



Rafael da Mota Mendonça

Direito Civil



CONDOMÍNIO

CONDOMÍNIO – ASPECTOS GERAIS

“PROPRIEDADE LIMITADA PELA PLURALIDADE DOS SEUS SUJEITOS”

Art. 1.314 a 1.358, CC

A propriedade é um direito real pleno, exclusivo, elástico e perpétuo.

O condomínio se forma quando se tem, simultaneamente, duas ou mais pessoas proprietárias do mesmo bem indivisível.

ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO

1. Condomínio Tradicional:

- i. Voluntário
- ii. Legal (necessário)

2. Condomínio Edilício:

(CC/02 e Lei 4.591/64)

3. Condomínio Especial:

Formado pela multipropriedade.

O Condomínio se caracteriza pelo fato de existir, simultaneamente, dois ou mais direitos de propriedade incidindo sobre o mesmo bem (móvel ou imóvel).

ART. 504, CC – Direito de preferência na copropriedade de um bem indivisível.

CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO

No condomínio voluntário os poderes inerentes ao domínio são titulados por duas ou mais pessoas. Tem-se uma copropriedade do bem indivisível.

CONDOMINIO EDILÍCIO

Existente em edificações compostas por unidades autônomas que juntas formam uma edificação maior. E nessa medida, cada um participam com frações ideais do todo. Cada um dos condôminos são proprietários de frações ideais. Presume-se que a propriedade é dividida em partes iguais, onde cada titular é dono de uma fração ideal do bem.

CLASSIFICAÇÃO:

- Quanto à origem:

1. Voluntário: Condomínio que decorre do acordo de vontades dos condôminos. Nasce de um negócio jurídico bilateral ou plurilateral.
2. Eventual: Aquele que se origina por motivos estranhos à vontade dos condôminos.
3. Necessário (Legal): Decorre da determinação de lei, como uma consequência inevitável do estado de indivisibilidade da coisa.

- **Quanto ao objeto (conteúdo):**
 1. **Universal:** Compreende a totalidade do bem, inclusive os seus acessórios. Ex: caso de frutos em benfeitoria.
 2. **Particular:** Compreende determinadas coisas e efeitos, que são delimitados no ato de constituição.

- Quanto à forma (divisão):
 1. Condomínio *pro diviso*: Aquele que é possível determinar, no plano corpóreo e fático, qual o direito de propriedade de cada um dos condôminos. Fração real atribuível a cada um dos condôminos.
 2. Condomínio *pro indiviso*: Não é possível determinar de modo corpóreo qual o direito de cada um dos condôminos.

Art. 1.314, CC: Quais são as faculdades conferidas aos condôminos?

Cada condômino pode usar livremente a coisa toda, reivindicar de terceiro, defender sua posse de terceiro, alhear a respectiva parte em divisa ou gravá-la, e responsabilizar os demais pelos danos que sofreu.

Extinção do condomínio: Sendo um bem indivisível, esse condomínio pode ser extinto voluntariamente ou forçadamente (por decisão judicial) – Art. 1.321 e 1.322, CC;

Administração do condomínio: Art. 1.323 ao 1.326, CC.

Cabe a todos os condôminos, em regra, podendo-se escolher um deles para administrar, ou até mesmo um terceiro.

CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

Art. 1.327 a 1.330 do CC/02:

“O condomínio é o estado anormal da propriedade” – Clovis Bevilacqua

Quando o condomínio é necessário porque a sua construção esbarra no espaço de outra pessoa, esse condomínio necessário formado por paredes, cercas, muros ou valas, regula-se pelo direito de vizinhança.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

- Condomínio em edifícios

Desde a década de 60 (Lei 4.591/64)

Existe uma duplicidade de direitos reais:

1. Propriedade plena e exclusiva de apartamentos, lojas, casas e garagens
2. Condomínio das áreas comuns disciplinadas pela vontade coletiva de todos os condôminos, descrita no regimento interno e convenção de condomínio.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1. Propriedade plena e exclusiva

