

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

Rogério Campos do Nascimento

**Os limites do uso e dos direitos da propriedade privada em condomínios horizontais:
Contribuição ao clareamento de embates envolvendo proprietários de áreas privadas
em condomínios horizontais e aspectos práticos com a aplicação do direito material**

ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO

São Paulo

2018

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

Rogério Campos do Nascimento

**Os limites do uso e dos direitos da propriedade privativa em condomínios horizontais:
Contribuição ao clareamento de embates envolvendo proprietários de áreas privativas
em condomínios horizontais e aspectos práticos com a aplicação do direito material**

Monografia apresentada à Banca Examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de ESPECIALISTA em Direito Imobiliário sob a orientação do Prof. Dr. Everaldo Augusto Cambler.

São Paulo

2018

BANCA EXAMINADORA

Este trabalho é dedicado à **REGINA BARBOSA LIMA PESSANHA**, advogada destemida na aplicação da ciência do direito sobre tudo no seu campo imobiliário. Responsável em me introduzir, ensinar e apoiar na construção da minha carreira jurídica. Empresária, advogada, mulher de garra, mãe e instrutora paciente. Simplesmente “Dra Regina”. O meu muito obrigado!

Agradecimento.

Agradeço primeiramente a Deus por ter me capacitado e inspirado a escolher a ciência do Direito e a profissão de advogado para ser um instrumento na solução de imbróglis a fim de buscar a paz entre litigantes, bem como na busca contínua de atingir em grau satisfatório aos anseios de meus clientes. Agradeço ainda a meus pais Joaquim e Izilda, a meu filho Guilherme a minha amável esposa Fábila. A todos vocês o meu muito obrigado!

RESUMO

O condomínio edilício, que se caracteriza pela existência de propriedades exclusivas justapostas a áreas comuns em uma mesma edificação, tornou-se bastante comum na vida urbana, mas continua gerando muitos conflitos. Por isso, é necessário que o direito esteja apto a responder a tais demandas. Este trabalho, portanto, visa examinar, a partir de uma vasta análise bibliográfica, determinados conflitos que podem se originar a partir da vida condominial, tais como questões relativas a despesas condominiais e situações envolvendo os limites dos usos das áreas privativas e comuns, passando por litígios relativos ao direito de vizinhança e ao condômino considerado antissocial. Primeiramente, far-se-á uma breve delimitação histórica do condomínio edilício. Em seguida, traremos algumas definições importantes para a compreensão do restante do trabalho. Somente a partir daí é que serão analisados, a partir da doutrina e da jurisprudência, algumas questões controvertidas e relevantes no que diz respeito ao condomínio edilício. Tal estudo mostra-se importante exatamente porque envolve aspectos muito comuns no cotidiano dos condôminos e, por consequência, daqueles que trabalham com o direito condominial.

PALAVRAS-CHAVES: condomínio edilício – direito de vizinhança – direito material cível.

ABSTRACT

The condominium, which is characterized by the existence of exclusive properties alongside with common areas in the same building, has become very common in current urban life, but still generates a lot of conflicts. Hence, it is necessary that the Law is able to respond to such demands. The present work, therefore, aims to examine, from a vast bibliographic analysis, certain conflicts that may originate from the life in a condominium, such as questions regarding condominial expenses and situations involving the limits to the use of the private and common areas, passing through disputes about the rights of neighborhood and about the proprietary of a unit in a condominium that is considered by Brazilian law as antisocial, which is harmful to the community. First of all, there will be a brief historical outline of the condominium in Brazil as well as in the world. Then, we will bring some definitions that are required to understand the rest of this work. Only after that we shall analyze, based on jurists' opinion and the judicial precedents, some controversial and relevant issues regarding the condominium. This study is important exactly because it involves very usual aspects in the everyday life of the proprietary of units in a condominium and, consequently, the professional life of the lawyers who work in this area.

KEYWORDS: condominium - rights of neighborhood - civil substantive law

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1. CONDOMÍNIO EDILÍCIO: DEFINIÇÃO.....	11
2. EVOLUÇÃO HISTÓRICA.....	13
3. NATUREZA JURÍDICA	16
4. CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO	19
5. ÁREAS COMUNS E ÁREAS PRIVATIVAS	21
6. FRAÇÃO IDEAL.....	23
7. DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS.....	24
8. DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO	26
a) Restrição ao uso de áreas comuns por parte do condômino inadimplente	33
9. DAS RESTRIÇÕES CONDOMINIAIS	36
10. OBRAS QUE COMPROMETAM A SEGURANÇA DO EDIFÍCIO	39
11. ALTERAÇÃO DE FACHADA, INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO E ENVIDRAÇAMENTO DE SACADA.....	43
a) Da alteração de fachada.....	43
b) Da instalação de aparelhos de ar condicionado	44
c) Do envidraçamento de sacada	45
12. A DESTINAÇÃO DO IMÓVEL	48
13. RESTRIÇÃO A ATITUDES QUE PREJUDIQUEM SOSSEGO, SALUBRIDADE E SEGURANÇA DOS POSSUIDORES	50
14. DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL	53
15. CONCLUSÃO	59
16. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	62

INTRODUÇÃO

Com o desenvolvimento urbanístico e o adensamento populacional, a moradia em condomínios edilícios teve um aumento significativo nas cidades brasileiras principalmente a partir da segunda metade do século XX. Tal profusão trouxe consigo, como consequência inexorável, um aumento também dos litígios envolvendo questões condominiais.

De tal modo que, atualmente, questões envolvendo conflitos dentro dos condomínios, decorrentes dos usos nem sempre adequados das áreas privativas, são recorrentes na rotina profissional de quem atua na área do direito imobiliário, sobretudo, obviamente, entre aqueles que se dedicam mais ao direito condominial.

Não bastasse o aumento constante dos conflitos entre proprietários de unidades em condomínios edilícios, novidades nas áreas de engenharia e arquitetura trazem à realidade situações outrora inexistentes, chamando, conseqüentemente, o direito para tentar pacificar os novos litígios que podem surgir a partir de tais inovações.

Este trabalho, portanto, justifica-se pela relevância e atualidade desta área do direito destinada à solução de conflitos nos condomínios edilícios.

Dentro do amplo campo do direito condominial, tal monografia irá focar nas questões relativas ao uso de áreas privativas (tais como obras, eventuais alterações de fachada e até ao relacionamento com a vizinhança), como isso pode gerar conflitos com outros condôminos e, obviamente, como o direito regula tais situações.

O presente trabalho tem como objetivo, portanto, examinar, a partir de uma análise bibliográfica que inclui alguns dos mais destacados doutrinadores da área, determinados conflitos que podem se originar a partir dos usos das áreas privativas e comuns nos condomínios edilícios.

Primeiramente, far-se-á uma breve introdução ao estudo do condomínio edilício. Nesta primeira etapa, serão definidas questões essenciais para o melhor desenvolvimento do restante do trabalho. Faremos, portanto, uma breve incursão histórica sobre o surgimento do condomínio em edifícios, passando, em seguida, para a análise da natureza jurídica do condomínio edilício.

Ainda nesta parte inicial do presente trabalho, trataremos da constituição do condomínio. Depois, procederemos à delimitação daquilo que é considerado área comum e o que é área privativa dos condôminos, para só então analisarmos questões relativas à fração ideal.

