

Condomínios contemporâneos

O RECONHECIMENTO DA PERSONALIDADE JURÍDICA, A POSSIBILIDADE DE ESPECIFICAÇÃO PARCIAL E O PAPEL DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Por Mariana BORGES ALTMAYER

Resumo

O artigo tem como seu motor uma interrogação central: a legislação brasileira que rege a matéria dos condomínios edilícios é capaz de suprir as necessidades e demandas que derivam da crescente complexidade presente nos condomínios contemporâneos? Há uma perceptível tendência nas cidades modernas a desenvolver empreendimentos complexos, como os chamados megacondomínios, condomínios-clubes, condomínios de uso misto, condomínios fechados e outras modalidades de condomínio que atendam às necessidades da vida urbana. Dúvidas costumam surgir quanto à omissão legal acerca de diversas questões práticas. Delimitamos o escopo do artigo a três temas: o reconhecimento da personalidade jurídica; a instituição e a possibilidade de especificação do condomínio; e o papel da convenção de condomínio no tocante a imposições restritivas, sanções e rateio de despesas. Através desses itens, propõe-se uma reflexão que permite vislumbrar soluções jurídicas a partir da doutrina e da jurisprudência.

Introdução

No centro dos problemas mais nevrálgicos das cidades modernas está a vida condominial. Buscando atender as demandas públicas e coletivas a partir de uma perspectiva urbanístico-ambiental, os incorporadores desenvolvem a cada dia empreendimentos imobiliários inovadores, sempre à procura de diferentes formas de conquistar o mercado.

Tornou-se uma tendência nas grandes cidades os chamados megacondomínios, condomínios-clubes, condomínios de uso misto, condomínios fechados e outras modalidades de condomínio que atendam às necessidades da vida urbana. Como característica central desses novos formatos condominiais podemos destacar a crescente complexidade das relações e dos problemas que podem surgir no âmbito desses empreendimentos.

Assim, sob o ponto de vista jurídico, cabe perguntar: a legislação brasileira que rege a matéria dos condomínios edilícios é capaz de suprir as necessidades e demandas que derivam dessa crescente complexidade presente nos condomínios contemporâneos?

A pretensa omissão legal acerca de determinados temas condominiais e a insegurança gerada pelas dúvidas daí decorrentes colocaram em relevo certas questões que pretendemos aqui abordar, tendo em vista a sua importância no âmbito das novas realidades condominiais da vida contemporânea.

Nossa análise colocará em destaque três pontos significativos desse debate, cujos efeitos se fazem sentir no dia a dia dos conflitos condominiais, que vão desde as escolhas as serem feitas no momento do registro da incorporação até a instituição e a convenção condominial. Nesse sentido, procuraremos apresentar as soluções para cada item investigado, colocando em relevo (1) o reconhecimento da personalidade jurídica, (2) a instituição e a possibilidade de especificação do condomínio e (3) o papel da convenção de condomínio no tocante a imposições restritivas, sanções e rateio de despesas.

1 • O reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio edilício

O assim denominado “condomínio edilício” pelo Código Civil possui, segundo o art. 1.331, realidade jurídica resultante da simbiose entre as áreas de uso exclusivo e as áreas de uso comum. No entanto, este mesmo diploma legal não lhe conferiu personalidade jurídica, na medida que não o fez constar do rol das pessoas jurídicas elencadas em *numerus clausus* no art. 44. Em razão desta ausência, muitos debates foram realizados, sobre a personalidade jurídica e a representação do condomínio.

Em geral, domina o caráter autônomo das unidades privativas para efeitos de tratamento jurídico do condomínio edilício, como ensina Arnaldo Rizzardo, “tanto que a incidência de tributos e taxas públicas, despesas condominiais é para cada unidade, considerada em sua fração ideal”¹. Dessa forma, por exemplo, as despesas dividem-se de modo proporcional entre os condôminos, tendo por critério a fração ideal das unidades. No entanto, adverte o mesmo autor que a natureza jurídica do condomínio edilício faz com que ele deva ser representado na unidade de uma pessoa jurídica a fim de cumprir suas obrigações. É assim por exemplo, que se lhe confere aptidão para certos atos civis, como a abertura de contas bancárias e inscrição própria na receita federal.²

Embora não constitua uma sociedade, por falta da *affectio societatis*³, é inegável que o condomínio edilício, por encarnar o interesse coletivo de seus condôminos, em determinadas situações, deve, sim, ser considerado como uma pessoa jurídica, com personalidade própria, possuindo legitimidade mediante a devida representação legal.

Ao atribuir-se personalidade jurídica ao condomínio edilício, pelo menos nas situações em que se faz necessária a representação do interesse coletivo da comunidade condominial, uma questão que sobressai é a da sua representação legal. Nos termos do art. 1.347 do CCB, fica evidente que o sistema jurídico brasileiro elegeu o modelo da unidade sindical, ao prever a representação legal do condomínio por somente um síndico, vejamos: “A Assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

Logo, o síndico eleito pela assembleia representa juridicamente o condomínio, nos termos do art. 1.348, II, do CCB: “Compete ao síndico representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns”.

