

#DA PROPRIEDADE#

CONDOMÍNIO – INTRODUÇÃO

1 – Conceito e Natureza

Condomínio é a **propriedade comum** (*de qualquer gênero*), sobre a qual cada titular tem uma cota/fração do todo, que lhe é atribuída.

Dá-se o condomínio quando uma mesma coisa ou bem pertence simultaneamente a mais de uma pessoa, cabendo a cada qual delas igual direito idealmente sobre o todo.

A Doutrina o coloca como forma especial de manifestação de direito de propriedade, se opondo à característica da exclusividade da propriedade.

2 – Sistemas de condomínio

- ROMANO → cada comunheiro é coproprietário de uma parte real, e não do todo. Assim há uma marca de maior transitoriedade, bem como administração livre.
- GERMÂNICO → não se trabalha com a divisão por parte ideal. Nessa espécie todos são donos da totalidade, isto é, de 100% (**ex.** casamento com comunhão de bens).
Trata-se de verdadeira comunhão, com administração conjunta.

3 – Classificação

3.1 – Quanto à Origem da Formação Condominial

Quanto à formação, pode ser:

- a) Voluntário ou Convencional – aquele que nasce da vontade das partes, quando não obrigatório.
- b) Legal ou Forçado – determinado legalmente, tanto provisório (enquanto durar o inventário) como definitivo (bem fisicamente indivisível).

3.2 – Quanto à Duração

- a) Perpétuo → aquele que é irremovível.
- b) Transitório, ordinário → tende à extinção.

3.3 – Quanto ao Modo de Ser

- a) Pró-Diviso → é aquele no qual a realidade do bem frente aos seus proprietários é oposta à realidade jurídica.
Embora juridicamente se caracterize pelas copropriedades simultâneas dos comunheiros sobre parte ideal (mas indefinida) do bem, na realidade fática, diferentemente, cada comunheiro ocupa uma faixa específica daquela área como sendo sua exclusiva propriedade. A realidade dos fatos desmente a realidade jurídica.
- b) Pró-Indiviso → a realidade material do bem é convergente com a realidade jurídica da situação dos comunheiros. Nessa espécie todos os comunheiros tem apenas parte ideal, não exercendo posse sobre área definida, mas sim sobre o todo, como qualquer coproprietário.

DO CONDOMÍNIO GERAL (art. 1.314/1.330)

1 – DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO (art. 1.314/1.326)

1.1 – Direitos e Deveres

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

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

1.1.1 – Ideias Centrais

Perante terceiros o condômino é visto como se fosse proprietário de tudo. Mas dentro da relação de condomínio, isto é, ele deverá exercer as faculdades dominiais sempre com respeito aos demais condôminos.

Há o estabelecimento de cota/fração para cada condômino abstratamente – não há uma comunhão sobre o todo, isto é, cada condomínio não é dono de 100% ao mesmo tempo.

Obs. os direitos aos frutos, por exemplo, correspondem apenas à fração ideal de cada um, devendo restituir aqueles que perceber a mais – art. 1.319, do CC.

Obs2. Se apenas um dos condôminos se utiliza da coisa pode-se pensar em ação de arbitramento de aluguel pelos demais – vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) – BEZERRA DE MELO.

NOTE-SE: o direito em face de terceiros abrange o bem como um todo. Há um único direito, mas com exercício limitado pelos demais condôminos na medida da cota ideal e cada um – essa ficção é que torna possível o próprio condomínio.

Por isso se diz que *“o direito dos condôminos é qualitativamente igual e quantitativamente diferente”* (BEZERRA DE MELO).

OBS: o parágrafo 2º do art. 1.420 complementa o p.º do art. 1.314 → Diz o art. 1420, §2º: *“A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.”*.

1.1.2 – Despesas

Cada um concorre na proporção de sua parte ideal, as quais se presumem (à falta de estipulação em contrário) iguais – art. 1315 e parágrafo único. Essa presunção é relativa, sendo possível o estabelecimento do quinhão de cada um para os fins do rateio das despesas.

As despesas de conservação devem ser apresentadas e justificadas pelo administrador (cabeça) do condomínio e, quando necessário, aprovadas pelos demais condôminos.