O capítulo subsequente será destinado aos direitos dos condôminos, notadamente aqueles previstos no art. 1.335 do Código Civil. Em seguida, far-se-á um estudo acerca do dever de contribuir para as despesas condominiais. Nesta seara, importante destacar a atenção dada à discussão sobre a possibilidade, ou não, da restrição ao uso de áreas comuns por parte do condômino inadimplente.

No tópico seguinte, examinaremos as restrições condominiais. Trataremos, pois, das obras que possam comprometer a segurança do edifício; da questão da alteração da fachada, dedicando olhar mais atento às discussões sobre a instalação de ar condicionado e ao envidraçamento de sacada; além do dever que os condôminos têm de dar às suas partes privativas a mesma destinação que tem a edificação.

Em seguida, abordaremos algumas das restrições a atitudes que podem prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos. Neste tópico, jogaremos luz sobre questões relativas aos direitos de vizinhança, analisando, principalmente, questões que frequentemente geram conflitos no dia a dia condominial, tais como os barulhos produzidos pelos habitantes do condomínio edilício e a possibilidade de possuir determinados animais de estimação.

Finalmente, trataremos da questão daquele condômino chamado pelo Código Civil de 2002 como antissocial, também referido pela doutrina como condômino nocivo, que é aquele que não tem um comportamento compatível com a vida condominial, por não respeitar limitações naturalmente impostas pelo modo de habitação em edifícios coletivos. A questão que se põe aqui é a seguinte: seria possível admitir a exclusão de um condômino que claramente infringe, reiteradamente, normas elementares da boa vizinhança, caso as sanções pecuniárias não fossem suficientes para coibir o comportamento antissocial de tal condômino?

Por entender que tal quesito enseja uma discussão importante e que tem sido ferrenhamente debatida tanto na doutrina quanto na jurisprudência, optamos por dedicar um capítulo à parte para essa questão.

Esta é, pois, a estrutura do presente trabalho. Espera-se, a partir das análises aqui desenvolvidas, encontrar respostas, ou ao menos jogar luz sobre questões controvertidas com as quais proprietários, síndicos, advogados e administradores rotineiramente se deparam em suas atividades profissionais.

1. CONDOMÍNIO EDILÍCIO: DEFINIÇÃO

Primeiramente, importante salientar que o condomínio, no âmbito do Direito Civil brasileiro, pode ser comum ou especial. O comum foi chamado pelo Código Civil de 2002 de “condomínio geral”. Este condomínio geral, por sua vez, subdivide-se em “condomínio voluntário” e o “condomínio necessário”. Já o condomínio especial foi denominado pelo CC como “condomínio edilício”.

O condomínio geral ocorre quando uma coisa pertence ao mesmo tempo a duas ou mais pessoas, e todos esses condôminos têm direitos sobre a coisa na sua totalidade, e não sobre partes da coisa.

Melhim Namem Chalhub (2017, p. 30) explica sucintamente que são três as características fundamentais do condomínio comum: “1) nenhum condômino pode dar a posse, uso ou gozo da coisa a estranhos, sem que os demais condôminos consentam; 2) se quiser alienar seu quinhão, o condômino tem que dar preferência aos demais; 3) o condomínio geral é transitório”.

O condomínio edilício, por sua vez, pode ser definido como um o conjunto de propriedades exclusivas justapostas a áreas comuns em uma edificação considerada unitária. Este tipo de condomínio encontra-se disciplinado no Código Civil de 2002, possuindo inclusive capítulo próprio (Capítulo VII) dentro do Livro III, que trata do Direito das Coisas. Assim se refere o mencionado diploma, em seu art. 1.331, ao condomínio edilício: “Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

Tal situação jurídica de coexistência de unidades exclusivas ao lado de áreas comuns, que caracteriza fundamentalmente o condomínio edilício, é assim definida por Orlando Gomes (2012, p. 235):

A situação caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns. Cada apartamento, sala, conjunto ou andar pertence exclusivamente a um proprietário, que, todavia, tem o exercício do seu direito limitado pelas obrigações especiais que decorrem de possuí-lo num edifício com outras unidades autônomas. Do mesmo passo que é dono do seu apartamento, faz-se necessariamente condômino de certas partes do imóvel que permanecem, para sempre, em estado de indivisão forçosa.

Assim, pode-se dizer que o condomínio edilício congrega, em uma mesma edificação unitária, propriedades exclusivas, perfeitamente individualizadas, ao lado de áreas comuns, que têm como condôminos justamente aqueles que possuem unidades autônomas naquele edifício, conforme explica Melhim Namem Chalhub (2017, p. 31):

Nessa configuração especial, reúnem-se e se articulam a propriedade coletiva e a propriedade individual. O terreno, a estrutura do edifício, a rede geral de distribuição de água, de esgoto etc., as áreas de circulação e de acesso ao logradouro, tudo isso constitui objeto de propriedade comum dos condôminos, e essa propriedade deve ser exercida em comum, não pode jamais ser desmembrada, nem pode ser alienada separadamente da unidade imobiliária exclusiva de que seja titular o condômino, até porque isso seria materialmente impossível; sobre essa parte comum cada condômino é titular de um quinhão, uma fração ideal. Já as unidades imobiliárias destinam-se a ocupação exclusiva dos seus titulares e, por isso, são objeto de propriedade individual e são dotadas de autonomia material e jurídica; são os apartamentos, os escritórios, as lojas, as vagas de garagem etc.

A terminologia também não é única. Além do termo *condomínio edilício*, que é usado pelo Código Civil atual, são frequentemente utilizadas, para se referir ao mesmo fenômeno jurídico, expressões como *propriedade horizontal*, *condomínio relativo*, *condomínio sui generis*, *condomínio por andares*, *condomínio em edificações*, *condomínio especial em edifícios*, entre outras terminologias similares que podem ser encontrados na doutrina.

2. EVOLUÇÃO HISTÓRICA

A forma de habitação em unidades autônomas dentro de uma mesma edificação com áreas comuns é observada desde pelo menos a Roma antiga¹. Não cabe fazer aqui, contudo, tal digressão histórica, mesmo porque tais edificações existentes na Antiguidade nada têm a ver com o que hoje se concebe por condomínio edilício.

Construções mais semelhantes às atuais propriedades horizontais começaram a surgir na França durante a Idade Média, onde havia prédios (de poucos pavimentos, obviamente), em que cada pavimento pertencia a proprietários diferentes, conforme explica Arnaldo Rizzardo (2014, p. 33):

Na Idade Média, especialmente na França, em Paris, e posteriormente em Orléans, existem notícias de propriedades separadas por andares, ou seja, havia um proprietário de cada andar, em prédios de até quatro pavimentos. Eram comuns, também, as casas conjugadas, ou um aglomerado de moradias juntas ou unidas, aproveitando paredes comuns. Faziam-se tais construções para o melhor aproveitamento de espaço e para baratear o custo. Esse regime foi se propagando, chegando na Espanha, na Inglaterra, em Portugal, até se generalizar.

Nota-se, pois, que, embora tais edificações já comecem a lembrar aquilo que chamamos de condomínio edilício, ainda há um distanciamento significativo para os prédios atuais.