Em se tratando de conjuntos de edifícios conforme previsto no art. 8º, da Lei nº 4.591/64, presentes nos condomínios de grande porte, a solução brasileira para a obediência da previsão da unicidade sindical assemelha-se ao modelo francês, no dizer de Nascimento Franco e Niske Gondo: “Elege-se um síndico para a administração global do conjunto de edifícios e subsíndicos para cuidar dos assuntos de cada edifício, cabendo, assim, ao síndico a representação legal do conjunto condominial. Por outro lado, poderá ser organizado um condomínio para cada edifício, instituindo-se um sistema de co-propriedade apenas sobre as áreas e coisas destinadas a serem utilizadas pelos ocupantes de todos os edifícios.”⁴

Essa solução tem sido contemplada nos chamados condomínios múltiplos,

1. RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*, op. cit., p. 16.

2. *Ibidem*.

3. BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Loteamentos e Condomínios – Sistema jurídico da propriedade fracionada. Tomo II (Condomínios)*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1959, p. 36.

4. FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. *Condomínio em edifícios*. 4ª ed. São Paulo: RT, 1987, p. 40.

os quais são compostos por uma multiplicidade de edificações no mesmo terreno, prevendo-se a figura de subsíndicos com poderes equiparados aos do síndico, visando sua melhor organização política e administrativa. Por certo, o condomínio como um todo não perde a sua representatividade una, uma vez que a sua personalidade jurídica deverá permanecer sendo exercida pelo síndico geral que o representará legalmente.

Vejamos alguns exemplos que nos levam a reconhecer a personalidade jurídica do condomínio quando este representa o interesse coletivo dos seus condôminos.

Do ponto de vista processual, o condomínio, através de seu administrador ou do síndico, possui legitimidade para figurar no polo ativo ou passivo do processo enquanto ente próprio, conforme o art. 75, IX, do novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015).

Além disso, através do art. 11, II, da Instrução Normativa RFB 568/2005, tornou-se obrigatória a inscrição no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, da Receita Federal, dos “condomínios edilícios sujeitos à incidência, à apuração ou ao recolhimento de tributos federais ou contribuições previdenciárias”. Mais recentemente, a Instrução Normativa RFB 1684/2016, passou a impor também como obrigatório o cadastro no CNPJ dos subcondomínio, desde que estes tenham sido instituídos formalmente pela Convenção de Condomínio. Cabe referir que, no caso de inscrição no CNPJ dos Subcondomínios, estes terão o status de filial do Condomínio Geral, o que não lhes retira uma certa autonomia na gestão de suas contratações e relações jurídicas.

Outrossim, para fins tributários, a Segunda Turma do STJ se posicionou claramente no sentido de que o condomínio possui personalidade jurídica para fins de adesão ao programa de parcelamento, o REFIS, no julgamento do Recurso Especial nº 1.256.912/AL, de relatoria do eminente Ministro Humberto Martins, cujo seguinte trecho merece destaque: “Se os condomínios são considerados pessoas jurídicas para fins tributários, não há como negar-lhes o direito de aderir ao programa de parcelamento instituído pela Receita Federal. (...) Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público”.⁵

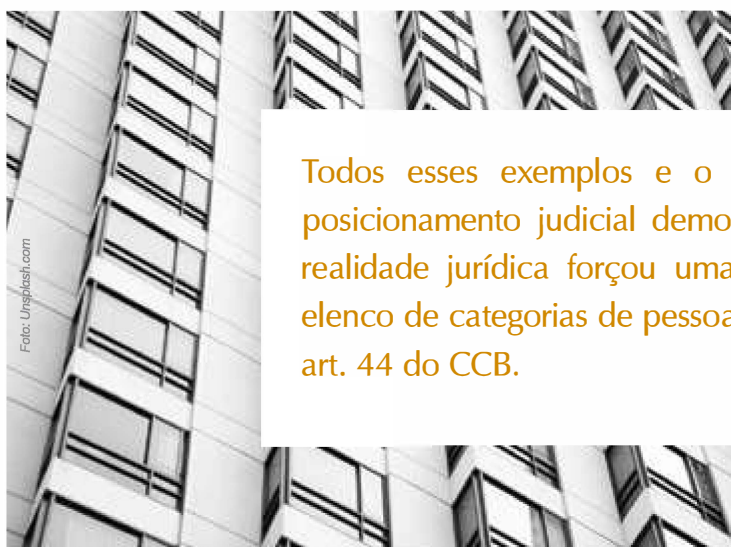
Digno de nota, ademais, é o enunciado da Súmula 227 do STJ, o qual orienta a posição do Tribunal Superior desde 1999: “A pessoa jurídica pode sofrer dano moral”. Nada impede que o condomínio, por sua vez, diante de ofensas à honra objetiva, possa buscar em seu próprio nome a responsabilização do ofensor. Nesse sentido, no julgamento do Agravo Regimental nº 189.780/SP, embora não tenha se configurado o dano moral in casu, ficou assentado que ao condomínio “deve ser assegurado o

5. STJ, 2ª Turma, Recurso Especial nº 1.256.912/AL. Relator Min. Humberto Martins. Publicado no DJe em 13/02/2012.

tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais, sendo-lhe aplicável a Súmula 227 (...).⁶

Na mesma senda, o mais significativo exemplo no tocante ao reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio diz respeito à possibilidade de o mesmo adjudicar a unidade autônoma de condômino inadimplente, no caso de ação de cobrança ou execução para adimplemento das obrigações condominiais. Em diversas decisões judiciais tem-se admitido a adjudicação pelo condomínio, desde que tal conduta atenda aos propósitos ligados a uma melhor e mais eficiente arrecadação, não podendo se distanciar de seus objetivos enquanto condomínio, para não agir contra o que determina a lei.⁷

Na lição de Frederico Henrique Viegas Lima, “(...) dada a realidade social e as necessidades da vida prática, como ensina Foëx, a abertura do sistema foi impositiva. Assim, nas II Jornadas de Direito Civil do Conselho Federal de Justiça, realizadas em 2004, passou-se a admitir que a relação contida no art. 44 do CCB é meramente exemplificativa.⁸” O Enunciado nº 144 do Conselho Federal de Justiça, precisamente, é conclusivo sobre a matéria: “A relação das pessoas jurídicas de direito privado, constantes do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva”.