RENÚNCIA DA COTA E LIBERAÇÃO (art. 1.316): O condômino pode se liberar das despesas e das dívidas se renunciar sua parte ideal (mesmo depois de constituída a obrigação).

Lembrando-se que a renúncia é ato formal. Versando sobre direitos em bens imóveis, só gerará efeitos perante terceiros com o registro.

Nesse caso surgem duas possibilidades:

- (a) **AGLUTINAÇÃO (§1º)**: os demais condôminos assumem a dívida e adquirem a parte ideal (espécie de sub-rogação pessoal art. 346 e ss.) – aplicadas as regras do art. 1.322 em caso e interesse de mais de um condômino.
- (b) **DIVISÃO (§2º)**: se ninguém quiser se valer da aglutinação, divide-se a coisa comum.

SOLIDARIEDADE NÃO SE PRESUME (art. 265 do CC + art. 1.317) – consequências: (i) a dívida contraída pelo condomínio será dividida por todos na proporção da fração ideal de cada um; (ii) há o direito de regresso daquele que se obrigou perante terceiro em face dos demais, se a dívida ocorrer em proveito do condomínio.

DÍVIDAS CONTRAÍDAS POR UM SÓ CONDOMÍNIO (art. 1.318): “Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.”.

Essa obrigação deve ter sido assumida em razão de uma necessidade ou da ampliação de uma utilidade – não pode obrigar os demais uma benfeitoria voluptuária não autorizada (MELO).

1.1.3 – Extinção Do Condomínio

Parece ser uma inclinação natural dessa situação, porque o condomínio é uma formação anormal da propriedade, sendo natural que haja uma inclinação à sua extinção. As disposições dos art. 1.320 a 1.322 provam o quanto é anormal e transitória a propriedade nessa forma condominial.

A extinção pode se dar por: **(i)** ação de divisão; **(ii)** fim do prazo da indivisão; **(iii)** ação de alienação.

A – Direito potestativo à divisão (art. 1.320/1321):

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

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

Aqui se revela a característica da temporariedade.

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

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

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

Exemplos: art. 2.013, 2.015/2.017; 2.019 e 2.022.

Trata-se de um **DIREITO POTESTATIVO**: ou seja, aquele direto que não precisa da concordância de outro sujeito para seu exercício. **Assim, os demais condôminos se submetem ao exercício do direito do consorte.**

OBS: Os direitos potestativos não se submetem à prescrição (justamente porque não pressupõe “pretensão”), mas apenas à decadência (extinção do próprio direito), se houver previsão desta na lei. Assim, trata-se de um direito

que, além de potestativo (coloca os demais sujeitos em estado de submissão ou sujeição), pode ser exercido a qualquer tempo.

A divisão de terras particulares pode ser feita tanto judicialmente quanto extrajudicialmente, como deixa claro o art. 571 do CPC, que coloca os requisitos para tanto (todos maiores, capazes e concordantes). O **procedimento judicial** encontra-se regulado nos **art. 596 a 572 e 588 a 598 do CPC – procedimento especial de jurisdição contenciosa**.

É POSSÍVEL A DIVISÃO TOTAL OU PARCIAL DE TERRAS PARTICULARES (apenas um dos condôminos sai e divide sua quota, os outros continuam condôminos em parcelas ideais do restante). Esse é o teor do **Informativo 311 do STJ**: *“sendo o bem divisível, havendo a intenção de venda por um dos condôminos, a regra não é a venda integral e partilha econômica do produto daquela, mas a divisão geodésica, permanecendo o condomínio em relação aos demais proprietários”*.

Apesar de se tratar de um direito potestativo, é sabido que nenhum direito é absoluto em nosso sistema, devendo ceder quando em conflito com os “melhores” direitos de terceiros que possam conflitar com nosso interesse. Assim sendo, encontram-se elencadas algumas **hipóteses em que seria incabível a divisão de bens**:

- a) Coisa indivisível ou que se torne pela indivisão imprópria ao seu destino. Nesse caso a solução é a extinção do condômino com a venda da parte ideal de quem queria se retirar do condomínio (art. 504 e art. 1322 do CC).

