernas, e nesta afirmação GIDDENS comenta que “as cidades expandiram-se em virtude do aumento populacional, acrescido da migração de pessoas de fora vindas de fazendas, vilarejos e pequenas cidades”.²

Quanto à legislação seu papel principal é produzir meios para que a sociedade possa ter uma convivência pacífica e harmônica nesta estrutura privada, ao qual o direito através das normas elencadas e positivadas produz mais segurança ao condômino, expondo aos condôminos quais são seus direitos e deveres a cumprir, e sem este sistema de ordenamento, a convivência social seria catastrófica dentro de um condomínio de moradores.

O sistema de Condomínio de Edifício é novo em nosso ordenamento jurídico brasileiro. Estando presente na Lei Ordinária n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no novo Código Civil, Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, nos artigos 1.331 ao 1.358, no livro III, catalogado como Direito das Coisas. Quanto ao Código Civil de 1916, este era omissivo, não existindo dispositivos legais em seu diploma legal sobre este assunto.

Além da norma legal não podemos deixar de fazer um acompanhamento de como é estruturado à Convenção de Condomínio, o Regimento Interno e como a Jurisprudência tem tratado os aspectos legais e se houve conflito de princípios constitucionais, pois algumas regras e normas são estabelecidas pelos condôminos através de votação em assembleias ordinárias e extraordinárias e estas devem respeitar o seu rito de aprovação como dispõe o ordenamento legal e as regras internas instituídas pelo ato constitutivo.

O Condomínio de Edifício num aspecto geral tem se tornado um desafio para os administradores, principalmente para os Síndicos que em muitas vezes ficam na dúvida sobre aplicação da norma cogente, geralmente no quesito das multas, se não estão abusando ou ofendendo outros direitos de garantias fundamentais, assim sendo é cada vez maior a procura por profissionais de conhecimento nesta área, para que no futuro não traga aborrecimentos e transtornos quanto à aplicação das normas internas que devem ser respeitadas por todos os moradores daquele empreendimento, pois se não a vivência se torna desagradável e insuportável, pois

² GIDDENS, Anthony. As Cidades e os Espaços Urbanos. In: _____. **Sociologia**. 4. ed. Porto Alegre: Artmed, 2005. p. 456.

o condomínio além de possuir a área privativa tem também a área comum e geralmente esta última tem sempre gerado muitas controvérsias quanto a sua utilização.

1 CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO: ENTRE O PÚBLICO E O PRIVADO

Desde os tempos do império romano até os dias atuais existe certa semelhança no que tange o equilíbrio da vida pública e da vida privada. Na época dos romanos a vida pública era considerada uma questão de obrigação formal. Com o crescimento da religião cristã no mundo e o compromisso espiritual com igreja surge um novo modo de ordem pública. Nos dias atuais a obrigação formal também se torna uma questão de ordem pública, na época romana se buscava um outro princípio para se contrapor o público do privado, tendo como base algo que ultrapassava os limites individuais como a religião. Já numa colocação mais moderna como a da psicologia da vida privada nos remete a certa confusão, pois a privacidade é o fato de estarmos sozinhos, com a família ou com amigos íntimos, no meio público é uma interação social e desta interação com o público se busca o respeito pela privacidade, como nos coloca Richard SENNETT.³

Se no passado se dava mais ênfase à vida pública, no decorrer da história paradigmas são quebrados entre o privado e o público, principalmente por movimentos de classes, mas a crise maior da cultura pública está ligada à época do Iluminismo, com a ausência de crença na publicidade, e este fim tem como extração uma contradição na cultura, no qual esta personalidade pública é colocada mais para o político e artístico, e a platéia espectadora se torna mais retraída e temerosa em expor suas emoções tentando se proteger pelo silêncio, e diante do exposto nasce uma confusão do comportamento público com a personalidade, e ao tentar se libertar dessa repressão as pessoas tendem a serem mais diretas e autênticas em suas relações pessoais, mas esta libertação é aparente. E em pleno século XX com a denominada liberdade de expressão a passividade continua principalmente se tocarmos em termos de vida política.⁴

³ SENNETT, Richard. O Domínio Público. In: _____. **O Declínio do Homem Público: As Tiraniyas da Intimidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1998. p. 15-17.

⁴ SENNETT, Richard. O Fim da Cultura Pública. In: _____. Op. cit., p. 317-320.

No que tange as Maneiras de Morar como nos coloca Michelle PERROT, a vida privada geralmente é cercada de muros, com o entendimento de que se passa na residência em particular não deve ser revelado. Já o espaço público tinha como noção lugares onde as pessoas podiam conciliar e desfrutar seus momentos de folga, como clubes, cafés, bistrôs e outros lugares destinados à sociabilidade. Sendo assim o domínio privado é a residência sendo este um local moral e político, e com o passar do tempo se torna também a propriedade objeto de desejo e investimento do capital imobiliário, se no início as residências consistiam em casa com jardins, atualmente com a diminuição do espaço territorial e com o desenvolvimento da engenharia e arquitetura surgiram novos empreendimentos imobiliários com a construção de edifícios para solucionar o problema do espaço físico tendo como meta inicial as classes populares urbanas.⁵

Os edifícios são considerados as novas moradias do povo, no qual a iniciativa privada no ímpeto de oferecer solução de moradia para as pessoas ocupa terreno na tentativa de oferecer construções mais em conta no quesito de poder aquisitivo, sendo que os pioneiros da arquitetura fazem projetos cada vez mais ousados, tendo como surgimento dos edifícios no início do século XX, o qual apresentava estrutura de concreto, preenchidos com tijolos, perfeita legibilidade no que se refere ao plano refletido pela fachada, sendo estes métodos considerados um marco para a arquitetura moderna.⁶ Permitindo assim uma solução em massa sobre a moradia como nos relata o autor:

O imóvel de moradia deve ser constituído de estrutura de madeira, em ferro, aglomerados, cimento armado, painéis aparelhados, blocos, vigamento e escadas das mesmas dimensões, miudezas, encaimento, equipamentos diversos da mesma natureza. A uniformidade de materiais e objetos e a facilidade de seu emprego realizariam uma notável economia, permitindo, contudo certa diversidade no aspecto exterior, diversidade que não seria certamente mais que um brinquedo para nossos arquitetos.⁷

Num aspecto urbano moderno a tendência das grandes cidades é crescer, o que resulta em aumento populacional, aumentando assim as áreas construídas como conurbações e edifícios verticais, e todo este crescimento necessita de base como à teoria do urbanismo, onde deve haver uma preocupação com a ecologia

⁵ PERROT, Michelle; BOTTMANN, Denise; JOFFILY, Bernardo (Orgs.). Maneiras de Morar. In: PERROT, Michelle; GUERRAND, Roger H. (Orgs.). **História da Vida Privada**: da revolução francesa à primeira guerra. São Paulo: Companhia das Letras, 1987. p. 306-314.

⁶ Ibidem, p. 391-397.