Todos esses exemplos e o mais recente posicionamento judicial demonstram que a realidade jurídica forçou uma abertura do elenco de categorias de

6. STJ, 2ª Turma, Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 189.780/SP. Relatora: Ministra Assusete Magalhães. Publicado no DJe em 16/09/2014.

7. Como este precedente, por exemplo: “Possibilidade de o condomínio adjudicar unidade autônoma por dívida condominial. Inteligência da Lei nº 4.591/64, art. 63, parágrafo 3º. Observância ao art. 685-A do CPC. Valor do débito que resulta em montante superior à avaliação do imóvel. Hipótese que não necessita de oferta de preço. Falta de registro que não acarretou qualquer prejuízo a terceiro. Inexistência de qualquer vício passível de nulidade.” (TJRJ – 2ª Câmara Cível – AC - 0007731-35.2011.8.19.0203 – Rio de Janeiro – Rel. Cláudia Telles de Menezes. Unânime. Julgado 13.8.2014).

8. LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *Condomínio em Edificações*. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 157.

pessoas jurídicas do art. 44 do CCB. O que se pode evidenciar, portanto, é uma tendência da doutrina, da jurisprudência e dos órgãos da Administração de reconhecer a personalidade jurídica do condomínio edilício.

2 • A instituição e a possibilidade de especificação do condomínio edilício

A questão que passaremos a enfrentar diz respeito à instituição e especificação do condomínio edilício. Tema que é absolutamente central, sobretudo se estivermos conectados com as mais recentes transformações dos modelos condominiais, cada vez mais polivalentes e complexos. Na realidade atual dos condomínios complexos, é fulcral que se tenha em mente institutos como a pré-instituição, a instituição e a possibilidade de especificação parcial das unidades.

O condomínio edilício não surge de forma eventual, mas da vontade humana, que efetivamente o institui e passa a ser fonte específica de direitos e obrigações entre as partes que ali se estabelecerão, com projeção *erga omnes*. Necessariamente, deve o condomínio resultar de um ato de vontade, entre vivos ou por testamento, o qual promoverá a conjugação da propriedade individual e a copropriedade das coisas comuns, a ser obrigatoriamente inscrito no registro imobiliário com a identificação das unidades autônomas e das partes comuns do condomínio⁹. Logo, o ato de instituição é o que dá existência jurídica ao condomínio edilício.

No dizer de Mário Pazutti Mezzari “o terreno que era uno (terreno e edifício), objeto de direito de propriedade comum (mesmo que em condomínio, era condomínio comum), passa, por efeito do registro da instituição de condomínio edilício, a ser dividido (parcelado) em unidades autônomas”¹⁰. Com isto, a edificação submete-se ao regime especial da propriedade horizontal, previsto no art. 1.331 e seguintes do Código Civil, deixando de ser subordinada às regras do direito comum.

A instituição do condomínio não exige a forma pública. Desse modo, as partes podem optar em formalizar o ato, desde que por escrito, através de um instrumento particular. Como o instrumento versa sobre domínio, devem as partes possuir capacidade para praticar este ato jurídico.¹¹

9. Neste sentido, determina o art. 1.332 do Código Civil: “Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III – o fim a que as unidades se destinam”.

10. MEZZARI, Mário Pazutti. *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*. 4ª ed. São Paulo: Atlas, p. 56.

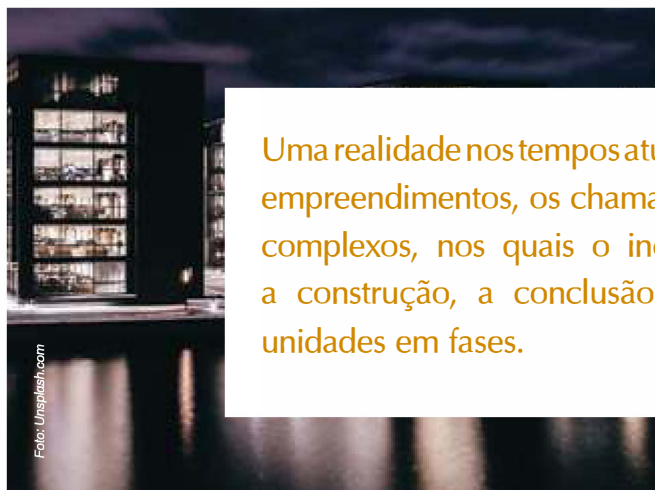
11. Caio Mário da Silva Pereira, citando Racciatti, afirma que “Propriedade Horizontal haverá no momento em que, por destinação do proprietário ou por convenção entre coproprietários, se institua, com subordinação às exigências da lei especial, mediante um ato de vontade ou por meio de uma declaração de vontade, e cumpre que se revista da necessária autenticidade e publicidade o ato institucional, uma vez que, se o novo regime dominial afeta fundamentalmente o interesse e a relação entre as partes, repercute com frequência na órbita patrimonial alheia e deve ser conhecido do público ou presumido tal”. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 11ª ed. São Paulo: Forense, 2014, p. 88).