- A alienação judicial encontra-se regulada no Livro II da Parte Especial do CPC (Do Processo de Execução), nos art. 879 a 903 do CPC → subseção dentro da seção sobre expropriação de bens - - dentro do capítulo de execução por quantia certa - - dentro do título II [diversas espécies de execução].

- b) Quando se tratar de condômino necessário (art. 1327 e 1328 do CC). **Exemplo:** muros, cercas, valas e etc.
- c) Quando for imóvel rural e a área resultante da divisão for inferior ao módulo rural estipulado na região onde se situa.

B – Ação de Extinção do Condomínio. Retirada do condomínio de coisa indivisa. Alienação (art. 1322)

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

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

É assegurado o direito de preferência pelos demais condôminos – tendência natural à extinção do condomínio + evitar que as pessoas sejam condominiais de quem não querem (é assegurado o direito desse artigo sempre).

No condomínio geral, o que normalmente reúne as pessoas é um vínculo de confiança, por isso ele é transitório – dura enquanto durar esse vínculo, tanto que é assegurado o direito potestativo de extinção desse condomínio.

Situação é diferente no condomínio edilício, em que o vínculo é habitacional (razões da sociedade atual), razão pelo qual a relação é diferente e tende a ser permanente.

Essa ação de extinção de condomínio se, na essência, de uma alienação judicial, cujo procedimento se encontra no art. 730 do CPC/15 (procedimento de jurisdição voluntária), que remete às regras de alienação no processo de execução por quantia certa.

1.2 – Administração do Condomínio

A maioria dos condôminos escolherá o administrador, que **poderá ser pessoa estranha ao condomínio** (art. 1.323), que deverá administrar no melhor interesse do condomínio como um todo.

PRESUNÇÃO: se algum condômino administrar sem oposição dos outros, será presumido representante comum (art. 1.324). Essa presunção deve se restringir aos atos de administração ordinária, não para aqueles de disposição ou outros que exigem poderes especiais.

QUINHÕES: quando se trata de condomínio geral esse é sempre um parâmetro. No caso a lei o utiliza tanto para a definição do que se considera maioria (art. 1.315) como para a divisão dos frutos da coisa comum (art. 1.316).

2 – DO CONDOMÍNIO NECESSÁRIO (art. 1.327/1330)

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

Como dito, condomínio necessário é aquele que deriva da lei.

Estabelece-se um condomínio legal das divisas – tenderá a uma perpetuidade.

Utilizam-se regras do direito de vizinhança: (i) **Art. 1.297 e 1.298** → regras sobre limites e tapagem; (ii) **Art. 1.304 a 1037** → regras sobre parede-meia, muros e alteamento.

Esse tipo de condomínio necessário somente se extinguirá quando houver confusão: reunião das duas coisas sob um único proprietário.

Obviamente, há divisão no valor da obra, já que a obra da divisa aproveita ambos os vizinhos. Nesse sentido a regra do **art. 1.330 do CC** concretiza a **BOA-FÉ OBJETIVA E A ETICIDADE** com uma regra sobre o uso das obras: **“Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.”**

OBS: A presunção do condomínio aqui é apenas relativa – há necessidade que o vizinho arque com metade das despesas para que seja constituído o condomínio (art. 1.328); antes disso não poderá fazer uso (1330 do CC) – do contrário haveria enriquecimento sem causa.

DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO (art. 1.331/1.358)

É o condomínio que resulta da edificação, no qual há unidades autônomas e partes comuns. Também chamado de condomínio horizontal ou propriedade horizontal.

A matéria não era tratada no CC/16. Atualmente encontra-se regulada no CC/02 e na Lei 4.591/64, que trata de condomínio em edificações (nessa parte quase toda revogada pelo CC/02) e incorporações imobiliárias (vigente).

Trata-se de condomínio voluntário ou convencional → tanto assim que há uma “convenção” regulamentando-o.

É uma figura peculiar no ordenamento: Sua natureza jurídica é de propriedade condominial indivisível, com propriedade exclusiva em relação à unidade autônoma.

PERSONALIDADE JURÍDICA:

Enunciado 246, CJF: “deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício”.

Seria possível maior função social dessa maneira, permitindo que o condomínio realize transações, proceda ao registro em vagas de garagem em seu nome, etc. (BEZERRA DE MELO).