⁷ Ibidem, p. 403.

urbana no sentido da adaptação de plantas e animais neste ambiente modificado, como também o modo de vida, pois a cidade grande muda relações pessoais e a “experiência urbana dentro da esfera pública dos encontros com estranhos e o mundo mais privado da família, dos amigos e dos colegas de trabalho”.⁸ Quanto a reestruturação do espaço, a especulação imobiliária teve grande ênfase após a segunda guerra mundial e com a expansão do desenvolvimento principalmente nas principais cidades, o urbanismo com uma nova arquitetura fez aparecer os arranha-céus, impulsionados pelo ímpeto de oferecer grandes lucros gerando assim um símbolo de poder e tecnologia das grandes cidades com edifícios gigantes. Mas não podemos deixar de lado que neste processo capitalista envolve necessidades, como escolas, transportes e lazer, e neste contraste capitalista, a construção rentável de novos prédios pode gerar além de invasão das áreas dos parques, como também todo um crescimento desordenado, o qual seu desenvolvimento tem que ser de maneira sociológica e sustentável.⁹

No entanto todo este crescimento pode gerar também o multiculturalismo, com o isolamento de certos grupos minoritários, como no entendimento de Laura Garbini BOTH e Eduardo Biacchi GOMES, o qual pode colocar em conflito certos valores determinantes, como o princípio da igualdade, que é importante no condomínio de edifícios, conforme segue abaixo na colocação dos autores:

Políticas já instituída historicamente, uma vez que essa demanda por garantias de proteção de direitos de grupos minoritários é acusada de comprometer a unidade social, cultural e política subvertendo a dinâmica da integração pois incentivando o fechamento dos indivíduos na sua circunscrição cultural originária o que fragmentaria o espaço social, comprometendo os preceitos de igualdade universal.¹⁰

Depois da metade do século XX, começa uma nova era em termos de edificação, com a construção de enormes prédios, também chamados de arranha-céus, e muitos destes grandes edifícios têm um enorme espaço interno com a finalidade de se produzir áreas de pátios para interação ou lazer. Destes enormes edifícios SENNETT, comenta sobre o edifício Brunswick Centre, localizado em

⁸ GIDDENS, Anthony. Op. cit., p. 459.

⁹ Ibidem, p. 455-461.

¹⁰ BOTH, Laura Garbini; GOMES, Eduardo Biacchi. (Coords.). Direito das Minorias e Inclusão Digital: Análise do Caso da Rede Nacional de Quilombos Digitais. In: ALMEIDA, Ronald Silka de (Org.). **Democracia e Desenvolvimento Sustentável na América do Sul**. Curitiba: Juruá, 2011. p. 187.

Londres onde seu pátio que é aberto e central possui bancos de concreto e não importa o momento de utilização deste espaço a pessoa acaba ficando sem jeito ao utilizar tendo a impressão de que se está em exibição, e este espaço interno público é restrito aos condôminos, com a finalidade de evitar investidas acidentais advindas da rua ou entrada de pessoas estranhas, e assim como nos coloca o autor quando todos estão vigilantes mutuamente, a tendência é diminuir a sociabilidade e a única forma de proteção é o silêncio.¹¹

Sobre este aspecto a interação social a sociologia tem colocado como uma questão relevante, pois ao contrário do que muitos pensam existem principalmente três razões importantes, como as rotinas diárias que possuem interações diárias com outras pessoas, a nossa vida cotidiana como agimos com criatividade para se moldar a realidade e a interação social em seu cotidiano que demonstra principalmente o tema da “desatenção civil”, o qual nem percebemos por agir automaticamente em nosso dia a dia, que nada mais é do que ignorar a presença de outra pessoa. É interessante esta abordagem por GIDDENS, pois conforme sua definição pode ser feito uma correlação com os condôminos que convivem dentro de um espaço territorial através de um empreendimento construído de paredes e alicerces, e este meio social privado e interno, o qual muitas vezes ninguém se quer conhece seus vizinhos, mas estão sujeitos a cumprir regras e deveres em detrimento da utilização do mesmo espaço, o qual é determinado como área comum e muitas vezes obrigações acessórias de não alterar estas áreas para não prejudicar os demais, para o autor a vivência em sociedade atualmente é assim explicado:¹²

Nas sociedades modernas, a maioria das pessoas vive em cidades e interage constantemente com outras pessoas que não conhecem pessoalmente, a “desatenção civil” é um dentre muitos mecanismos que conferem à vida da cidade, com suas multidões agitadas e seus rápidos contatos impessoais, o seu caráter próprio.¹³

Neste aspecto GIDDENS nos faz uma indagação importante que muitas vezes não paramos nem para pensar, quem é o meu vizinho de porta? Às vezes pode ser até uma pessoa muito próxima da família, e, em outras uma pessoa estranha, mas é notável o comportamento do cidadão quando se trata de alguém conhecido, se lembrando de fatos vivenciados no passado, já quando é alguém

¹¹ SENNETT, Richard. O Domínio Público. In: _____. Op. cit., p. 26-29.

¹² GIDDENS, Anthony. Interação Social e Vida Cotidiana. In: _____. Op. cit., p. 82-84.

¹³ Ibidem, p. 84.

estranho o pensamento ou conclusão que se tira da pessoa que mora ao lado, é de que esta vai lhe criar aborrecimentos, quer dizer prefere tirar conclusões precipitadas e fazer julgamentos ao invés de conhecer a pessoa ao lado.

O Condomínio é praticamente uma extensão da política vivenciada no país, como nos coloca Gilberto VELHO existe um forte desinteresse pela política por parte dos brasileiros, sendo que o interesse maior é pelo futebol, novelas e fofocas de vizinhança. Quanto à organização condominial, nesta parte só participa das assembleias quem praticamente aceita decidir sobre questões administrativas e de funcionamento do edifício, geralmente tendo como contratado uma administradora de condomínio para acompanhar as regulamentações, estabelecendo assim assuntos que envolvam melhorias e obras necessárias, deixando assim mais da metade dos moradores condôminos de fora de tais prioridades. Portanto com a eleição de um síndico em conjunto com uma administradora pode deixar muitas pessoas que ali moram sem representação política interna no condomínio.¹⁴

E sobre esta questão a política Max WEBER, nos relata três razões importantes que irão levar aos três fundamentos da legitimidade, sendo a autoridade do passado eterno, no qual os costumes e o hábito que está enraizado nos homens, esta qualidade significa que ao assumir o cargo de Síndico este precisa ter certo poder tradicional e conhecimento dos costumes locais. Em segundo ponto a autoridade fundada em dons pessoais como a carisma, pois atualmente o Síndico tem que ser uma pessoa bem vista pelos condôminos senão fica difícil exercer tal cargo, e por último a autoridade em razão da legalidade, sendo muito importante esta colocação, pois o síndico fará cumprir um estatuto legal, de competência positiva, fundada em regras racionalmente estabelecidas, e como o autor nos coloca a autoridade fundada na obediência, pois é neste aspecto que será exercido o poder inerente ao cargo para que as regras sejam cumpridas em detrimento do benefício da coletividade, para que os interesses que são variados sejam condicionados a um objetivo que expresse a vontade da maioria.¹⁵

O autor citado acima também menciona duas maneiras de fazer política, sendo que se vive da política ou se vive para a política, e estas duas formas

¹⁴ VELHO, Gilberto. Cotidiano e Política num Prédio de Conjugados. In: _____. **Individualismo e Cultura**. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1987. p. 136.