É de suma importância que o instrumento de instituição de condomínio contenha a correta identificação dos instituidores; a descrição do terreno sobre o qual se institui o condomínio; a descrição do empreendimento; a discriminação e individualização das unidades autônomas, com sua localização, identificação, áreas e fração ideal, bem ainda devem ser devidamente discriminadas as áreas de uso comum de divisão proporcional e não proporcional. Também deve ser especificada a forma de uso e a natureza das vagas de estacionamento, se autônomas ou acessórias às unidades autônomas.

Assinale-se que a instituição de condomínio não constitui, não transfere e nem modifica os direitos reais pré-existentes, que continuam válidos e eficazes e que, com a instituição do condomínio, serão transportados para as unidades autônomas. Também não se pode olvidar que o ato de instituição deve ser subscrito pela totalidade dos titulares da comunhão, nada impedindo que seja por apenas uma pessoa quando ela for titular exclusiva do domínio do imóvel.

Nos casos de empreendimentos submetidos à venda pública durante a sua construção, ou seja, quando for obrigatório o registro da incorporação imobiliária, pode o próprio incorporador requerer a instituição do condomínio juntamente com a averbação da conclusão das obras. Entende-se que nessas hipóteses não há necessidade de todos adquirentes de unidades assinarem o documento, pois o incorporador nada mais faz do que requerer a confirmação daquilo que foi registrado e devidamente discriminado com a incorporação, tanto em relação às unidades autônomas, quanto às áreas comuns do condomínio. No entanto, em havendo necessidade de qualquer alteração na especificação e discriminação das unidades ou das partes comuns, na medida em que afeta o interesse comum e os interesses particulares, será exigida a anuência dos adquirentes que tiverem registrado o seu título junto ao álbum imobiliário.

Havendo, pois, incorporação imobiliária, no momento do seu registro, realiza-se a *pré-instituição* do condomínio, submetendo previamente o imóvel ao regime da propriedade horizontal, já que o memorial de incorporação traz a discriminação e identificação das unidades autônomas,



Uma realidade nos tempos atuais são os grandes empreendimentos, os chamados condomínios complexos, nos quais o incorporador prevê a construção, a conclusão e a entrega de unidades em fases.

bem como a sua fração ideal relativamente ao terreno e às partes comuns. É preciso ressaltar que o registro da incorporação imobiliária não supre o registro da instituição e especificação do condomínio quando da conclusão das obras, o qual deverá ser requerido concomitantemente à averbação da dita conclusão, confirmando as informações que foram arquivadas no momento do registro da incorporação.



Existe uma divergência entre os registradores imobiliários sobre a possibilidade de instituição parcial do condomínio.

Uma realidade nos tempos atuais são os grandes empreendimentos, os chamados condomínios complexos, nos quais o incorporador prevê a construção, a conclusão e a entrega de unidades em fases. Tendo em vista a complexidade desse tipo de incorporação, torna-se imprescindível para a saúde do negócio jurídico considerar a *instituição parcial de condomínio* onde se estabelece um cronograma de conclusão das várias fases do empreendimento. Desde o registro da incorporação, já se deve prever que a instituição do condomínio se dará de forma parcial, em fases, de modo consecutivo. O mesmo se aplica aos condomínios de casas, nos quais cada adquirente vai concluindo de forma individual a sua respectiva unidade, instituindo-se parcialmente o condomínio.

Quanto a esse ponto, existe uma divergência entre os registradores imobiliários sobre a possibilidade de instituição parcial do condomínio, alguns entendendo que a instituição do condomínio por unidades autônomas só pode ser registrada quando todo o empreendimento estiver concluído. Segundo essa vertente, a instituição do condomínio é providência que recai sobre a totalidade das unidades imobiliárias, não podendo se dar parcialmente, pois supõe a individualização de cada uma das unidades do todo, com a respectiva definição da fração ideal sobre o terreno e partes comuns. Dito posicionamento busca amparo na regra prevista no art. 44, da Lei nº 4.591/64, que trata do requerimento de averbação da construção das edificações, para efeito de individuação e discriminação das unidades, após a concessão do “habite-se”. No entanto, não é o entendimento que deve prevalecer, pela razão que passamos a examinar.

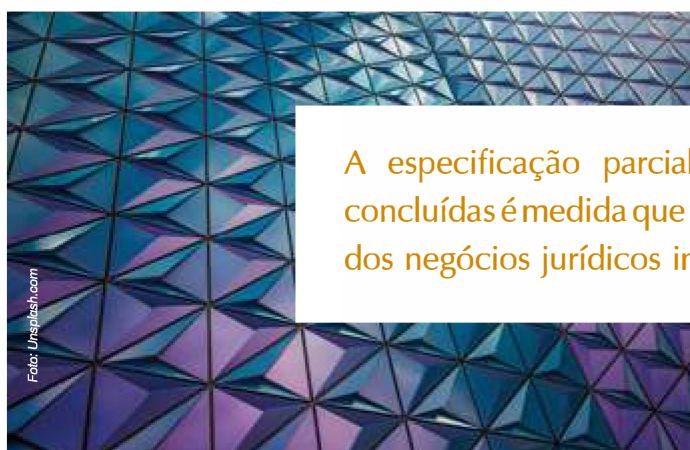
Por primeiro, é necessário mencionar que não há qualquer proibição legal para que se proceda à averbação da conclusão das unidades que foram concluídas e na sequência o registro da instituição do condomínio, submetendo-o ao regime especial, com a especificação parcial das unidades concluídas.