Ex: Apartamentos

2. Propriedade das áreas comuns: Fração ideal para cada um dos condôminos (Art. 1.331, §§1º e 2º, CC)

Ex: Play

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Surge pela vontade das partes (art. 1.332, CC)

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial

Negócio Jurídico: Unilateral (testamento) ou bilateral (contrato)

- Registrado no cartório de registro de imóveis, devendo constar naquele ato, além do disposto em regime especial (Lei 4.591/64), os incisos I, II e III do art. 1.332 do CC/02.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

OBS: É muito comum os condomínios edilícios surgirem a partir da atividade de incorporação imobiliária e, durante a edificação, ter-se a alienação das unidades.

Na regulamentação, além da lei, a vontade coletiva dos condôminos predomina nesses condomínios edilícios, que estão sujeitos sempre a uma convenção de condomínio e a um regimento interno.

Essa convenção (art.1334, CC), é mais ampla, pois dispõe sobre questões fixas de formação e funcionamento do condomínio. Para ser alterada precisa-se da votação de 2/3 dos condôminos (art. 1.351, CC).

Já o regimento interno deve ser feito separado da convenção, e dispõe sobre questões menores, mais dinâmicas, como, por exemplo, a função do zelador, saída dos animais do prédio etc.

Direitos e deveres dos condôminos

- Art. 1.335, CC (direitos) – Usar, fruir e dispor das unidades/ Usar das partes comuns/ Votar nas deliberações da assembleia;
- Art. 1.336, CC (deveres) - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção da sua fração ideal/ Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação/ Não alterar a forma ou a cor da fachada das partes externas/ Dar às suas partes as mesmas destinações da edificação

Sanções:

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

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

OBRAS NO CONDOMÍNIO

Art. 1.341 do CC/02

Depende de votos de 2/3, se voluptuárias.

Depende de votos da maioria, se úteis.

ASSEMBLEIA GERAL

A assembleia geral é o “poder legislativo” do condomínio, uma vez que o síndico é o “poder executivo”.

Todos os condôminos devem ser convocados para as assembleias (1.354, CC).

Existem as assembleias ordinárias (realizadas todos os anos - art.1.350,CC) e as assembleias extraordinárias (sempre que houver necessidade especial - art. 1.355, CC).

ASSEMBLEIA GERAL

Os votos serão proporcionais às frações ideais de cada um dos condôminos (Art. 1.352, par. Único, CC)

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1. Perecimento do bem (art. 1.357, CC)
2. Desapropriação do edifício
3. Venda de todas as unidades a uma só pessoa

CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei 4.591/64

Incorporação é atividade de construção, onde, durante essa construção, há alienação de fração ideal, de unidades imobiliárias futuras.

Aliena-se durante a construção.

CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Essa atividade de incorporação gera um condomínio:

Ex: Proprietário do terreno vende/permuta com a incorporadora. A incorporadora vai celebrar com outra pessoa jurídica um contrato de construção (por empreitada - Art. 610 a 626 do CC/02) ou por administração (Lei 4.591/64).

Esse contrato de construção deverá obedecer a parâmetros previamente delimitados no memorial descritivo (RGI).

CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Essa incorporadora, proprietária do terreno, enquanto a pessoa jurídica estiver construindo, estará realizando a venda de frações ideais de unidades imobiliárias futuras, através de um contrato de promessa de compra e venda. Conforme os terceiros forem adquirindo essas frações ideais, vai se formando um condomínio edilício, que merece disciplina em lei especial, devido todas as peculiaridades.

CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Art. 63, §3º da Lei 4.591/64 – Caso haja o inadimplemento de um dos condôminos, o direito de preferência na aquisição dessa unidade imobiliária futura é do condomínio edilício que se formou.

O condomínio tem uma personalidade jurídica que é outorgada em situações específicas.

CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Esses condôminos, que vão adquirindo essas propriedades futuras, têm para si as obrigações do condomínio, quando os mesmos forem emitidos na posse.

Ex: pagamento de cotas condominiais.