¹⁵ WEBER, Max. **Ciência e Política: Duas Vocações**. 15. ed. São Paulo: Cultrix, 2008. p. 57-58.

encontramos também na administração do condomínio, no qual temos Síndicos dedicados que dessa atividade acham o equilíbrio interno e exprimem valor pessoal sendo esta causa tem significado importante em sua vida e se esforçam o máximo de forma voluntária para fazer um bom trabalho, como também temos administrações que sob um regime de propriedade privada só se torna interessante se houver uma remuneração fixada pelo empenho do dispêndio que o cargo irá exigir.¹⁶

Talvez uma das colocações mais importante para WEBER é de que o ato de exercer um cargo político se estenda a ética da convicção e a ética da responsabilidade, o qual se contrapõe, mas ao exercer tal cargo de poder privado que exerça seus trabalhos nos caminhos da ética e da responsabilidade, tendo como meta a satisfação dos condôminos.¹⁷

Numa conotação jurídica principalmente em se tratando de Condomínio de Edifício Orlando GOMES, grande doutrinador, muito respeitado no meio acadêmico pela sua linha de pesquisa no Direito Civil, coloca como caracterização do Condomínio Especial em Edifícios escrevendo:

A divisão de um edifício em apartamento, salas, conjuntos ou andares é admitida juridicamente sob forma em que se combinam regras da propriedade individual e do condomínio. A situação caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns.¹⁸

Nesta colocação podemos ter uma noção de que o condomínio de edifício passa a ter aspecto jurídico passível de regras e normas estipuladas para a produção de seus efeitos legais.

2 CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO ELEMENTO NOVO NO ORDENAMENTO JURÍDICO

O Condomínio de Edifício é um elemento novo em nosso ordenamento jurídico, tanto é que quando foi editado o código civil de 1916, este não possuía

¹⁶ Ibidem, p. 64-65.

¹⁷ Ibidem, p. 121-122.

¹⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Atualizada por Luiz Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008. p. 249.

dispositivos legais em seu ordenamento legal, sendo apresentado pela primeira vez “com o Decreto n. 5.481/28, modificado pelo Decreto-lei n. 5.234/43 e pela Lei n. 285/48”.¹⁹

Quanto ao surgimento da ideia para melhor aproveitamento do terreno, remonta ao direito romano, apesar dos textos não serem precisos de quando iniciou o instituto da propriedade horizontal. Na idade média existia um sistema parecido, mas somente no século XVIII, que se desenvolveu o sistema da propriedade horizontal e aos poucos foram surgindo novos dispositivos legais com o intuito do legislador regulamentar este novo instituto jurídico e econômico, como nos destaca Carlos GONÇALVES.²⁰

O Código Civil de 1916 editado pela lei n 3.071, de 1º de janeiro de 1916, só dispõe sobre o condomínio dos artigos 623 a 645, note-se que é sobre o condomínio no geral e não condomínio especial ou de edifício, e somente o artigo 646 mencionava sobre o *compáscuo* que em consulta quer dizer “pasto comum; direito aos pastos do mesmo prédio ou prédios: Fica abolido o direito de *compáscuo* estabelecido em prédios particulares por concessão tácita”.²¹ Nesta colocação fica evidenciado a omissão em relação as edificações de pavimentos sobrepostos.²²

Neste aspecto Pontes de MIRANDA, comenta sobre a legislação que faz parte da história do condomínio, iniciando com o Decreto n. 5.481, de 25 de junho de 1928, que em seu artigo 1º, mencionava sobre os edifícios de mais de cinco andares construídos de cimento armado ou matéria similar, constituindo cada apartamento uma unidade autônoma, sendo que o parágrafo único deste artigo já mencionava que cada apartamento terá indicação numérica e deverá ser levado para averbação em Registro de Imóveis. Depois temos o Decreto n. 4.857, de 9 de novembro de 1939, com o artigo 249, este com redação alterada pelo Decreto n. 5.318, de 29 de fevereiro de 1940, que mencionava sobre a transcrição dos atos translativos da propriedade de edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado,

¹⁹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**, v. 4, 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 200.

²⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. Do Condomínio Edifício. In: _____. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 371.

²¹ COMPÁSCUO. In: AULETE, Caldas. **Dicionário Aulete**: Dicionário. Disponível em: <http://aulete.uol.com.br/site.php?mdl=aulete_digital&op=loadVerbete&pesquisa=1&palavra=comp%E1scuo> Acesso em: 18 Jul. 2012.

²² KOJRANSKI, Nelson. Lições em Tempo de Condomínio. In: CENEVIVA, Walter. **Condomínio Edifício**. 2. ed. Rio de Janeiro: GZ, 2011. p. XV.

sob forma de apartamento isolado, no qual compreenderá os mesmos edifícios no todo ou em parte sendo o apartamento uma unidade autônoma. O Decreto Lei n. 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, altera o artigo 1º do Decreto 5.481 de 1928, e passa a vigorar com o texto de que os edifícios de três ou mais pavimentos, construídos de cimento armado, poderão ser alienados no todo ou em parte, constituindo assim cada apartamento em uma unidade autônoma. A Lei n. 285, de 5 de junho de 1948 em seu artigo 1º, menciona que os edifícios de dois ou mais pavimentos construídos em cimento armado, poderão ser alienado, no todo ou em parte, sendo cada apartamento propriedade autônoma sujeitas às limitações de lei, e a partir desta lei vamos ter o instituto do diviso mais o indiviso, o qual será tratado mais a frente sobre esta questão. Em seguida vem a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que produz efeito até os dias atuais, que além da extensão aos edifícios de um ou mais pavimentos, sendo cada propriedade unidade autônoma, conforme resumo em seu texto no artigo 1º, substitui a palavra andar por pavimentos, o artigo 2º menciona sobre a passagem para via pública, sendo obrigatório de forma direta ou por áreas comuns, estabelece também em seu artigo 7º, que “o condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis”, ressalta ainda este artigo que cada unidade deverá ter sua identificação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sobre aquela unidade, tamanha é a importância desta lei, o qual é considerado a lei especial do condomínio em nosso ordenamento jurídico, o qual se faz presente sua citação na maioria das convenções condominiais.²³

Estas Legislações mencionadas acima, exceto a lei 4.591 de 1964, eram vagas na questão condominial, apenas tratando de edificações feitas de cimento armado ou matéria similar, sendo que no início só era considerado condomínio de edifícios se tivesse cinco pavimentos, que posteriormente foi reduzido para três, até chegar a dois pavimentos, isto porque neste período este tipo de empreendimento não era causador de repercussão social e neste sentido o legislador não se preocupava em regulamentar tal matéria. Com a publicação da Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964 no qual dispõe sobre o condomínio em edificações e assim podemos tratar como a Lei de Condomínio, nasce um elemento novo em nosso

²³ MIRANDA, Pontes de. Solo, Andares e Comunhão Pro Diviso. In: _____. **Tratado de Direito Privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. t. XII. Campinas: Bookseller, 2001. p. 236-239.