Embora a legislação que rege o registro das incorporações imobiliárias não estabeleça expressamente a possibilidade da instituição parcial o condomínio, é isso o que se pode depreender logicamente da legislação, quando se trata

de condomínios complexos. O art. 6º da Lei nº 4.864/65, combinado com o art. 34 da Lei nº 4.591/64, prevê a possibilidade de desdobramento da incorporação em várias subincorporações, podendo-se fixar-lhes prazos de carência específicos. Ora, quem pode o mais pode o menos. Se a legislação permite a subdivisão da incorporação em subincorporações e, além disso, permite a fixação de prazos de carência específicos, a *fortiori* a legislação permite a instituição parcial do condomínio.

A essa conclusão, acrescentamos, ainda, uma interpretação teleológica. Não fosse possível a instituição parcial, podemos imaginar a insólita situação de uma parte da edificação ficar pronta, mas seus adquirentes não poderem se estabelecer formalmente em condomínio. Ou seja, a edificação que estiver formalmente concluída não pode ser tratada pelo registro imobiliário como se suas unidades ainda estivessem em construção, devendo ser elas quando concluídas devidamente discriminadas e individualizadas. Sem dúvida alguma, essa é a intenção a ser captada pelas normas jurídicas em questão.

A especificação parcial das unidades concluídas é medida que facilita o registro dos negócios jurídicos imobiliários, sob pena de trazer enormes prejuízos para os adquirentes das unidades que foram concluídas, que precisam regularizá-las, e até mesmo para o incorporador. Lembramos que, desta forma, também são atendidos os interesses da Prefeitura Municipal, relativamente à conclusão das obras e ao recolhimento de tributos por estas unidades, além do INSS, que recebe a contribuição previdenciária relativa às mesmas.



A especificação parcial das unidades concluídas é medida que facilita o registro dos negócios jurídicos imobiliários.

3 • A convenção do condomínio edilício e seus requisitos formais

Uma vez examinadas as soluções para o reconhecimento da personalidade jurídica, bem como para a instituição parcial do condomínio, resta ainda enfrentar algumas controvérsias sobre a convenção condominial no que tange a dois aspectos (1) a prevalência dos interesses coletivos nas cláusulas restritivas e (2) a imposição de sanções e o rateio de despesas quando da existência de subcondomínios.

A convenção difere do ato de instituição do condomínio. A partir do que dispõem os arts. 1.332 e 1.333 do Código Civil, (1) o ato de instituição e especificação de condomínio gera a *afetação do imóvel ao regime jurídico da propriedade horizontal*,¹² e (2) o ato da constituição corresponde à convenção de condomínio, a qual acolhe os elementos constantes da especificação e irá disciplinar o uso do condomínio e regular os relacionamentos dentro do grupo condominial. Enquanto o ato de instituição cria o condomínio edilício, a convenção estabelece as regras que irão regular os relacionamentos dentro do grupo condominial, considerando uns em relação aos outros e todos em relação à edificação.¹³

Considerando que o condomínio é local propício para o surgimento de conflitos, tornou-se obrigatória, desde a vigência da Lei nº 4.591/64, por força do art. 9º, a elaboração da convenção de condomínio, como regra interna dos condôminos e de todas as pessoas que ocupam a edificação¹⁴. A finalidade de tal dispositivo legal foi justamente reger o convívio entre os vizinhos, resolver os problemas que nascem desta convivência, resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial e a moralidade do ambiente, objetivando garantir a todos sossego, tranquilidade e segurança.

O Código Civil ratificou em seus próprios termos, no art. 1.333, a obrigatoriedade da elaboração da convenção de condomínio¹⁵. Na sequência a este dispositivo, os arts. 1.334, 1.335 e 1.336 determinam os preceitos mínimos, direitos e obrigações dos condôminos que a convenção deve conter, os quais podem ser livremente ampliados pelos interessados, mas nunca reduzidos, sempre buscando as melhores regras de convivência. Certamente, estas normas possuem um caráter restritivo da liberdade individual, por serem consideradas essenciais ao convívio pacífico dos condôminos, guiando-se sempre no sentido de garantir a preservação do interesse coletivo. Nesse sentido, o legislador fixou os preceitos mínimos da convenção de condomínio, dando liberdade aos condôminos para estabelecerem as regras adequadas às reais necessidades condominiais, segundo os interesses de cada coletividade.

Outrossim, é preciso avaliar em que medida prevalecem as cláusulas restritivas que serão inseridas na convenção de condomínio sobre o direito de propriedade, o qual confere ao seu titular plena disponibilidade sobre seus bens. Neste sentido, há que se considerar que estas regras são instituídas em benefício do princípio social de convivência. Caio Mário da Silva Pereira, à

12. MEZZARI, Mário Pazutti. *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*, op. cit., p. 30.

13. De acordo com a lição de Caio Mário da Silva Pereira, a instituição de um "estatuto disciplinar" das relações internas dos condôminos, ou convenção de condomínio, decorre da necessidade de regular o comportamento dos condôminos, visando o resguardo do patrimônio coletivo, a fim de solucionar os problemas decorrentes da vizinhança próxima e estabelecer um regime harmônico de convivência. (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*, op. cit., p. 93).