A despeito de a personalidade jurídica ser conferida por lei, o condomínio realiza atos jurídicos próprios da pessoa (compra e venda, prestação e serviços, etc.) e adquire direitos e deveres em nome próprio. O art. 63, §3º, Lei 4.591/64 permite ao condomínio adquirir unidade autônoma seria uma norma que levaria a interpretação no sentido da personalidade jurídica do condomínio.

Teses contrárias: **(i)** as decisões, direitos e deveres são imputados aos condôminos; **(ii)** não há previsão legal; **(iii)** ausência do vínculo de confiança (*affectio societatis*). → poder-se-ia dizer, que haveria, personalidade judiciária e legitimações especiais, mas isso não seria o meso que atribuir personalidade jurídica.

Enunciado 596, CJF: “o condomínio edilício pode adquirir imóvel por usucapião”.

Justificativa: “Conquanto persista algum debate em torno da atribuição, ou não, de personalidade jurídica ao condomínio edilício, tem-se visto um número maior de situações nas quais resta admitida a aquisição de propriedade imobiliária por esta figura jurídica. O STJ

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

1 – DISPOSIÇÕES GERAIS (art. 1.331/1.46)

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

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

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

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

§ 4º **Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do ACESSO AO LOGRADOURO PÚBLICO.**

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

1.1 – Regime de Propriedade no Condomínio Edilício

No condomínio edilício há duas espécies de propriedade: **(i)** comum – estabelecida nas partes comuns; **(ii)** exclusiva – nas unidades autônomas.

Estas últimas (unidades autônomas) se sujeitam ao poder dominial somente do proprietário exclusivo. Mas, como todo direito, sofrem limitações de ordem legal (regras sobre condomínio e direito de vizinhança, etc.), e limitações convencionais.

Os direitos às partes comuns são inseparáveis da parte exclusiva, não se podendo alienar ou gravar em separado (art. 1.339) – são coisas fora do comércio.

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

USUCAPIÃO DE ÁREAS COMUNS POR CONDÔMINO? → Como vimos ao tratar o requisito da “res habilis” na usucapião, o art. 1.331, §2º do CC não permitira, pela sua teleologia, a usucapião de áreas comuns.

Mas o STJ entende que no caso pode haver a figura da “supressio”, decorrente da boa-fé objetiva (e da teoria dos atos próprios), a impedir pretensão de recuperação da coisa pelos demais condôminos. Contudo esta figura não se confunde com a usucapião e, portanto, não transfere a propriedade – a apenas a conservação da posse ante a consolidação da posse no tempo somada à proibição do comportamento contraditório pelos demais condôminos que, desidiosos, permitiram a consolidação da situação.

FRAÇÕES IDEAIS → na redação original do §3º do art. 1.331 do CC/02 a fração ideal era calculada pelo valor da unidade autônoma em relação à edificação tomada e conjunto.

A lei 10.931/04 deu nova redação ao parágrafo, de modo que se restabelece o parâmetro da área da unidade em relação ao todo. Trata-se de critério que confere maior segurança.

A fração é indivisível, e sua alienação ocorre quando há alienação da unidade imobiliária autônoma.

ENCRAVAMENTO §4º → caso haja unidade autônoma sem acesso, eventualmente se pode pensar no direito à passagem forçada (art. 1.285 do CC).

1.2 – Regime Jurídica da Garagem

Alienação para terceiros estranhos ao condomínio: a norma contida na parte final do §1º do art. 1.331 que exige expressa autorização dos demais condôminos se presta à segurança de todos, tema caro à convivência em comunidade.

É nesse sentido o ENUNCIADO 91, CJF: “a convenção de condomínio ou assembleia geral pode vedar a locação de área e garagem ou abrigo para veículos estranhos ao condomínio”.

Obs. O CC somente passou a prever em seu texto essa vedação/limitação com a modificação operada pela lei 12.607/12.

Obs2s. convenção de condomínio não pode deliberar a redução de vagas de garagem com extinção de vaga pertencente a condômino sem o consentimento seu. Não se extingue direito de propriedade por decisão da assembleia → *Informativo 318/STJ*.

Obs3. Art. 1.338: ainda que se permita estranhos alugarem a garagem, há direito de preferência aos condôminos, em iguais condições.