ordenamento jurídico trazendo regras específicas determinantes para a organização de edificações e traçando metas e diretrizes desde o nascimento de um novo empreendimento, como também sua forma de administração com deveres e direitos a serem seguidos pelos condôminos que ali irão residir ou trabalhar. Estes dispositivos legais citados nesta lei ordinária ou especial inauguram uma nova etapa nos direitos reais ou direito das coisas. Cada doutrinador irá dar uma denominação diferente para relacionar o assunto, Caio PEREIRA irá tratar como “propriedade horizontal”, já J. Nascimento FRANCO se utiliza da denominação “condomínio em edifícios”, e outros doutrinados como segue abaixo. Esta lei é importante porque quando se fala em edifício logo se faz uma correlação com condomínio vertical, mas ela ampliou sua incidência para conjuntos de casas ou vilas também. É qualificado de modalidade especial do chamado condomínio horizontal, porque trata geralmente dos edifícios verticais, tem-se sua denominação horizontal porque o edifício vertical é construído por andares em planos horizontais.²⁴

Quanto ao nome de edifício pressupõe ser relativo à “edil”, sendo que na realidade para KOJRANSKI, foi uma inovação não muito feliz, mas adotada no anteprojeto do Código Civil, e este termo é utilizado por Miguel REALE, para denominar o condomínio de edifícios no Código Civil de 2.002.²⁵

Nesta mesma pesquisa do surgimento do nome Edifício, Maria Helena DINIZ também cita Miguel REALE em sua obra e menciona que este termo é o resultado de um ato de edificação, e assim denominado edifício que tem origem do latim *aedilici*, ou seja, um, e não designando apenas edil, mas todas as atribuições no sentido de fiscalização das construções públicas e particulares. Sendo assim este tipo de condomínio é denominado Condomínio de Edifício ou Condomínio em Edifício de Apartamentos, tendo como surgimento após a primeira guerra mundial, devido à crise de habitação, desenvolvimento das cidades que ocasionou a valorização dos terrenos e precisava aproveitar melhor o espaço territorial.²⁶

Em consulta ao dicionário Aurélio a palavra *edil* significa “antigo magistrado romano que se incumbia da inspeção e conservação dos edifícios públicos”.²⁷ Já a

²⁴ KOJRANSKI, Nelson. Questões Esparsas de Condomínio. In: _____. Op. cit., p. 01-08.

²⁵ Ibidem, p. 01.

²⁶ DINIZ, Maria Helena. Op. cit., p. 199-200.

²⁷ EDIL. In: FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo dicionário Aurélio da língua portuguesa**. 3. ed. 3. tir. Curitiba: Positivo, 2004. p. 714.

palavra *edilício* é “concernente à edificação de obras públicas” e “referente a edil”,²⁸ talvez o principal objetivo tenha sido o de inovar em nosso ordenamento jurídico.

O Condomínio tem a forma de exercício que pode ser “pro diviso” e “pro indiviso”, sendo que no primeiro a comunhão existe de direito, mas não de fato, e a este se admite o instituto da usucapião, quanto no segundo a comunhão existe de direito e de fato, não comportando a divisão e não admitindo a usucapião. No pro indiviso o terreno comum, além de outras partes integrantes comuns indivisas, como muros, os corredores, as piscinas são áreas que pertencem a todos os condôminos, não tendo como dividir. Na comunhão pro diviso se afirma a não existência de condomínio, por ser considerado à unidade autônoma, que é considerada propriedade distinta, ou seja, domínio sem condomínio, o qual pode ser alienado ou vendido, mas na edificação em apartamentos, temos a parte integrante que são as paredes, os portões, os corredores e demais dependências no edifício. Neste sentido quando alguém afirma que comprou um apartamento está, no entanto adquirindo parte do terreno e partes da edificação dentro e fora de seu complexo estrutural. A construção jurídica no que se refere o domínio do apartamento fica então assim composta com a sua quota parte no terreno sendo a parte divisa mais parte indivisa, e as demais áreas consideradas partes comuns do edifício.²⁹

Em sua obra, Orlando GOMES, cita em resumo o autor mencionado acima explicando que a lei n. 5.481, “não fez principal o apartamento e acessório o resto, nem principal o indiviso e acessório o diviso”.³⁰ Comenta o autor que o objeto é misto, sendo o principal a residência exclusiva, e o acessório as partes comuns. Por fim consoante à lei 4.591/1964, em seu artigo 3º, a demonstração é de que o bem principal é o apartamento com caráter acessório do solo, mas no fundo faltou uma definição do legislador a respeito da matéria que de um modo geral tem sido ponto de controvérsias.³¹

No aspecto da propriedade Luiz FACHIN, cometa sobre a propriedade exclusiva, onde se tem autonomia e titularidade, salienta ainda que a autonomia não se deva confundir com exercício amplo e ilimitado, sendo que o interesse e o

²⁸ EDILÍCIO. In: FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. Op. cit., p. 714.

²⁹ MIRANDA, Pontes de. Solo, Andares e Comunhão Pro Diviso. In: _____. Op. cit., p. 199-217; 240-241.

³⁰ GOMES, Orlando. Op. cit., p. 253.

³¹ Ibidem, p. 253-254.

patrimônio caminham num patamar de limites. Quanto à propriedade comum existe uma pluralidade de titulares, e estes bens ficam condicionados a um regime jurídico especial e nesta colocação FACHIN, também cita Orlando GOMES definindo como:³²

Visualizado do ângulo que descortina apenas os instrumentos técnicos existentes antes que surgisse como uma imposição de novas condições sociais, a sua natureza é composta. Não é propriedade individual, nem condomínio, mas as duas coisas pertencendo, numa parte concreta, a cada dono de apartamento, o qual, igualmente, tem sobre outras partes, inalienáveis e indivisíveis, uma fração ideal inalienável e indivisível.³³

A titularidade da coisa é importante para definir a contribuição condominial, pois com a aquisição da unidade autônoma, automaticamente se adquire também partes comuns, e neste quesito que se institui o condomínio, sendo que não existe a possibilidade de divisão das partes comuns, e nem do solo onde se constrói o edifício, e a titularidade individual de cada unidade será definido e representado por frações ideais. Quanto ao terreno onde se constrói a edificação este não pode ser considerado titularidade exclusiva, ou seja, de um único condômino, se refere propriedade comum, pertencente a todos que adquirirem unidades autônomas. Sendo assim, no condomínio de edifício com a aquisição da unidade autônoma, se adquire em conjunto frações ideais das partes comuns e do solo. E nesta questão da fração ideal de solo nasce o objeto da relação jurídica, e será definida a individualidade própria de cada unidade autônoma, sendo assim cada apartamento terá alienado em conjunto frações ideais do solo, pois não se pode simplesmente adquirir frações ideais do terreno.³⁴

3 O CONDOMÍNIO DE EDILÍCIO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

A Constituição é de suma importância para o Direito Civil, na colocação de Gabriel SCHULMAN, pois a sua força normativa irá irradiar as relações de Direito Privado, tutelando valores e normas fundamentais para a dignidade da pessoa humana e a igualdade entre as pessoas. No entanto a importância da força

³² FACHIN, Luiz Edson. Dos Direitos de Vizinhança; Do Condomínio Geral; Do Condomínio Edifício. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de. (Coord.). **Comentários ao Código Civil: Parte Especial: Direito das Coisas**, v. 15. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 228.