Os condomínios de apartamentos e de salas comerciais que conhecemos hoje começaram a surgir propriamente a partir do pós-Primeira Guerra Mundial, como forma de amenizar a crise habitacional que se instalou nos países afetados pelo conflito, além de trazer outras vantagens para a vida nas grandes cidades, segundo elenca Washington de Barros Monteiro:

Amenizando a situação, apareceu o condomínio em edifícios de apartamentos, que teve, desde logo, franca aceitação, em virtude de fatores vários. Em primeiro lugar, devido ao melhor aproveitamento do solo, redundando, destarte, indiretamente, no seu barateamento. Em segundo lugar, porque se torna mais econômica a edificação, combatendo assim a elevação do custo de vida mercê da aquisição de grandes quantidades de materiais. Em terceiro lugar, porque facilita obtenção da casa própria, que a todos interessa fomentar, como poderoso elemento de coesão familiar. Todo homem, diz Butera, deve cultivar a ideia de tornar-se proprietário da casa que habita. A

¹ “Do ponto de vista sociológico, há notícia de casas construídas por andares em Roma, bem como em cidades da Idade Média. Antes mesmo de Roma, já havia traços dessa propriedade entre os sumérios. O problema, no entanto, ganha contornos jurídicos mais nítidos no século XX.” (VENOSA, 2018, p. 381)

disseminação dos prédios de apartamentos, de certa forma, veio favorecer a realização desse ideal. Em quarto lugar, finalmente, com sua edificação, possibilitou-se a fixação dos respectivos donos nas imediações dos locais de trabalho. (MONTEIRO; et MALUF, 2015, p. 296-297)

Feita esta breve recapitulação acerca dos surgimentos dos condomínios edilícios, parece-nos mais pertinente, em vez de nos alongar mais profundamente em uma historiografia da habitação, abordar como o direito, sobretudo o ordenamento jurídico brasileiro, regula a propriedade horizontal tal qual conhecemos hoje.

Foi no século passado (que, aliás, viu uma propagação enorme de propriedades horizontais) que começaram a surgir, ao redor do mundo, as legislações que tratavam do condomínio edilício. Neste quesito, é relevante o levantamento acerca de tais legislações realizado por Caio Mário da Silva Pereira (2018, p. 37):

Por toda parte, na verdade, e dentro de um período relativamente curto, a ponto de autorizar a afirmativa de uma ação simultânea, o legislador de vários países repensou a noção da divisão da coisa imóvel e cuidou de regulamentá-la. Em Portugal, o Decreto-lei n. 40.333, de 14 de outubro de 1955, regulou minuciosamente o condomínio de edifícios. Na Bélgica, a lei de 1924 modificou o Código Civil, no que diz respeito à copropriedade. Na França, a lei de 28 de junho de 1938 revogou o artigo do Código e instituiu novo regime para a propriedade em comum. Na Itália, legislação de 1934 e 1935 disciplinou em termos modernos as relações entre condôminos, sobre casas, e o novo Código Civil, arts. 1.117 e seguintes, determinou os princípios do condomínio nos edifícios. Na Espanha, o art. 396 do Código foi modificado pela lei de 1939, que ofereceu nova regulamentação à comunhão de bens, no tocante à propriedade dos diferentes andares de um edifício. Na Argentina, a lei de 1948 detidamente tratou da propriedade horizontal. O Chile o fez em 1937, o Uruguai em 1946, a Venezuela em 1957.

A primeira menção feita no ordenamento jurídico pátrio ao condomínio edilício, ainda que, obviamente, ainda não utilizasse tal terminologia, ocorreu por meio do Decreto Legislativo nº 5.481, de 25 de junho de 1928, que dispunha, em seu art. 1º, que os edifícios de mais de cinco andares, sob a forma de apartamentos isolados e destinados a escritórios ou residência particular, poderiam ser alienados no todo ou em parte, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma².

² “Art. 1º Os edificios de mais de cinco andares, construidos de cimento armado ou materia similar incombustivel, sob a fórma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, tres peças, e destinados a escriptorios ou residencia particular, poderão ser alienados no todo ou em parte objectivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autonoma, sujeita ás limitações estabelecidas nesta lei. Paragrapho unico. Cada apartamento será assinalado por uma designação numerica, averbada no Registro de Immoveis, para os effeitos de identidade e discriminação.” (Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1920-1929/decreto-5481-25-junho-1928-776630-publicacaooriginal-140611-pl.html>. Acessado em 29/08/2018.)

Este diploma normativo de 1928 trazia normas básicas sobre o funcionamento desta nova espécie de condomínio. Disciplinava, por exemplo, como deveria instalar e funcionar uma assembleia de condôminos e como deveria ser eleito o administrador do condomínio, além de trazer regras relativas ao seguro do imóvel, bem como hipóteses de desapropriação e de reconstrução do prédio, em caso de sua destruição.

A crescente complexidade dos condomínios edilícios, no entanto, condenou a lei de 1928 ao ostracismo, como não poderia deixar de ocorrer, diante da incrível verticalização pelas quais passaram as principais cidades brasileiras em meados do século passado. Diante disso, foi promulgada a lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Entre as inovações trazidas pelo novo diploma estava a obrigatoriedade de o condomínio possuir uma Convenção e um Regulamento; a atribuição de caráter *propter rem* aos débitos condominiais; a possibilidade de se configurar um condomínio edilício em prédios de apenas um pavimento, quando a lei anterior, ainda que posteriormente modificada, permitia tão somente o condomínio em edifícios de dois ou mais andares; além de questões relativas à representação do condomínio.

As normas relativas à propriedade horizontal foram finalmente codificadas em 2002, inseridas, como já mencionado, no Livro III do atual Código Civil, sendo esta forma de propriedade chamada, pela primeira vez no histórico da legislação brasileira, de *condomínio edilício*.

3. NATUREZA JURÍDICA

Muito se discute na doutrina acerca da natureza jurídica do condomínio edilício, sem que tenha havido, até hoje, um consenso. Segundo o civilista Orlando Gomes, tal dificuldade em definir a natureza jurídica da propriedade horizontal decorre da insistência em assimilar uma situação jurídica nova, inovadora, a partir de construções jurídicas já existentes.³

Como bem sintetizado por Caio Mário da Silva Pereira⁴, há, na doutrina, autores que situam o condomínio edilício no âmbito da servidão, da superfície, da sociedade, dentre outras categorias jurídicas existentes. Contudo, tais tentativas de reduzir o condomínio edilício a institutos jurídicos já estabelecidos não conseguem enquadrar a complexidade desta nova situação. Daí que conclui o doutrinador que, em verdade, a propriedade horizontal configura um *conceito dominial novo*⁵.

³ “A determinação da natureza jurídica desse condomínio especial tem preocupado a atenção dos juristas, mas o esforço empregado na investigação ainda não conseguiu explicação satisfatória, que a todos se impusesse. A dificuldade provém, principalmente, da insistência em assimilar a inovação a construções jurídicas que a precederam. As teorias principais, entre as quais se divide a preferência dos civilistas, orientam-se na procura dessa absurda assimilação. Tais são: a do direito de superfície; a da servidão; a da sociedade e a da comunhão.” (GOMES, 2012, p. 239.)