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

15. Art. 1.333. "A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção".

época da aprovação da Lei de Condomínios e Incorporações, já enfatizava esta questão, aduzindo que essas normas possuem um caráter restritivo, mas que a vida em sociedade impõe limites à liberdade individual em benefício do princípio social de convivência¹⁶. Com efeito, a tranquilidade interna da comunidade depende de certas limitações que favoreçam a harmonia do conjunto, estabelecendo uma disciplina social interna e de natureza cogente.¹⁷

O entendimento prevalente acerca desta temática é o de que deve triunfar o interesse da coletividade condominial sobre os interesses individuais dos condôminos. Esta tese encontra seu principal fundamento no princípio da função social da propriedade, insculpido no art. 5º, XXIII, da Constituição Federal.

Um primeiro exemplo desse entendimento, aplicado ao âmbito dos shoppings centers, encontra-se no julgamento do Agravo em Recurso Especial nº 289.712, no qual o Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino decidiu monocraticamente, em causa cujo objeto foi a exclusividade irrestrita de atividade, no sentido de que “o direito à exclusividade do exercício de atividade dentro do referido shopping center não é absoluto, por inteligência das cláusulas da ‘escritura pública de alienação de frações ideais de solo, com pagamento em unidades autônomas a serem construídas, instituição, constituição, especificação e convenção de condomínio e outras avenças’, a qual disciplina a relação entre as partes do Condomínio Residencial e Comercial (...).” Além disso, acrescenta o relator que “pelo disposto no item C.1 do artigo décimo oitavo da convenção de condomínio (fl. 82), quando houver controvérsia entre o interesse de um proprietário lojista e o interesse coletivo do shopping, deve prevalecer este último.”¹⁸

“O entendimento prevalente acerca desta temática é o de que deve triunfar o interesse da coletividade condominial sobre os interesses individuais dos condôminos.

Outro exemplo encontra-se no julgamento da Apelação nº 1063070-14.2013.8.26.100, julgada 31ª Câmara de Direito Privado do TJSP. O condômino que desrespeitou o horário estabelecido para funcionamento de prédio comercial fica obrigado ao pagamento de multa, nos termos da convenção condominial, a qual regulamenta as regras de convivência que se coadunam com o interesse coletivo.¹⁹

16. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*, op. cit., p. 117.

17. *Ibidem*.

18. Superior Tribunal de Justiça, Agravo em Recurso Especial nº 289-712 SC, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 14/05/2015.

19. TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1063070-14.2013.8.26.100, Relator Des. Adilson de Araújo, julgado em 30/09/2014.

Resta ainda saber até que ponto as normas condominiais podem se sobrepor ao direito de propriedade, pois, sem dúvidas, há direitos individuais que precisam ser preservados. Elias Filho, em sua obra *Condomínio Edilício*, ao tratar da validade e invalidade das normas previstas na convenção de condomínio, perquire quais seriam as restrições ao direito de propriedade “que não poderiam ser admitidas, nem mesmo pelo legislador”²⁰. O autor faz referência a princípios que devem nortear a imposição de restrições à convenção, cujo objetivo seja garantir a preservação do patrimônio imobiliário e a comunhão de interesses. Fundamentalmente, tais princípios são a intangibilidade da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da CF), a boa-fé dos negócios jurídicos aplicada aos condomínios (art. 113, do Código Civil), e, ainda, a orientação hermenêutica presente no art. 4º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que assim dispõe: “Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito”.

Outra questão que se coloca diz respeito à completude dos dispositivos que tratam do regramento mínimo da convenção condominial. Analisados estes, de forma integrativa, não há no sistema jurídico brasileiro nenhuma insuficiência ou lacuna acerca do seu regramento, uma vez que o legislador definiu as matérias mínimas e obrigatórias, permitindo aos reais interessados criar as normas individuais que entendem apropriadas ao seu convívio pacífico. Fosse de outra forma, se estaria promovendo verdadeiro engessamento das novas modalidades condominiais, ante a dinâmica que se verifica nos condomínios contemporâneos, que se apresentam sob as mais diversas e criativas formas, no âmbito residencial, comercial e de lazer.

Passaremos, doravante, a uma análise dos requisitos formais da convenção de condomínio. A partir da regular aprovação da convenção de condomínio, nos termos do art. 1.333, do Código Civil, esta passa a ser lei para aquela comunidade. Adverte o parágrafo único do mesmo dispositivo que, para ser oponível contra terceiros, alcançando o efeito *erga omnes*, a convenção de condomínio deve estar registrada no Registro de Imóveis competente.

É obrigatório que a convenção seja elaborada por escrito, podendo ser por instrumento público ou particular (art. 1.334, §1º, do Código Civil), devidamente assinada pelos titulares, observado o quórum do art. 1.333, do Código Civil.

Relativamente ao conteúdo e às regras obrigatórias que toda a convenção de condomínio deve prever, o art. 1.334 do Código Civil dispõe que, além das cláusulas referidas no art. 1.332, a convenção também determinará: (I) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; (II) sua forma de administração; (III) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações; (IV) as sanções que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; e, (V) o regimento interno.