³³ Idem.

³⁴ Ibidem, p. 229-232.

normativa é que esta não se torne mero “pedaço de papel”, como nos coloca Ferdinand LASSALE, mas que tenha “força ativa”, conforme destaca Konrad HESSE, com a eficácia das normas materializadas, sempre pautado numa realidade social.³⁵

A Lei Ordinária n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, praticamente inaugura o condomínio de edifício em nosso ordenamento jurídico, tamanha é sua importância que sua vigência é aplicada até os dias atuais, sendo recepcionada pela Constituição Federal de 1988, ao contrário de que muitos pensam esta lei não foi revogada tacitamente, é referencial para a elaboração das convenções condominiais.

Para entendermos o porquê desta Lei de 1.964, esta que é uma lei infraconstitucional, estar presente em nosso ordenamento mesmo com a promulgação da Constituição Federal de 1.988, Paulo SCHIER, resumidamente menciona, que ocorre “recepção material, através da qual a Constituição dispõe que recebe, com o mesmo status constitucional, normas da Constituição Anterior”.³⁶ Nesta colocação entre o princípio da irretroatividade no qual “lei nova não atinge fatos anteriores à sua vigência, nem as consequências dos mesmos, ainda que se produzam sob o império do direito atual”.³⁷ Assim sendo temos mais um princípio o da tipicidade como o do artigo 5º, inciso XXXVI da C.F., onde diz “a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada”, e nesta colocação temos a segurança jurídica, no qual a lei 4.591 de 1964 por não ter sido revogada e existindo convenção baseada nesta lei, esta convenção possui eficácia, pois no momento que esta foi produzida estava sob o efeito material da Constituição anterior que dava eficácia para a lei infraconstitucional.³⁸

O importante na lei 4.591 é que ela trouxe um lado inovador no que tange as garagens, se antes não se dava muita importância no que se refere a esta área privativa autônoma, nos tempos atuais a sua importância é grande tendo em vista o crescimento da indústria automobilística, então esta lei disciplina sua utilização e a forma de propriedade, pois se trata de direito real tornando uma área autônoma com

³⁵ SCHULMAN, Gabriel. **Planos de Saúde: Saúde e Contrato na Contemporaneidade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 88-90.

³⁶ SCHIER, Paulo Ricardo. **Planos de Saúde: Saúde e Contrato na Contemporaneidade**. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 126.

³⁷ Ibidem, p. 125.

³⁸ Idem.

poder de transferência a outro condômino, porque até então os dispositivos legais anteriores eram omissos neste quesito, vejamos então o que o artigo 2º e seus parágrafos trazem na íntegra:³⁹

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 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.

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.⁴⁰

Portanto a venda de garagens a estranho pode ter seu ato nulo, pois tem se firmando negócio jurídico como cláusulas convencionadas, que não se permita a venda a pessoas que não sejam proprietárias de apartamentos, sendo estas vendas nulas e ineficazes no que consiste a transferência. Como a garagem é inteiramente pro divisa, quem quer vender, adquirir ou alugar tem que prestar muita atenção a estes quesitos legais.⁴¹

No que se refere à locação da garagem, o artigo 1.338 do Código Civil, coloca que deve haver preferência ao condômino daquele edifício em condições iguais, em relação a estranhos. E em se tratando a estranhos no condomínio, tal ato tanto no que se refere à locação e venda na maioria das vezes são vedados pela convenção condominial, sendo omissa a legislação condominial a preferência é sempre do morador daquele edifício.⁴²

No caso dos efeitos tributários, o artigo 11 da lei 4.591/1964, atribui que cada unidade autônoma é tratada de forma isolada, sendo que cada condômino deve pagar suas verbas referente “aos impostos e taxas federais, estaduais e

³⁹ MIRANDA, Pontes de. Partes Integrantes da Unidade Autônoma. In: _____. Op. cit., p. 373-374.

⁴⁰ BRASIL. Planalto. Legislação. Lei Ordinária n. 4.591 de 16/12/1964. **Presidência da República**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm> Acesso em: 28 Jul. 2012.

⁴¹ MIRANDA, Pontes de. Partes Integrantes da Unidade Autônoma. In: _____. Op. cit., p. 374-376.

⁴² FACHIN, Luiz Edson. Dos Direitos de Vizinhança; Do Condomínio Geral; Do Condomínio Edifício. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de. (Coord.). Op. cit., p. 262; 264.

municipais”, conforme procedido a respectiva incidência.⁴³ Inclusive também se for o caso decorrente de contribuições de melhorias e impostos e taxas conforme prevê a Constituição Federal em seus artigo 145, inciso III, que menciona o seguinte “a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguinte tributos: III – contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas”.⁴⁴

Todavia esta Lei que disciplina o condomínio de edifício, na colocação de Luiz FACHIN, está em parte derogada, com o advento do novo Código Civil que instituiu o capítulo VII “do Condomínio Edifício” tratando sobre este instituto jurídico.⁴⁵ No entanto existem opiniões diversas a respeito deste assunto, havendo doutrinadores e colocações jurisprudenciais que mencionam e citam a referida lei, sendo ainda objeto de estudo, pois não foi revogada de maneira expressa.

Talvez o entendimento de Arnaldo RIZZARDO, simplifica a interpretação destas duas fontes normativas, colocando que o Código Civil de 2002, tornou mais clara à leitura da legislação, suprimindo alguns vazios, mas no caso de omissão deste perdura a lei especial, ou seja, a lei n. 4.591 de 1.964.⁴⁶

A Lei Ordinária n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, institui o Código Civil de 2002, e esta é forma como vem sendo chamado pelos doutrinadores de modo a diferenciar, tendo em vista a substituição do Código Civil de 1916, este que é a lei n. 3.071, de 1º de janeiro de 1.916, o qual foi revogado. No diploma legal atual, o condomínio especial está representado em seus artigos 1.331 ao 1.358, tendo como o título de Condomínio de Edifício.⁴⁷

O artigo 1.331 do Código Civil e seus parágrafos abrem o rol de dispositivos legais, se referindo as unidades autônomas, do domínio individual e a comunhão quanto ao domínio das áreas comuns, sendo que o parágrafo 1º, já está com a nova redação dada pela lei n. 12.607 de 2012 e o parágrafo 3º, também com a nova redação dada pela lei n. 10.931 de 2004, como segue:⁴⁸

⁴³ DINIZ, Maria Helena. Op. cit., p. 201.

⁴⁴ MIRANDA, Pontes de. Vida da Comunhão Pro Diviso. In: _____. Op. cit., p. 478.

⁴⁵ FACHIN, Luiz Edson. Dos Direitos de Vizinhança; Do Condomínio Geral; Do Condomínio Edifício. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de. (Coord.). Op. cit., p. 226.

⁴⁶ RIZZARDO, Arnaldo. Propriedade Horizontal ou Edifícia. In: _____. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 620.