⁴ “Alguns escritores, mais aferrados à tradição, querem justificar este direito, surgido das imposições modernas da convivência urbana, trepidante e aglomerada, com a ressurreição de velhas regras jurídicas, elaboradas para um tempo em que o problema na verdade não havia ainda eclodido. E, realizando uma espécie de interpretação teleológica dos textos romanos, aplicam regras caducas ao direito novo. Nesta linha doutrinária, Domenico Simoncelli cuida do antigo *direito de superfície*, já conhecido e desenvolvido em Roma, e a seu ver assumiria a propriedade horizontal o caráter de uma verdadeira propriedade superficiária, como conjunto imobiliário situado sobre o solo, cujo proprietário é pessoa distinta de quem tem o gozo, e se alinharia entre os *iura in re aliena*. Outros aí enxergam uma espécie de servidão, da unidade autônoma sobre o solo, exercida pelo proprietário daquele, ideia que não é estranha à doutrina de Coviello, para quem o solo é de propriedade do dono do andar inferior e que mais francamente é defendida por Ferrini, Demolombe, Planiol. Aliás, foi do germe de uma “servidão de indivisão” e do conseqüente dever de manterem os proprietários as coisas comuns afetadas a seu uso que evoluiu toda a teoria do regime novo de copropriedade do edifício de apartamentos. Sem necessidade de mais extensos comentários, é de afastar, e logo, esta conceituação, à vista da inexistência da dualidade de prédios, serviente e dominante, já que é da essência do novo regime que o dono da unidade autônoma seja simultaneamente condômino do solo, e já era de direito romano que a superfície pressupõe titular diverso do dominus soli. Por outro lado, *nemine res sua servit*. A explicação do fenômeno pela servidão sugere, pois, a ideia essencial a este direito real, de não ser possível constituí-la sobre a própria coisa. Na procura de uma solução clássica para o problema, não faltou a aproximação deste novo regime de condomínio ao usufruto e à enfiteuse (Gianturco, Duranton, por parecer que há uma propriedade útil, diversificada da nua-propriedade. Outra noção que não deixa de radicar-se nos conceitos tradicionais é a da sociedade, em voga nos Estados Unidos segundo a qual se organiza uma associação de tipo cooperativo, que constrói e permanece proprietária do edifício. (...) Todavia, não é o que ocorre com o edifício de apartamentos ou de escritórios. Aqui os proprietários não são associados. O domínio do imóvel não pertence a uma pessoa jurídica. A reunião dos condôminos é destituída de personalidade. Falta completamente a *affectio societatis*.” (PEREIRA, 2018, p. 53.)

⁵ “Ao expormos as doutrinas inventadas pelos especialistas da matéria, vimos que não colaram as tentativas de explicar o fenômeno jurídico da propriedade em edifício dividido por planos horizontais com a mobilização pura e simples dos velhos conceitos. (...) Que é esta *propriedade horizontal*, ou este condomínio especial, por unidades autônomas? Tenhamos a coragem de sacar a máscara, e digamos que há nela um *conceito dominial*

Outros doutrinadores seguem a mesma direção de Caio Mário da Silva Pereira, assim como Orlando Gomes (2012, p. 239-240), que diz ser o condomínio edilício um *genus novum*:

Mas, se o aspecto de condomínio é secundário, em relação ao da particularização das propriedades, não deixa de ser relevante, pois, embora o edifício se divida em unidades pertencentes a proprietários distintos, o direito de cada qual não se equipara ao do dono de uma casa isolada. A circunstância de integrar-se cada apartamento em um conjunto material cria deveres especiais de vizinhança e de outra ordem, inclusive o de submeter-se às deliberações da assembleia dos condôminos. Importante desse modo também é esse aspecto coletivo. Precisamente porque são meros aspectos de uma só realidade, o edifício de apartamentos se apresenta, no quadro das construções jurídicas, como *genus novum*.

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.

Percebe-se, portanto, que parece ir no caminho correto aqueles que, em vez de tentar situar a *propriedade horizontal* em categorias jurídicas já estabelecidas, entendem-na como sendo uma inovação jurídica, uma vez que possui uma natureza jurídica composta, ou seja, é, em parte, uma propriedade individual e, em parte, um condomínio.

Discute-se ainda a questão relativa à personalidade jurídica da propriedade horizontal. Prevalece ainda hoje o entendimento de que o condomínio edilício é uma entidade sem personalidade jurídica. Nomes como Serpa Lopes⁶ e Caio Mário da Silva Pereira já compreendiam a questão desta maneira.

Do mesmo modo, doutrinadores mais modernos, dentre os quais podemos citar Carlos Roberto Gonçalves, refutam o argumento de que o condomínio é dotado de personalidade jurídica:

A situação é similar à do espólio que, embora também não tenha personalidade jurídica, é representado pelo inventariante, comparece em escritura de alienação e adquire direitos; ou da massa falida, igualmente representada e à qual é reconhecida a faculdade de cumprir contratos

novo. Com efeito, nenhum esboço de adaptação pode disfarçar as características próprias, para comprimi-lo na ideia antiga de propriedade. Esta, como *ius utendi, fruendi et abutendi*, pressupõe o poder exclusivo do senhor, oponível *erga omnes*, e, se comporta e sempre comportou restrições, não se desfigurava a faculdade de assenhoreamento do bem, sem contraste nas suas linhas fundamentais. (PEREIRA, 2018, p. 57.)

⁶ “Serpa Lopes observa a semelhança entre a comunhão dos proprietários de apartamentos e a sociedade, dadas as necessidades e relações, jurídicas próprias, além de sua movimentação. Contudo, igualmente insurge-se contra a personificação, cuja ideia em nosso direito não se coaduna com o fenômeno comunitário do edifício de apartamentos, que pressupõe em cada proprietário um interesse próprio, muito embora em comunhão orgânica.” (PEREIRA, 2018, p. 59.)

bilaterais de que resulta eventualmente a aquisição de direitos. (GONÇALVES, 2017, p. 399)

Neste quesito, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já proferiu decisões reconhecendo a personalidade jurídica do condomínio edilício para fins específicos, como, por exemplo, para adesão a programas de parcelamento de dívidas tributárias⁷ e para pagamentos de contribuições previdenciárias⁸.

Nota-se, portanto, que, em que pese um entendimento divergente no meio doutrinário no que diz respeito ao fato de o condomínio edilício ser dotado ou não de personalidade jurídica própria, a jurisprudência tem caminhado no sentido de reconhecer o condomínio em edifício como pessoa jurídica para determinados fins.

⁷ TRIBUTÁRIO. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. PERSONALIDADE JURÍDICA PARA FINS DE ADESÃO À PROGRAMA DE PARCELAMENTO. REFIS. POSSIBILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia em saber se condomínio edilício é considerado pessoa jurídica para fins de adesão ao REFIS. 2. Consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. A seu turno, a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, prevê, em seu art. 3º, § 4º, III, que os condomínios são considerados empresas - para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias. 3. 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. 4. 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: REsp 411832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 19/12/2005; REsp 1064455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 11/09/2008. Recurso especial improvido. (STJ. RECURSO ESPECIAL. REsp 1256912 / AL. Relator: Ministro Humberto Martins. DJ: 07/02/2012)

⁸ MEDIDA CAUTELAR. RECURSO ESPECIAL. PLAUSIBILIDADE DO DIREITO ALEGADO. URGÊNCIA. VIABILIDADE DO APELO. JUÍZO DE COGNIÇÃO SUMÁRIA. LIMINAR DEFERIDA 1. Em situações excepcionais, o Superior Tribunal de Justiça admite a concessão de efeito suspensivo a recurso especial, desde que efetivamente demonstradas: (a) a plausibilidade do direito alegado; (b) a urgência da prestação jurisdicional; e (c) a viabilidade do apelo nesta Corte. 2. Considera-se plausível o direito alegado quando as Turmas que integram a eg. Primeira Seção do STJ já se pronunciaram no mesmo sentido, no caso, da qualificação do condomínio edilício como pessoa jurídica para fins de pagamento de contribuição previdenciária. 3. Reputa-se urgente a prestação jurisdicional quando demonstrada a proximidade da data aprazada para se realizar o leilão de bem penhorado nos autos de execução fiscal. 4. Medida liminar deferida. (STJ. MEDIDA CAUTELAR. MC 15422 / SC. Relator: Ministro Castro Meira. DJ: 14/04/2009.)

4. CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O condomínio edilício é constituído com o registro, no Cartório de Registro de Imóveis, do instrumento que o instituiu, sendo que esse pode ser celebrado por ato entre vivos ou por testamento. Importante salientar ainda que essa instituição pode ser formalizada tanto por instrumento público quanto particular.

O professor Caio Mário da Silva Pereira (2018, p. 79) elenca, a partir de sua própria experiência (que, diga-se, era inegavelmente imensa) e de autores que já trataram do tema, ao menos nove causas em que podem assentar a propriedade horizontal:

A – Vários indivíduos podem associar-se para a compra de um edifício de apartamentos, construído por uma pessoa física ou jurídica, e, no momento da escritura de aquisição, promovem a instituição do regime de propriedade horizontal, com a discriminação individuada da quota de cada um no respectivo terreno, a copropriedade nas partes comuns e a propriedade exclusiva de cada um na respectiva unidade autônoma. (...)

B – É ainda fonte legítima a declaração de vontade do de cuius, estabelecendo em testamento a instituição do regime de propriedade horizontal, para um edifício de que seja proprietário exclusivo. Aberta a sucessão, o cumprimento do testamento importará na criação do condomínio especial, em que cada legatário ou herdeiro testamentário receberá a propriedade individual da unidade autônoma, mantida a comunhão sobre o que será necessariamente indiviso.

C – Na mesma linha de instituição, o doador pode fazer idêntica determinação, e a aceitação da liberalidade importa na modalidade contratual de constituição.

D – Quando vários herdeiros recebem no espólio um edifício, nada impede que, ao homologar-se a partilha, promovam a constituição do condomínio especial sob regime de propriedade horizontal, em vez de realizarem-na em moldes tradicionais de condomínio por quotas ideais, sobre a totalidade do bem herdado.

E – Um imóvel que já esteja em comum pode ser dividido amigavelmente pelos coproprietários com a instituição do regime de propriedade horizontal, no instrumento em que ponham termo ao estado de comunhão ou judicialmente dividido por sentença que determine este critério dominial, a benefício da cessação da comunhão, sempre considerada *mater rixarum*.

F – A alienação que o proprietário exclusivo de um edifício faça, desmembrando-o em unidades autônomas, importa, pela multiplicação de proprietários, na criação da propriedade horizontal, como a venda em hasta pública por andares destacados, no propósito de lograr melhor preço do que o leilão do prédio em globo.

G – Por construção direta constitui-se o condomínio quando vários indivíduos, proprietários do solo, resolvem aí edificar um prédio de apartamentos, atribuindo-se andares ou unidades autônomas na proporção de seus quinhões no terreno. Ainda neste caso está a modalidade que ocorre quando vários indivíduos, espontaneamente ou mediante convocação de

alguém, adquirem um terreno e nele fazem levantar o edifício, em sistema de construção por preço de custo.

H – A incorporação de um prédio, por uma pessoa física ou jurídica, que adquire o terreno e realiza a edificação, vendendo a vários condôminos as unidades autônomas, com as quotas ideais respectivas, é outra maneira. Esta, aliás, é a modalidade mais corrente (...)

I – A construção pelo poder público é também fonte de condomínio, e ocorre quando a municipalidade, ou o órgão autárquico, ou mesmo o Estado, edifica e oferece ao particular sob regime de divisão horizontal.

Três elementos devem, obrigatoriamente, constar do instrumento constitutivo do condomínio, por serem considerados elementos essenciais da propriedade horizontal. São, pois, os requisitos estabelecidos no art. 1.332 do Código Civil, a saber: a) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva e das áreas comuns; b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; e c) o fim a que as unidades se destinam.

Outros requisitos para a instituição da propriedade horizontal, além daqueles mencionados nos três incisos do art. 1.332, podem ser determinados por lei especial. Caso notório é o da instituição sob o regime da incorporação imobiliária, situação em que, conforme lembra Melhim Namem Chalhub (2017, p. 33) em sua obra sobre incorporação imobiliária, deve constar do “Memorial de Incorporação a discriminação das frações ideais passíveis de serem alienadas livremente pelo seu titular, a descrição e caracterização das unidades e das partes comuns e a destinação das unidades”.

5. ÁREAS COMUNS E ÁREAS PRIVATIVAS

O Código Civil de 2002 disciplina, em seu art. 1.331, parágrafo 1º, que se sujeitam à propriedade exclusiva as partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com suas respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns.

Prossegue o mesmo dispositivo no sentido de permitir que essas áreas autônomas sejam alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, com exceção das vagas de garagem, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção.

Já as áreas comuns encontram-se descritas no parágrafo imediatamente subsequente, que diz que devem ser utilizados em comum pelos condôminos 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.

O dispositivo diz ainda que essas áreas comuns não podem ser alienadas separadamente. Desta norma decorre, inclusive, a proibição de usucapião de áreas comuns do condomínio edilício. Afinal, se tais áreas não podem ser alienadas, não podem, igualmente, ser objeto de usucapião.

Importante salientar, nesta seara, que, o parágrafo 5º do mesmo artigo estabelece que o terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Em suma, explica Orlando Gomes (2012, p. 238-239) que:

Comuns são o terreno e tudo quanto no edifício seja afetado ao uso de todos os proprietários. Assim, as fundações, a fachada, telhado, a estrutura de concreto, os muros e paredes divisórias, as escadarias, os elevadores, os vestíbulos, os corredores, e outras partes de utilidade para os seus ocupantes. Não são suscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino. As partes privativas são objeto de propriedade autônoma. As partes comuns, de condomínio forçado.

Controvérsia pode surgir quanto ao terraço de cobertura e se esta área corresponde a espaço comum ou exclusivo. O parágrafo 5º do art. 1.331 determina que o terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Logo, para que o terraço de cobertura não seja considerado parte comum, isso deve constar do documento de instituição do condomínio, o qual pode ser redigido em separado, ou juntamente com a convenção. É quando se opera, segundo explica Marco Aurélio S. Viana⁹, a divisão atípica, extinguindo a indivisão sobre as partes de uso privativo.

Este terraço de cobertura, todavia, não pode ser confundido com o apartamento de cobertura -cotidianamente chamado simplesmente de “cobertura”. Ora, quando o terraço pertence a uma unidade privativa, então naturalmente esta área será considerada área exclusiva do condômino:

Nesse caso o proprietário tem ampla disposição. Por isso pode até mesmo edificar, observando o que a respeito dispõe a legislação sobre uso e ocupação do solo, que estabelece limites de aproveitamento do solo, e, também, segurança do edifício, como forma de preservar sua incolumidade estrutural. (VIANA, 2009, p. 15)

Importante, pois, delimitar o que é área privativa e o que é área comum, uma vez que tais determinações têm consequências enormes nas maneiras em que os proprietários das unidades autônomas poderão usufruir do imóvel, além de ser mister para nortear a imposição de limites aos direitos dos condôminos.