Obs4. SÚMULA 449/STJ: “a vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora”.

- A lei do bem de família tutela aspectos além da propriedade apenas da pessoa, tutela a morada sua e de sua família: saúde, integridade psicofísica, abrigo, etc.

- A garagem, ainda que represente uma comodidade, não estaria inserida propriamente no conceito do “local em que a pessoa habita”. Ademais, uma vez tendo matrícula autônoma, evidencia-se o destaque da mesma, não integrando o imóvel residencial do devedor – ressaltado o valor econômico próprio e separado, com circulação desligado do principal – não há, portanto, a proteção do bem de família.

1.3 - Constituição Do Condomínio Edifício

Art. 1.332: ato entre vivos (convenção condominial) ou testamento, registrado no cartório.

Essa convenção deve ser subscrita por no mínimo, 2/3 das frações ideais e se torna obrigatória para todos os demais → natureza de negócio jurídico plurilateral ou coletivo.

Registrada, passa a ser oponível a terceiros (art. 1.333 e p.ú).

OBS1: SÚMULA 260/STJ: “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

- não registrada tem eficácia obrigacional, vinculando aqueles que manifestaram sua vontade nesse sentido, mas não sendo oponível a terceiros (publicidade do registro).

OBS2: Enunciado 504, CJF diz que “a escritura declaratória de instituição e convenção firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas é título hábil para registro da propriedade horizontal no competente registro de imóveis, nos termos dos arts. 1.332 a 1.334 do Código Civil”.

OBS3: entende-se como limite às regras restritivas das convenções a não ofensa a direitos fundamentais (discriminações de qualquer ordem, inviabilização do direito de propriedade, etc.).

A convenção que institui o condomínio deve conter, minimamente, os elementos dos incisos I a III do art. 1322: **(i)** especificação (discriminar as unidades exclusivas e partes comuns); **(ii)** fração ideal de cada unidade autônoma no solo e nas partes comuns; **(iii)** finalidade (se comercial, residencial...).

Além das regras do art. 1.332, o **art. 1.334** estabelece outras sobre o conteúdo mínimo das convenções. Vale atenção especial aos parágrafos: **§1º** - instrumento público ou particular; **§2º** - equiparação, para os específicos fins, do promitente comprador ao proprietário (inclusive legitimidade passiva em ações relativas às obrigações condominiais – STJ, Informativo 305).

1.4 – Direitos e Deveres (art. 1.335 e 1.336 do CC).

Ressaltam-se:

- a) Não se pode excluir a utilização dos demais sobre as áreas comuns;
- b) Direito de votar e participar das assembleias, desde que quite;

- c) Contribuição na proporção das frações ideais;
- d) Possibilidade de não contribuir com as despesas, se assim estipulado em convenção;
- e) Vedações ao uso anormal da propriedade (sossego, salubridade e segurança), tal como no direito de vizinhança, ou prejudicial aos bons costumes.

O VETO AO DIREITO DE VOTO E PARTICIPAÇÃO QUANDO NÃO QUITE (art. 1.335, inc. III), não pode ser entendido em sua totalidade. Até se pode restringir o voto, mas não a participação, principalmente se o que se estiver deliberando for a punição ao condômino em mora – isso feriria o direito de defesa, sendo, por conseguinte, inconstitucional. **Obs.** de todo modo, a norma é dispositiva, e permite a previsão em contrário pela convenção.

USO ANORMAL DA PROPRIEDADE → **Enunciado 556, CJF:** “a cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade”.

O ATRASO NA CONTRIBUIÇÃO gera juros moratórios nos termos do §1º do art. 1.336: “O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito”.

Obs. A expressão “juros moratórios convencionados” não dá permissão a estipulação pela convenção de juros de mora que excedam 1% ao mês, pois violaria o art. 406 do CC.

Nesse sentido, **Enunciado 20, CJF:** “Art. 406: a taxa de juros moratórios a que se refere o art. 406 é a do art. 161, § 1º, do Código Tributário Nacional, ou seja, um por cento ao mês. A utilização da taxa SELIC como índice de apuração dos juros legais não é juridicamente segura, porque impede o prévio conhecimento dos juros; não é operacional, porque seu uso será inviável sempre que se calcularem somente juros ou somente correção monetária; é incompatível com a regra do art. 591 do novo Código Civil, que permite apenas a capitalização anual dos juros, e pode ser incompatível com o art. 192, § 3º, da Constituição Federal, se resultarem juros reais superiores a doze por cento ao ano.”.