⁴⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Atualizada por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 158-159.

⁴⁸ FACHIN, Luiz Edson. Dos Direitos de Vizinhança; Do Condomínio Geral; Do Condomínio Edifício. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de. (Coord.). Op. cit., p. 224-226.

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

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

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

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

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

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.⁴⁹

O parágrafo 1º teve alteração recente na sua redação em sua parte final onde menciona que os abrigos de veículos não podem ser vendidos nem alugados à pessoa estranha que não seja condômino, exceto se houver previsão contrária em convenção condominial. Esta redação final só veio a reforçar o que algumas convenções já estipulavam em seu texto, a fim de evitar que pessoas estranhas adentrassem dentro do condomínio, permitindo somente a venda ou locação para quem de fato é condômino proprietário daquela edificação.

Quanto à alteração do parágrafo 3º na colocação de Caio PEREIRA, o legislador trouxe a forma decimal ou ordinária para definir de forma mais clara os direitos dos condôminos, pois anteriormente apenas mencionava que o cálculo deveria levar em consideração o conjunto da edificação, sendo muito abstrato sua interpretação.⁵⁰

Já o artigo 1.332 do código civil, institui voluntariamente o condomínio de edifício, e este negócio jurídico é procedido por ato *inter vivos* ou *mortis causa*, que na colocação de Luiz FACHIN é o “instrumento de constituição da comunhão em vida ou testamento, respectivamente”.⁵¹

Perante a legislação vigente o ato constitutivo, sendo realizado por ato entre vivos ou por testamento, sendo o elemento necessário para dar efeito jurídico ao

⁴⁹ BRASIL. Planalto. Legislação. Código Civil Lei Ordinária n. 10.406 de 10/01/2002. **Presidência da República.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 26 Jul. 2012.

⁵⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit., p. 161-162.

⁵¹ FACHIN, Luiz Edson. Dos Direitos de Vizinhança; Do Condomínio Geral; Do Condomínio Edifício. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de. (Coord.). Op. cit., p. 232.

condomínio. Este elemento é suma importância, porque serão definidas as unidades autônomas e estas serão caracterizadas pela titularidade individual e incidirá o domínio que representará ao condômino. Por consequente deve também ser discriminada a correta individualização das partes comuns, este que será o objeto de domínio pelo regime de comunhão. Assim temos calculada a fração ideal de solo, com a individualização e discriminação das unidades autônomas, e este cálculo deve representar a totalidade da unidade imobiliária, pois esta fração servirá para o rateio das despesas oriundas da administração do condomínio. Representando ainda direitos as partes comuns por partes dos condôminos, conforme artigo 1.339, que são inseparáveis de sua unidade exclusiva. Por fim a finalidade que se dará a edificação, tamanha é a sua importância que além da obrigatoriedade de constar na convenção veda aos condôminos que utilizem estas áreas para outros fins.⁵²

Quanto às assembleias gerais, sendo que as extraordinárias, conforme artigo 1.355, pode ser convocada por um quarto dos condôminos, no caso do síndico se eximir, estas reuniões de condomínio geralmente são conturbadas, o Código Civil também menciona sobre o quorum e suas convocações.

As decisões para serem tomadas em primeira convocação, têm que levar em consideração que estejam presentes no mínimo os condôminos representantes da metade das frações ideais. Já em segunda convocação as deliberações podem ser decididas pela maioria dos presentes em quorum simples, esta menção no Código tem por finalidade de evitar adiamentos e aprovar por maioria dos presentes os tópicos pautados na ordem do edital de convocação, porque na maioria das vezes os assuntos têm relevância para o bom andamento da administração do condomínio, e não pode ficar adiando as decisões por falta de interesse ou puro relaxo de alguns condôminos.⁵³

Quanto ao quorum de votação certos assuntos exigem cautela, pois conforme exposto por Luiz FACHIN, e tipificado no C.C. em seu artigo 1.351, certos tópicos necessitam de quorum qualificado, como é o caso da “alteração de finalidade do edifício ou unidades autônoma”, que depende de aprovação por unanimidades dos condôminos, como também alteração da convenção condominial que exige aprovação de 2/3 (dois terços) dos presentes dos condôminos. Um bom exemplo

⁵² Ibidem, p. 233-235.

⁵³ Ibidem, p. 304-306.

quanto à exigência de quorum qualificado, é sobre a alteração da fachada ou terraço, conforme assunto tratado na parte jurisprudencial, no qual muitos condôminos se assentam na dúvida do fechamento da sacada ou terraço, e conforme decisão jurisprudencial tal ato deve ser aprovando pela unanimidade dos condôminos. Outro exemplo é o próprio artigo 1.343 do C.C., no que se refere à construção de novo pavimento ou construção de novas unidades no solo comum, que também depende de anuência por unanimidade dos condôminos. A falta de respeito a este quorum qualificado torna nula as deliberações procedidas em assembleia.⁵⁴

No que é concernente a assembleia, esta para deliberar sobre os assuntos pautados, tem que convocar todos os condôminos sob o risco, de ser considerada nula, pois todo o condômino tem o direito de votar e dela participar para discutir os assuntos inerentes ao condomínio, principalmente se tratando de área comum do edifício, e não sendo procedido desta forma viola o princípio da isonomia, e nas palavras de Luiz FACHIN “a assembleia que se reúne sem a convocação de qualquer dos condomínios é inválida, devendo ser sancionada com nulidade, por descumprir preceito legal”.⁵⁵ Sendo assim todas as decisões deliberadas serão consideradas nulas, pois a falta de cumprimento desta circunstância legal pode gerar a falta de participação em decisão ao qual o condômino tinha interesse sobre o assunto.⁵⁶

Quanto às obras e despesas ordinárias e extraordinárias, o código civil trata sobre estes assuntos nos artigos 1.340 a 1.342, comentando das úteis, necessárias e voluptuárias, sendo que esta última também necessita de quorum qualificado de aprovação de 2/3 dos condôminos, já as úteis o quorum é de maioria simples. Já o artigo 1.344 comenta que ao proprietário de cobertura, isto significa que é para qualquer área coberta não sendo apenas a cobertura do topo do edifício, a qual incube além dos deveres da função social da propriedade, este deve zelar pela conservação para que não haja danos para as unidades inferiores.⁵⁷

A fiscalização será procedida conforme o artigo 1.356 do C.C., sendo que o condomínio poderá ter um conselho fiscal, composto de três elementos eleitos em

⁵⁴ Ibidem, p. 280; 304-305.

⁵⁵ Ibidem, p. 307.

⁵⁶ Ibidem, p. 306-307.