⁹ VIANA, 2009, p. 14.

6. FRAÇÃO IDEAL

A ideia de fração ideal está expressa no parágrafo 3º do art. 1.331 do Código Civil de 2002, segundo o qual a cada uma das unidades autônomas em uma propriedade horizontal 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.

A fração ideal corresponde, portanto, ao coeficiente de proporcionalidade que cada unidade autônoma possui no terreno onde está edificada, bem como nas demais partes comuns.

A definição da fração ideal, também denominada “quota ideal”, “porção ideal”, “parte ideal”, dentre outras terminologias, é de grande importância prática, pois trará consequências diversas ao condômino.

Entre as principais consequências está aquela consignada no inciso I do art. 1.336 do Código Civil, que determina que as despesas do condomínio deverão ser rateadas na proporção das frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

É relevante ainda a questão da fração ideal para a constituição do condomínio. Afinal, o art. 1.333. diz que a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das *frações ideais*, e não dos condôminos.

A fração ideal tem implicação ainda na assembleia do condomínio. Neste sentido, disciplina o art. 1.352 que, salvo quando exigido *quórum* especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem *pelo menos metade das frações ideais*. O parágrafo único do supramencionado artigo diz ainda que os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção.

7. DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Os direitos mais basilares do proprietário de unidade em um condomínio edilício estão elencados no art. 1.335 do Código Civil. O dispositivo enumera como direitos do condômino: “I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.”

É bem verdade que o rol supramencionado é bastante sucinto e traz direitos demasiadamente genéricos. Contudo, como bem observa Rubens Carmo Elias Filho (2015, p. 116), é possível deduzir, a partir deste rol do art. 1.335, vários outros direitos que daqueles decorrem:

De tais direitos se extraem inúmeros outros, tais como o direito à privacidade, respeito pelos demais condôminos, locomoção nas áreas internas e de uso de todos, o direito de interferir para sanar irregularidades, exigir a ordem interna e condutas compatíveis, manejar as utilidades oferecidas pelo condomínio, receber os balancetes das contas, participar das reuniões, votar e ser votado, entre tantos outros direitos prescritos na Convenção de Condomínio ou inerentes ao exercício dos direitos proprietários.

No que diz respeito ao primeiro inciso deste artigo, o legislador reconhece ao proprietário de unidade em condomínio horizontal os direitos inerentes à propriedade plena. Por isso, aquele que detém unidade autônoma pode aliená-la, gravá-la de ônus reais, dar posse a outrem por meio de locação ou comodato etc.

Neste sentido, explica Marco Aurelio S. Viana (2009, p. 41) que:

A propriedade da unidade autônoma não sofre qualquer restrição ou limitação, senão aquelas presentes nas disposições da Convenção de Condomínio em função da vizinhança, destinação da unidade e do edifício, dentro do princípio de conciliação de interesses que a vida condominial impõe, e a sujeição as regras legais de direito comum, que se apliquem na realização dessa conciliação de interesses. Daí a regra do inciso IV do art. 1.336, estabelecendo que a utilização da unidade autônoma não pode ofender o sossego, a salubridade e a segurança dos possuidores, ou os bons costumes.

Assim, a despeito de o condômino ter direitos de propriedade sobre sua unidade autônoma, percebe-se que há uma adaptação desses direitos à particularidade dessa modalidade de convivência social¹⁰. Desta sorte, os poderes do condômino sobre a unidade

¹⁰ VENOSA, 2018, p. 397.

autônoma devem ser exercidos dentro dos limites da lei e das demais normas eventualmente estabelecidas na Convenção do Condomínio.

O inciso II garante ao condômino o direito de usufruir das partes comuns desde que respeitados dois requisitos: a) a destinação daquela área comum deve ser observada; e b) o condômino não pode impedir que os demais condôminos façam uso daquela área. Neste sentido, não seria permitido, por exemplo, que os corredores fossem utilizados como área de lazer ou que as vagas de garagem fossem transformadas em depósito.¹¹

Por fim, o inciso III refere-se ao direito de votar e ser votado nas assembleias do condomínio. Há, contudo, uma condição imposta pelo legislador, que é estar quite com a cota condominial. Ou seja, a possibilidade de se exercer o direito à votação somente existe para aqueles condôminos que estiverem adimplentes.

De modo geral, são esses os direitos dos condôminos inscritos no art. 1.335 do Código Civil. Conforme mencionado anteriormente, há vários outros direitos que decorrem desses três incisos genéricos. Contudo, alguns desses aspectos serão abordados oportunamente quando analisarmos, adiante, o conflito entre deveres e direitos e os limites ao uso da unidade autônoma no condomínio edilício.

¹¹ “A utilização das partes comuns (inciso II) deve obedecer à destinação do edifício, sendo proibido mudar a finalidade residencial para comercial, ou vice-versa. Não podem, por exemplo, os corredores ser utilizados como área de lazer, as vagas de garagem ser transformadas em depósito ou o salão de festas ser usado como escritório particular de condômino etc.” (GONÇALVES, 2017, p. 425.)

8. DAS CONTRIBUIÇÕES PARA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

A obrigação mais básica do condômino em propriedade horizontal é a de contribuir para as despesas do condomínio. O não pagamento da contribuição sujeitará o condômino aos juros moratórios convencionados ou, não sendo esses previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito.

Tal contribuição ocorrerá na proporção das suas frações ideais, porém a Convenção poderá estabelecer outra proporcionalidade para este rateio. Caso comum de estipulação de proporções diferentes ocorre em condomínios em que há lojas ou salas comerciais ao lado de apartamentos residenciais¹².

Pode, inclusive, a Convenção do Condomínio determinar que todas as unidades paguem o mesmo valor a título de contribuição, independentemente das frações ideais. Neste sentido já reconheceu o Superior Tribunal de Justiça:

Direito civil. Despesas condominiais. Critério de rateio na forma igualitária estabelecido em convenção condominial. Admissibilidade. A assembleia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp 541.317/RS, Rel. Ministro Cesar Asfor Rocha, Quarta Turma, julgado em 09/09/2003, DJ 28/10/2003)

Neste quesito, importante salientar que o art. 1.345 do Código Civil determina que o adquirente de uma unidade em condomínio edilício responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, incluindo eventuais multas e os juros moratórios. Em outras palavras, a obrigação de contribuir para as despesas do condomínio é *propter rem*, ou seja, acompanham o imóvel¹³. Desta maneira, se a unidade for alienada, o adquirente

¹² “A regra geral é a de que cada condômino concorrerá para as despesas, na proporção da fração ideal do terreno de que for titular. O princípio, no que diz respeito ao rateio, é supletivo, e não cogente, pois podem as partes estipular, na Convenção, outra proporção que não aquela. Isso ocorrerá, por exemplo, quando houver condôminos que são donos de lojas, ou de escritórios, ao lado de condôminos que são residentes no prédio. Como aqueles utilizam menos luz, aquecimento, elevadores, empregados, do que estes, nada impede que se avence que sua contribuição será inferior à que os residentes pagam.” (RODRIGUES, 2003, p. 226)

¹³ REsp. nº 547638, STJ, 4ª turma, rel. Min. Aldir Passarinho Júnior: “Civil e Processual. Imóvel adjudicado por credora hipotecária. Responsabilidade da adquirente, perante o condomínio, pelo pagamento de cotas condominiais atrasadas, deixadas pelo mutuário, Lei nº 4.561/64, art. 4º, parágrafo único, na redação dada pela Lei nº 7.182/84. Exegese. Obrigação *propter rem*. I. O art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64, na redação dada pela Lei nº 7.182/84, constitui norma de proteção do condomínio, de sorte que se, porventura, a alienação ou transferência da unidade autônoma se faz sem a prévia comprovação da quitação da dívida, evidenciando má-

obrigatoriamente deverá arcar com os débitos que já existiam à época da aquisição daquele imóvel.