20. ELIAS FILHO, Rubens Carmo. *Condomínio Edilício* – Aspectos de Direito Material e Processual. São Paulo: Atlas, 2015, p. 131.

Ressalta-se que os interessados poderão estipular outras regras além destas acima referidas e, inclusive, as matérias que eram trazidas no art. 9º, da Lei 4.591/64 e que não são referidas no texto do Código Civil, considerando que tratam de assuntos do dia a dia do condomínio, sendo conveniente o seu acréscimo ao texto da convenção.

A convenção de condomínio também deve discriminar os direitos e deveres dos condôminos. O art. 1.335 do Código Civil traz o elenco básico de direitos do condômino²¹ e o art. 1.336 elenca o rol mínimo dos seus deveres²². Nos seus parágrafos são disciplinadas as grandes inovações sobre as multas a serem aplicadas àqueles que não cumprem suas obrigações, seja a multa pela inadimplência, seja pelo descumprimento dos deveres e, ainda, por reiterado descumprimento dos deveres perante o condomínio e reiterado comportamento antissocial, nos termos do art. 1.337.

Não restam dúvidas de que tais direitos e deveres decorrem do fato de coexistência da propriedade individual e copropriedade das coisas comuns e a necessidade de se estabelecerem regras para que esta convivência se torne harmoniosa e respeitosa.

Com a realidade de condomínios edifícios cada vez mais complexos, reunindo diversos usos e uma grande quantidade de pessoas convivendo em um mesmo ambiente, as limitações impostas devem sempre ter como limite o interesse coletivo, ou seja, deve-se atentar para aquilo que não afete a segurança dos demais que ali convivem e a segurança da edificação. Da mesma forma, todos os direitos dos condôminos de fruir as coisas comuns têm sua limitação em não molestar e respeitar os mesmos direitos dos demais condôminos.

Ao fixar os direitos e deveres dos condôminos, a convenção de condomínio também deve se preocupar em impor as sanções para os casos de seu descumprimento e fixar as multas a que ficará sujeito o condômino que desrespeitar as suas regras. As multas a serem estabelecidas na convenção terão sempre um caráter pecuniário²³ e reverterão para a própria comunidade, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal que eventualmente pode ser imposta ao infrator. Em todos os casos de aplicação de multa o infrator sempre terá o seu direito de defesa, que poderá ser exercido na assembleia geral que for deliberar pela sua aplicação ou até mesmo em juízo.

Deve, ainda, a convenção de condomínio disciplinar a quota proporcional e a forma de pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, levando em consideração que interessa a todos a manutenção e

21. "Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite".

22. "Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes".

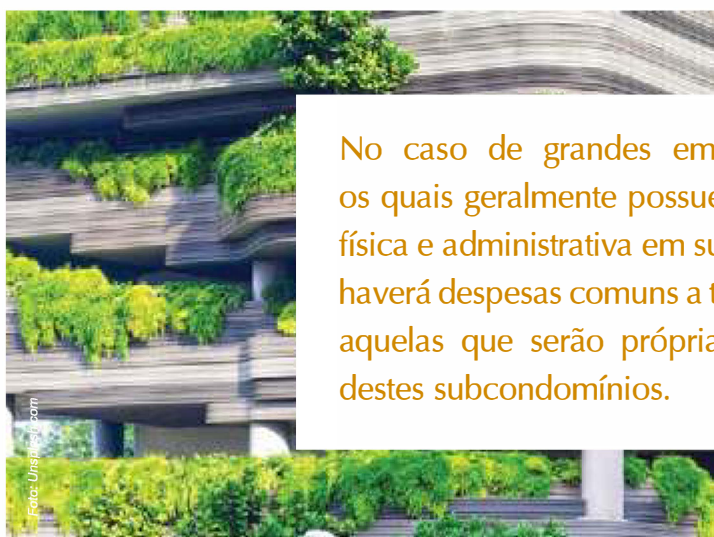
23. Manter: REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013.

conservação do condomínio. Para tanto, é obrigatório que todos contribuam, na proporção de sua fração ideal de propriedade, sendo que, anualmente, os condôminos, reunidos em assembleia, devem aprovar o orçamento para cobrir as despesas ordinárias, ou seja, aquelas que estão relacionadas com a administração, manutenção e conservação das coisas comuns. Já as despesas extraordinárias, ou seja, aquelas que se referem às inovações e reparações necessárias, úteis ou voluptuárias devem ser aprovadas pelos condôminos em assembleia geral específica.

J. Nascimento Franco e Niske Gondo referem em sua clássica obra *Condomínio em Edifícios* que “As cláusulas relativas aos encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio do edifício são, talvez, as mais delicadas numa Convenção de Condomínio. Por isso mesmo, devem elas ser estudadas com todo critério, para que não se transformem em fonte de desavenças e de litígios entre os condôminos”²⁴.

O critério para rateio das despesas deve estar previsto na convenção de condomínio e se esta for omissa, a lei dispõe que deverá se dar na proporção das frações ideais das unidades autônomas (art. 1.336, I, do Código Civil).