⁵⁷ Ibidem, p. 268-269; 282.

assembleia, fixando um prazo não superior a dois anos. A este não é atribuído competência para administrar, nem representar o condomínio, sua mera função é apenas fiscalizar a prestação de contas efetuado pelo síndico, destarte que sua atividade é apenas a de opinar e orientar os condôminos, não cabendo ao conselho fiscal rejeitar ou aprovar as contas, tal ato deve ser deliberado em assembleia, e a esta sim dar parecer final.⁵⁸

Por fim não menos importante temos os artigos 1.357 e 1.358, que tratam da extinção do condomínio, que na colocação de Arnaldo RIZZARDO é praticamente impossível haver extinção no condomínio em edifícios, pois os condôminos possuem quotas de frações ideais de solo correspondente a sua unidade, sendo a mais provável da possibilidade, se acontecer à reunião de todas as quotas em uma única pessoa, o qual seria detentor de todas as unidades. No entanto o código civil se preocupou com tal detalhe no caso de ocorrerem sinistros que causem sua destruição ou desapropriação. Ocorrendo tais fatos a indenização a ser paga será proporcional aos quinhões de cada condômino.⁵⁹

Quanto à convenção condominial sua importância é de um grau tão elevado que a pessoa que deseja adquirir um imóvel tem que fazer uma leitura bem atenta neste documento, pois se as regras contidas não forem do seu agrado, permite ao futuro condômino desistir da aquisição ou locação, tanto é que esta convenção condominial deve ser registrada em cartório de registro de imóveis, o qual fica condicionado ao público permitindo a livre consulta pública, possibilitando ao futuro adquirente ou ao locatário que pretenda residir, o livre arbítrio para saber se estas normas são adequadas, condizentes e se adaptam ao seu estilo de convivência em condomínio tanto do aspecto social e cultural, pois a estas regras terá que submeter e respeitar.

O Código Civil em seu artigo 1.333 caput e o parágrafo único mencionam sobre a eficácia e importância da convenção condominial. Na colocação Nelson KOJRANSKI, a “Convenção de Condomínio constitui ato de regra, ato normativo e, via de consequência, dotado de força cogente”.⁶⁰

⁵⁸ Ibidem, p. 309-310.

⁵⁹ RIZZARDO, Arnaldo. Op. cit., p. 665-666.

⁶⁰ KOJRANSKI, Nelson. A Convenção Condominial. In: _____. Op. cit., p. 54.

O enunciado sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça, dispensa o Registro da Convenção Condominial em cartório de Registro de Imóveis, como dispõe a súmula 260 que diz: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.⁶¹ Este entendimento só vem a ressaltar a importância da convenção para o condomínio e a força da regra elaborada entre os condôminos, sendo de suma importância a cautela de quem pretende residir ou adquirir um imóvel em determinado condomínio, estabelecendo assim o dever de cuidado no que se refere a ler e pesquisar se tais regras estabelecidas são adequadas para o seu modo de viver ou são muito rígidas para o seu padrão de vivência.

Para Orlando GOMES, a Convenção de Condomínio é fonte de direitos e deveres recíprocos, visa complementar a estrutura organizacional do condomínio, estipulando assim normas e diretrizes, com a intenção de suprir as lacunas de lei, onde a legislação foi omissa no interesse dos condôminos. Ela é indispensável ao condomínio, e por força de lei se tornou obrigatória, cabendo aos próprios condôminos sua elaboração, ao qual posteriormente deve ser levado a registro de imóveis, sendo que o quorum de aprovação tem que ser pelo menos por dois terços das frações ideais de terreno representada pelos respectivos proprietários. No seu conteúdo deve ser relacionada às partes comuns e privativas, a finalidade da coisa, bem como a maneira que será utilizada as partes comuns. Também deve fazer parte os encargos comuns e o modo que será procedido a arrecadação das contribuições condominiais, para quitação das despesas oriundas ao funcionamento do condomínio, além das normas inerente a administração do condomínio, e posteriormente a elaboração do Regimento Interno, o qual também deverá ser aprovado em assembleia para complementação das regras a serem estabelecidas daquele empreendimento.⁶²

Sendo a Convenção condominial aprovada e registrada no registro de imóveis, estabelece que todos os titulares de direito daquelas unidades, como também as pessoas que adentrar de forma permanente ou eventual no edifício deve respeitar e cumprir. E independentemente de cláusula expressa, esta também obriga

⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula 260. Referência Legislativa a Lei Federal n. 4.591 de 1964, artigo 9º. **Superior Tribunal de Justiça**. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br/SCON>> Acesso em: 03 Jun. 2012.

⁶² GOMES, Orlando. Op. cit., p. 259-260.

os adquirentes, promitentes ou cessionários de unidades, além de locatários, comodatários ou detentores destas unidades, mesmo somente de forma eventual, como destaca Caio PEREIRA em sua obra.⁶³

A Convenção condominial no quesito alteração depende de quorum qualificado como dispõe o artigo 1.351, sendo que “depende de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a sua alteração”, sendo que deve se levar em conta é a totalidade dos condôminos e não somente os que estão presentes na reunião, esta exigência, tem por finalidade em manter uma segurança jurídica, visto que um quorum qualificado ou especial geralmente não é uma meta muito fácil de conseguir entre os condôminos presentes numa reunião de condomínio, e ainda que satisfaça os anseios de todos.⁶⁴

Outra questão que merece importância é quanto à elaboração e aprovação do Regimento Interno do condomínio, que está estipulado no artigo 1.334, inciso V, a redação do caput diz o seguinte “além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, convenção determinará:” e o inciso V faz menção “o regimento interno”, que tem o significado de disciplinar a utilização das áreas comuns e das unidades autônomas. Este regulamento tem por finalidade complementar, ou seja, elencar normas geralmente ao uso das áreas comuns, como a utilização dos elevadores, corredores, salões de festas e demais áreas de uso da coletividade, estabelecendo assim regras que limitam o excesso ou abuso por parte dos condôminos, além de produzir normas também sobre a utilização de aparelhos sonoros ou outros equipamentos que possam prejudicar o sossego e por em risco a sua segurança e os demais condôminos, e outras disposições pertinentes a boa convivência naquela edificação.⁶⁵ Quanto ao quorum para alteração do regimento interno, a nova redação dada pela lei n. 10.931 de 02 de agosto de 2004, excluiu quorum qualificado para alteração deste regulamento interno, bastando com a nova redação maioria simples, ou seja, o percentual de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) para que se altere os dispositivos internos da edificação.

⁶³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit., p. 162-163.

⁶⁴ FACHIN, Luiz Edson. Dos Direitos de Vizinhaça; Do Condomínio Geral; Do Condomínio Edifício. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de. (Coord.). Op. cit., p. 301-302.

⁶⁵ Ibidem, p. 242-243.

CONCLUSÃO

Conforme pode se verificar neste artigo que morar em condomínio não é uma tarefa muito simples, quanto à de um cidadão morador de casa que possui terreno próprio, pois não gera o instituto jurídico do Condomínio de Edifício. Sendo que no Condomínio de Edifício por existir a correlação entre o público e o privado, envolve interesses individuais e coletivos. No que tange ao Direito Público, as normas geralmente são positivadas pelo Estado, mas como se trata de interesse de particulares temos o envolvimento do Direito Privado. No Condomínio de Edifício tem que haver uma primazia ao princípio da isonomia, visto que envolverão áreas comuns, e todos merecem ser tratado de maneira igual sem distinção. Entretanto quando a legislação é omissa em certos assuntos, no que concerne a interesse coletivo, o direito interno que é a convenção condominial e o regimento interno tem que regular tais regras. Já a Constituição Federal menciona garantias fundamentais no âmbito privado, como o direito a sua privacidade, e o direito a propriedade, bem como a igualdade de tratamento em todos os atos de interesse coletivo.