Obs2. As despesas (“taxas”) condominiais têm natureza *propter rem*, portanto acompanham a coisa independentemente de quem seja seu titular → STJ, Informativo 291.

O adquirente responde pelas cotas em atraso, mesmo anteriores à sua aquisição, mas lhe assiste o direito de regresso (art. 1.345 do CC + Inf. 464/STJ).

Obs3. A cota condominial é exceção à impenhorabilidade do bem de família (art. 3º, IV da Lei 8.009/90). Mas sua interpretação é restritiva, pela própria finalidade protetiva da lei (Inf. 509 do STJ).

Obs4. STJ, Inf. 419: não prevalece, no tocante às cotas condominiais, a presunção do art. 302 do CC, segundo a qual, paga parcela a mais recente, presumem-se pagas as mais antigas.

Obs5. Associação de moradores – não é possível oposição de taxas àquele que não é associado – Informativo 562. **Tema Submetido à Técnica de Julgamento de Recursos Repetitivos, de 22 maio de 2015 (REsp 1.1439.163-SP).**

Obs6. Súmula 478 do STJ: “na execução e créditos relativos a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”. As cotas visam a proteção e manutenção do bem comum, por isso a preferência inclusive sobre o crédito hipotecário.

Obs7. O art. 784, inc. VIII do NCPC inclui as taxas e despesas de condomínio no rol dos títulos executivos extrajudiciais.

Obs8. Não se admite o abuso do direito na cobrança de atrasados (art. 187 do CC), o que gera dano moral (**ex.** impedir de usar elevador, afixar cartazes com nome dos inadimplentes ostensivamente, etc.).

Ao descumprimento dos deveres cabe multa, nos termos do §2º do art. 1.336.

Obs. ENUNCIADO 505. CJF: “É nula a estipulação que, dissimulando ou embutindo multa acima de 2%, confere suposto desconto de pontualidade no pagamento da taxa condominial, pois configura fraude à lei (Código Civil, art. 1336, § 1º), e não redução por merecimento.”.

Obs2. O CC/16 permitia um percentual de até 20%. Mas com a entrada em vigor do CC/02, nos termos do art. 2.035 do CC, há incidência imediata dessa regra que limita a 2%,

Primeiro porque o alcance é a fatos futuros (retroatividade mínima). Segundo, pois tendo natureza de penalidade, deve ceder à lei mais benéfica (TARTUCE e SIMÃO).

Outras penalidades estão no art. 1.337 do CC. Dividem-se em sanções pelo descumprimento de obrigações financeiras ou de regras e convívio.

Obs. ENUNCIADO 508 do CJF – Mesmo à míngua de previsão legal nesse sentido, entende pela possibilidade de exclusão do condômino, no caso de reiteração e ineficácia das penalidades previstas no art. 1.337 do CC. Mas, deve haver previsão na convenção e deve se garantir o devido processo legal (ação judicial, portanto).

Obs2. ENUNCIADO 92, CJF: “as sanções do art. 1.317 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.

1.5 – Seguro Obrigatório

Art. 1.346: “É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.”.

2 – ADMINISTRAÇÃO (art. 1.347/1.356)

Igualmente, o síndico não precisa ser um condômino, pode até mesmo ser uma pessoa jurídica – será eleito pela assembleia por prazo não superior a dois anos, renovável (art. 1.347). Poderá o síndico ser destituído, na forma do art. 1.349 do CC.

As atribuições do síndico estão no art. 1.348 do CC, que estabelece uma lista exemplificativa. Uma atribuição constante em outro dispositivo legal é a convocação de reunião anual, do art. 1.350.

Regras sobre deliberações, quoruns e convocações – art. 1.351/1.256. **Obs.** embora haja quoruns para aprovações, não necessariamente devendo ser unânime, a convocação deverá ser feita a todos os condôminos (art. 1.354 do CC).

3 – EXTINÇÃO (art. 1.357/1358)

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia 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.