No caso de grandes empreendimentos, os quais geralmente possuem uma divisão física e administrativa em subcondomínios, haverá despesas comuns a todos e também aquelas que serão próprias de cada um destes subcondomínios e, nestes casos, é interessante e apropriado que o rateio destas despesas específicas se dê pela criação de uma “segunda fração ideal” para cada unidade dentro do seu próprio subcondomínio, o que é uma praxe comum nestes empreendimentos.



No caso de grandes empreendimentos, os quais geralmente possuem uma divisão física e administrativa em subcondomínios, haverá despesas comuns a todos e também aquelas que serão próprias de cada um destes subcondomínios.

Todos os condôminos devem suportar por igual as despesas do condomínio, independente do uso efetivo das áreas comuns, salvo disposição em contrário na convenção. Atenta-se que no caso de despesas que tenham origem no uso exclusivo das áreas comuns por apenas

24. FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske. *Condomínio em Edifícios*, op. cit., p. 101.

algun dos condôminos, os ônus daí decorrentes devem ser suportados exclusivamente por aqueles que se beneficiem de tais áreas; neste sentido é a regra do art. 1.340 do Código Civil. Neste ponto muito se discute em relação ao proprietário de uma loja térrea com saída direta para rua, que efetivamente não se utiliza das áreas comuns internas do condomínio ou aquele condômino que não tem direito ao uso das vagas de garagem, neste caso o entendimento predominante é de que este condômino não deve arcar com tais despesas, todavia deverá arcar com as despesas necessárias à conservação e segurança do condomínio. Importante ressaltar que toda e qualquer regra que isente algum condômino do pagamento de despesas deve estar expressamente prevista na convenção de condomínio.

Importante ressaltar que nas relações condominiais, em especial no que se refere ao pagamento das despesas condominiais, não há incidência do Código de Defesa do Consumidor, por se tratar de um pagamento de serviços que são prestados para o condomínio e não de relação de consumo.

Tornando-se o condômino inadimplente poderá ser acionado para pagamento do débito e deverá arcar com os ônus daí decorrentes, quais sejam, juros moratórios e multa de até 2% (dois por cento) sobre o valor do débito (art. 1.336, § 1o, do Código Civil); a lei não prevê a atualização monetária dos valores devidos, o que pode ser regido pela convenção de condomínio. Tal multa foi reduzida em muito pelo Código Civil, considerando que a Lei 4.591/64 previa multa de até 20% (vinte por cento) para os casos de inadimplência, o que com certeza é motivo para não coibir a inadimplência dentro dos condomínios²⁵. E, havendo a alienação da unidade permanece a regra de que o adquirente responde pelos débitos do alienante, inclusive multas e juros moratórios (art. 1.345 do Código Civil).

Determina o Código Civil que a convenção de condomínio já deve trazer em seu texto o regimento interno, ou seja, aquelas regras que irão regular a administração, o uso e o funcionamento diário do condomínio e das suas áreas comuns. Ressalta-se que foi alterado o art. 1.351 do Código Civil que previa inicialmente o quórum de dois terços para alteração tanto da convenção de condomínio quanto do regimento interno; agora, cada convenção deve regular o quórum apropriado para ser alterado o seu regimento interno. Entendemos que não é de boa técnica incluir o regimento interno no texto da convenção, pois o mesmo deve ser um instrumento complementar e deve estar em constante atualização para atender as necessidades da vida condominial, podendo criar dificuldade quando inserido no texto da convenção para se promover as suas alterações.

E, como dito, além das regras obrigatórias por lei, a convenção de condomínio pode trazer outras regras que busquem facilitar a vida condominial, sempre com o objetivo de evitar conflitos e desde que não

25. Muito se discutiu sobre a aplicação da regra do § 1o, do artigo 1.336 do Código Civil para os condomínios instituídos anteriormente à nova lei e hoje a jurisprudência já pacificou o entendimento de que a regra do novo Código tem aplicação para os condomínios instituídos na sua vigência e para os anteriores deve ser aplicada a multa que era prevista na convenção, considerando se tratar de um ato jurídico perfeito.

sejam contrárias à legislação vigente, ou seja, devem ser apropriadas à realidade existente daquele condomínio que está sendo regulamentado.

Considerações finais

Encerramos nossas análises procurando oferecer soluções para os problemas relacionados ao reconhecimento da personalidade jurídica dos condomínios; à instituição e especificação e ao papel da convenção condominial no tocante a imposições restritivas, sanções e rateio de despesas.

Por certo, não pretendemos aqui esgotar estas temáticas, que a cada dia portam os mais diversos desafios à advocacia no âmbito do direito imobiliário. Nosso intuito foi o de colocar em destaque aspectos sensíveis às novas realidades condominiais, sobretudo quando se trata de condomínios complexos, megaempreendimentos, condomínios de lotes e outros.

A legislação não regula especificamente uma série de questões que examinamos ao longo do texto e foi pensada para uma realidade que está em franca transformação. No entanto, caso a legislação fosse mais impositiva no que tange à especificação dos subcondomínios, ou quanto à determinação de cláusulas restritivas e penalidades nos condomínios, talvez tivéssemos uma situação de maior engessamento e menor flexibilidade, que afetaria, inevitavelmente, todo o mercado imobiliário.

Por essa razão, cabe ao advogado, a partir do conhecimento da legislação e dos precedentes judiciais, examinar caso a caso com criatividade, utilizando-se dos instrumentos jurídicos para promover a solução mais eficaz e o melhor acompanhamento da instituição e da elaboração da convenção do condomínio.