Se houver alguma área comum do condomínio que seja utilizada exclusivamente por alguma ou algumas das unidades, como ocorre, por exemplo, com alguns terraços de cobertura ou ainda em situações em que haja hall de elevador privativo, deve(m) a(s) unidade(s) que exclusivamente usufruem desta área arcar com as despesas relativas a essas áreas, conforme dispõe o art. 1.340 do Código Civil.

Embora não haja disposição expressa do texto legal, há um entendimento, tanto por parte da doutrina quanto da jurisprudência, de que o condômino não está obrigado a contribuir para as despesas que não lhe tragam nenhum proveito, conforme exemplo¹⁴ citado por Paulo Nader (2016, p. 274):

Embora o texto legal não seja claro a respeito, prevalece o entendimento doutrinário e jurisprudencial, segundo o qual o condômino não está obrigado a contribuir nas despesas que não lhe tragam proveito algum. Um edifício de natureza mista, formado por lojas e apartamentos com entradas separadas, contrata uma equipe de vigilantes para a segurança da parte comercial. Os gastos correspondentes a tais funcionários, como folha de pagamento e encargos sociais, devem ser rateados apenas entre os titulares das lojas. Pelo mesmo motivo, estes ficam excluídos, entre outras, das despesas de conservação das áreas comuns dos andares de apartamentos.

Desta maneira, parece claro que, se apenas alguns dos condôminos aproveitam determinadas medidas, então consequentemente somente esses condôminos estão obrigados a contribuir para as despesas decorrentes de tais medidas¹⁵.

fé do transmitente, e negligência ou consciente concordância do adquirente, responde este último pelo débito, como novo titular do imóvel, ressalvado o seu direito de regresso contra o alienante. II. Obrigação propter rem, que acompanha o imóvel. Precedentes do STJ. III. Recurso especial não conhecido.” Julg. em 10.08.2004, pub. em 25.10.2004, DJ, p. 351.

¹⁴ TJRJ, 2ª Câmara Cível, proc. nº 2004.001.18628, rel. Des. Elisabete Filizzola: “Ação de anulação e acerto de cobrança condominial, c/c devolução de valores pagos. Ação de cobrança de cotas condominiais. Loja térrea. Cotas extras de modernização de elevadores... “Estando a loja B situada no térreo obviamente não utiliza ou se beneficia dos elevadores, motivo pelo qual não se pode obrigá-la a contribuir para as despesas de melhoria e conservação dos mesmos. Esta é a conclusão que se depreende da própria Convenção, conforme o artigo décimo sexto. Ademais, a loja B está vinculada a uma vaga de garagem, que paga a taxa de melhoria dos elevadores relativamente à referida vaga...” Julg. em 10.11.2004, site do TJRJ, consulta em 21.12.2004.

¹⁵ Neste sentido, reitera Caio Mário da Silva Pereira: “Cumprido, entretanto, observar que não se podem atribuir os ônus de tais despesas a comunheiros que nada têm, direta ou indiretamente, com serviços que nenhuma utilidade lhes prestam. Está neste caso o proprietário de loja no rés do chão, e com saída livre, quanto às despesas de manutenção de elevadores. Está neste caso aquele que é proprietário de apartamento sem direito a garagem, quanto às despesas com esta, e, assim em diante, em outras hipóteses análogas. No entanto, é evidente que prevalece, e obriga, a disposição em contrário, inserta na convenção do condomínio. Está, ainda, o condômino, mesmo nesses casos, sujeito às despesas necessárias à conservação e segurança do edifício. Entretanto, o Supremo Tribunal Federal decidiu que o uso eventual de coisa comum (no caso especial, elevador) deve sujeitar o condômino a contribuir para o custeio.” (PEREIRA, 2018, p. 109)

Na seara das despesas do condomínio, discute-se ainda se os condôminos são obrigados arcar com as despesas geradas a partir de inovações que são introduzidas no edifício. Aqui, contudo, é mister fazer uma distinção elementar entre as inovações empreendidas por um condômino em benefício do conjunto e as inovações previamente deliberadas pela assembleia do condomínio.

Na primeira situação, o condômino que tiver feito as inovações não terá o direito de ser reembolsado pelas despesas relativas a essas, mesmo que tais inovações tenham sido vantajosas para os demais condôminos, a menos que haja deliberação em contrário por parte da própria assembleia.

Já na segunda situação, parte da doutrina entende que os condôminos são obrigados a suportar o rateio das despesas com inovações se houver deliberação prévia unânime por parte da assembleia; enquanto que outra parte, à qual se filia Caio Mário da Silva Pereira, entende não haver necessidade de unanimidade, uma vez que a decisão tomada pela maioria em assembleia obriga a todos¹⁶.

Novas discussões surgem no que diz respeito à multa imposta aos condôminos. Afinal, caso não efetue a contribuição a que está obrigado, o condômino inadimplente incidirá na aplicação do parágrafo 1º do art. 1.336 do Código Civil, que diz que o condômino que não pagar a contribuição para as despesas do condomínio ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo esses previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito.

¹⁶ Caio Mário da Silva Pereira explica com clareza essa questão, a saber: “A questão tem sido debatida, e a falta de solução satisfatória parece-nos decorrer de se não fazer uma distinção essencial, a saber: inovações empreendidas por um condômino a benefício do conjunto e inovações previamente deliberadas pela assembleia. No primeiro caso, o condômino que as tiver feito, ainda que comprovadamente vantajosas aos demais, não tem o direito de reembolsar-se dos gastos à custa do condomínio, salvo deliberação contrária da assembleia. Vigorando o princípio, segundo o qual é proprietário de apartamento, *ut condominium*, não tem a faculdade de modificá-la. A lei não poderia, na verdade, tolerar a inovação, pois os critérios subjetivos de apreciação variam, e aquilo que se afigura benéfico a um pode não o ser a outros ou a todos, e não se arvoraria em *negotiorum gestor* o condômino que officiosamente assumisse a representação de todos, para cometer alteração que a ele só parecesse conveniente. Falta, pois, título jurídico para o ressarcimento, já que nem é o proprietário um representante ou gestor de negócios nem se enquadra a inovação na classe das benfeitorias necessárias. Outra nos parece, contra opiniões respeitáveis (Poirier, Campos Batalha), a solução quanto às inovações previamente deliberadas em assembleia. Aqui não enxergamos a razão de se exigir a deliberação unânime. Nem a realidade das coisas se compadece com tal regra. Se a inovação importar na afronta aos direitos dos condôminos ou se atentar contra a estrutura do prédio, torna-se obrigatória a deliberação unânime não por ser inovação, mas pela outra circunstância. Em caso contrário, a assembleia é o órgão deliberativo do conjunto, e a decisão tomada pela maioria obriga a todos.” (PEREIRA, 2018, p. 112).