Todavia, com todo este argumento e pesquisa chega-se a conclusão de que o Condomínio de Edifício apresenta o público e o privado dentro do mesmo âmbito territorial, sendo as áreas comuns destinada ao público de um modo geral, e a unidade ou apartamento que é a área privada. Quanto à relação entre os condôminos, deve prevalecer o bom senso, o respeito às regras determinadas pela legislação e as incorporadas pela expressão de vontade da maioria, pois sem este comprometimento se torna praticamente impossível uma organização adequada, podendo gerar uma convivência não harmônica entre os moradores de condomínio especial.

No entanto talvez a lição mais importante que tiramos de todo este aparato jurídico para o condômino, que este procure ter conhecimento da convenção condominial e do regimento interno, além da participação em assembleias e acima de tudo tolerância e bom senso, sendo imprescindíveis estes dois últimos quesitos para que haja respeito entre os condôminos e evitando conflito de interesses dentro deste âmbito privado.

REFERÊNCIAS

BOTH, Laura Garbini; GOMES, Eduardo Biacchi (Coords.). Direito das Minorias e Inclusão Digital: Análise do Caso da Rede Nacional de Quilombos Digitais. In: ALMEIDA, Ronald Silka de (Org.). **Democracia e Desenvolvimento Sustentável na América do Sul**. Curitiba: Juruá, 2011. p. 187.

BRASIL. Planalto. Legislação. Código Civil Lei Ordinária n. 10.406 de 10/01/2002. **Presidência da República**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 20 Maio 2012.

_____. Planalto. Legislação. Lei Ordinária n. 4.591 de 16/12/1964. **Presidência da República**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm> Acesso em: 01 Jun. 2012.

_____. Planalto. Legislação. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Presidência da República**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm> Acesso em: 18 Jul. 2012.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Súmula 260. Referência Legislativa a Lei Federal n. 4.591 de 1964, artigo 9º. **Superior Tribunal de Justiça**. Disponível em: <<http://www.stj.gov.br/SCON>> Acesso em: 03 Jun. 2012.

COMPÁSCUO. In: AULETE, Caldas. **idicionário Aulete**: Dicionário. Disponível em: <http://aulete.uol.com.br/site.php?mdl=aulete_digital&op=loadVerbetes&pesquisa=1&palavra=comp%E1scuo> Acesso em: 18 Jul. 2012.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de Direito das Famílias**: Bem de Família. 6. ed. São Paulo: RT, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. v. 4, 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

EDILÍCIO. In: FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo dicionário Aurélio da língua portuguesa**. 3. ed. 3. tir. Curitiba: Positivo, 2004.

ERGA OMNES. In: Wikipédia, a enciclopédia livre. **Direito**. Disponível em: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Erga_omnes> Acesso em: 24 Jul. 2012.

FACHIN, Luiz Edson. Dos Direitos de Vizinhança; Do Condomínio Geral; Do Condomínio Edilício. In: AZEVEDO, Antônio Junqueira de. (Coord.). **Comentários**

ao Código Civil: Parte Especial: Direito das Coisas, v. 15. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 223-319.

GIDDENS, Anthony. Interação Social e Vida Cotidiana. In: _____. **Sociologia**. 4. ed. Porto Alegre: Artmed, 2005. p. 82-100.

_____. As Cidades e os Espaços Urbanos. In: _____. **Sociologia**. 4. ed. Porto Alegre: Artmed, 2005. p. 455-477.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Atualizada por Luiz Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

_____. A Evolução do Direito Privado e o atraso da técnica jurídica. **Revista Direito GV**, São Paulo: Fundação Getúlio Vargas, v. 1, n. 1, p. 121 – 134, maio 2005.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Do Condomínio Edifício. In: _____. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

HACHEM, Daniel Wunder. **Princípio Constitucional da Supremacia do Interesse Público**. Belo Horizonte: Fórum, 2011.

KOJRANSKI, Nelson. A Convenção Condominial. In: _____. **Condomínio Edifício**. 2. ed. Rio de Janeiro: GZ, 2011. p. 51-54.

_____. Fachadas. In: _____. **Condomínio Edifício**. 2. ed. Rio de Janeiro: GZ, 2011. p. 165-166.

_____. Lições em Tempo de Condomínio. In: CENEVIVA, Walter. **Condomínio Edifício**. 2. ed. Rio de Janeiro: GZ, 2011.

LYRA FILHO, Roberto. **O Que é o Direito**. 17. ed. São Paulo: Brasiliense, 1995.

MIRANDA, Pontes de. Partes Integrantes da Unidade Autônoma. **Tratado de Direito Privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. t. XII. Campinas: Bookseller, 2001. p. 341-404.

_____. Solo, Andares e Comunhão Pro Diviso. In: _____. **Tratado de Direito Privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. t. XII. Campinas: Bookseller, 2001. p. 217-247.

_____. Vida da Comunhão Pro Diviso. In: _____. **Tratado de Direito Privado**. Atualizada por Vilson Rodrigues Alves. t. XII. Campinas: Bookseller, 2001. p. 405-494.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. Atualizada por Carlos Edison do Rego Monteiro Filho. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

PERROT, Michelle; BOTTMANN, Denise; JOFFILY, Bernardo (Orgs.). Maneiras de Morar. In: PERROT, Michelle; GUERRAND, Roger Henri (Orgs.). **História da Vida Privada**: da revolução francesa à primeira guerra. São Paulo: Companhia das Letras, 1987. p. 307-321.

_____. Espaços Privados. In: PERROT, Michelle; GUERRAND, Roger Henri (Orgs.). **História da Vida Privada**: da revolução francesa à primeira guerra. São Paulo: Companhia das Letras, 1987. p. 325-407.

RACHKORSKI, Márcio. **Síndico precisa conciliar modos de vidas diferentes**. Disponível em: <<http://g1.globo.com/videos/parana/t/redacao-movel/v/sindico-precisa-conciliar-modos-de-vida-diferentes/2039502/>> Acesso em: 17 Jul. 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. Propriedade Horizontal ou Edifícia. In: _____. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

SCHIER, Paulo Ricardo. **Direito Constitucional**: Anotações Nucleares. 6. tir. Curitiba: Juruá, 2006.

SCHULMAN, Gabriel. **Planos de Saúde**: Saúde e Contrato na Contemporaneidade. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.

SENNETT, Richard. O Domínio Público. In: _____. **O Declínio do Homem Público**: As Tirantias da Intimidade. São Paulo: Companhia das Letras, 1998. p. 15-44.

_____. O Fim da Cultura Pública. In: _____. **O Declínio do Homem Público**: As Tirantias da Intimidade. São Paulo: Companhia das Letras, 1998. p. 317-328.

VELHO, Gilberto. Cotidiano e Política num Prédio de Conjugados. In: _____. **Individualismo e Cultura**. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1987.

WEBER, Max. **Ciência e Política**: Duas Vocações. 15. ed. São Paulo: Cultrix, 2008.