Esta multa de 2%, contudo, tem sido alvo de muitas críticas. Anteriormente ao advento do atual Código Civil, a lei 4.591/1964, que regulava o condomínio edilício, estipulava que tal multa era de 20%. Logo, a redução drástica para 2% trazida pelo CC foi criticada pela doutrina, pois, devido a seu valor muito baixo, seria uma espécie de prêmio para o mal pagador.

Afinal, muito provavelmente uma multa de 2% seria uma cláusula penal que não inibiria ninguém a cumprir seus compromissos. Por isso, o dispositivo passou a ser motivo de preocupação por parte de administradoras de imóveis, uma vez que incentivaria a inadimplência e, conseqüentemente, prejudicaria aqueles condôminos que pagam as suas obrigações em dia.

Após as críticas feitas pelos mais respeitados doutrinadores da área, houve uma tentativa de mudar essa norma, mas tal iniciativa não chegou a se concretizar. A Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004, propunha uma redação diferente para o parágrafo relativo à multa. Em vez dos atuais 2%, o diploma previa uma multa progressiva diária de 0,33% sobre o valor do débito das despesas de condomínio, até o máximo fixado na convenção, o qual não poderia ser superior a 10%. O texto, no entanto, sofreu veto presidencial.

Ainda no que diz respeito à multa estipulada pelo Código Civil de 2002, uma outra divergência surgiu. Afinal, a lei 4.591/1964 permitia multas de 20%, se esse percentual estiver previsto na convenção. Então, para condomínios constituídos anteriormente à entrada em vigor do atual Código Civil e cujas convenções trouxessem a previsão de multa de até 20%, seria possível manter tal multa? Ou teria essa multa que se submeter ao teto de 2% determinado pela nova legislação?

Parte da doutrina, na qual se inclui Carlos Alberto Dabus Maluf, atualizador da obra de Washington de Barros Monteiro, diz que a convenção do condomínio é um ato jurídico perfeito e, como tal, não pode ser alterada por lei nova:

A multa e os juros previstos no § 1o do art. 1.336 só têm aplicação nos condomínios constituídos na vigência da nova lei civil de 2002. Aos condomínios constituídos na vigência da lei anterior, em cujas convenções estiver prevista a multa de vinte por cento, esta deve ser aplicada. Isso porque, o art. 6o, § 1o, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Dec.-lei n. 4.657, de 4-9- 1942) diz que a lei nova, embora tenha aplicação imediata, deverá respeitar, entre outras hipóteses, o ato jurídico perfeito, que deve ser entendido como aquele praticado e consumado na vigência da lei anterior. Ora, as convenções feitas sob a égide da Lei n. 4.591/64, bem como aquelas que foram firmadas na forma das legislações anteriores (Dec. n. 5.481, de 25-

6-1928, posteriormente modificado pelo Dec.-lei n. 5.234, de 8-2-1943, e pela Lei n. 285, de 5-6-1948) que disciplinavam a matéria, e que previam multa de vinte por cento, devem aplicar a multa nelas previstas, pois as convenções são atos jurídicos perfeitos e não podem ser alteradas pela lei nova.

As convenções são atos negociais firmados entre particulares que disciplinam condutas de caráter privado, regras que podem ser modificadas pelos condôminos, tendo caráter eminentemente negocial; não disciplinam, nem poderiam disciplinar ou transigir sobre normas de direito indisponível.

Assim, a lei nova não pode afetar as convenções já existentes, pois não se cuida no caso de norma de ordem pública, única hipótese em que a lei nova tem aplicação imediata em se tratando de ato jurídico perfeito. (MONTEIRO et MALUF, 2015, p. 314-315)

Ocorre, porém, que outra corrente doutrinária entende que o Código Civil deve retroagir porque a convenção do condomínio não é um ato jurídico perfeito, uma vez que esta não tem natureza contratual. De fato, segundo Caio Mário da Silva Pereira (2018, p. 92), a convenção de condomínio tem sentido normativo:

Alguns consideram a convenção uma relação *contratual*. E na sua origem assemelha-se ela, na verdade, a um contrato, porque nasce de um acordo de vontades. Entretanto, a sua ligação com o contrato é apenas formal. Na essência, ela mais se aproxima *da lei*. Com efeito, repete-se com frequência e autoridade que o contrato faz lei *entre as partes*, pois, quanto a terceiros, é *res inter alios*. Já o mesmo não se dá com a Convenção que desborda dos que participaram de sua elaboração ou de sua votação. Estendendo-se para além dos que a assinaram e seus sucessores e sub-rogados, vai alcançar também pessoas estranhas. Não encontraria, por exemplo, explicação na teoria do contrato uma disposição regulamentar proibitiva do uso do elevador social para subida de certos volumes, pois uma tal “cláusula contratual” seria oponível ao signatário da convenção, ao seu sucessor *inter vivos* ou *causa mortis*, ao seu locatário etc. Contudo, a um estranho ela não se aplicaria. E, no entanto, obriga. É porque algo mais existe do que uma relação contratual. Neste sentido decidiu o Tribunal de Alçada de Minas Gerais, distinguindo-a de contrato (ADV, n. 16.188, 1984).

Dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício têm sentido *normativo*. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente.

Ora, se compartilharmos do entendimento do professor Caio Mário da Silva Pereira de que a convenção do condomínio não possui natureza contratual, logo ela não pode ser considerada um ato jurídico perfeito, motivo pelo qual o Código Civil poderia retroagir para modificá-la.

Assim, Luiz Antonio Scavone Junior (2017, p. 907), que comunga deste entendimento, chega à seguinte conclusão a respeito da celeuma envolvendo a multa pelo descumprimento do dever de pagar as contribuições condominiais:

a) o Código Civil estipulou cláusula penal de dois por cento pelo atraso no pagamento das despesas condominiais (Código Civil, art. 1.336, § 1º);

- b) a convenção de condomínio possui natureza jurídica institucional normativa e não contratual, de tal sorte que mesmo aquelas convenções anteriores ao Código Civil são atingidas pelas suas disposições, entre elas, a limitação de dois por cento, impingida à cláusula penal;
- c) assim como é teratológico propugnar pela aplicação das Ordenações do Reino para o conjunto de edificações constituído antes do Código Civil de 1916, será igualmente estranho pleitear a aplicação da anterior Lei 4.591/1964 no futuro;
- d) os débitos condominiais vencidos até o dia 11 de janeiro de 2003 poderão ser acrescidos da multa prevista na convenção, de até vinte por cento, de acordo com a Lei 4.591/1964;
- e) os débitos condominiais vencidos a partir do dia 12 de janeiro de 2003 poderão ser acrescidos de juros livremente estabelecidos na convenção ou na assembleia de condôminos, podendo, em tese, sofrer redução por aplicação analógica da Lei de Usura (art. 1º do Decreto 22.626/1933); na ausência de convenção, a taxa de juros será de um por cento, imposta pelo Código Civil (art. 1.336, § 1º), ainda que a convenção seja anterior;
- f) a solução para o inadimplemento nos condomínios é a cobrança de cláusula penal de dois por cento, juros moratórios, correção monetária e honorários de advogado (Código Civil, arts. 389 e 395), no montante de dez por cento, por exemplo, que entendemos razoável, desde que haja intervenção do profissional do direito, ainda que extrajudicial.

De fato, parece ser essa a direção tomada pela jurisprudência. Em mais de uma decisão, o Superior Tribunal de Justiça já decidiu que os débitos vencidos a partir da entrada em vigor do novo Código Civil devem respeitar o limite de 2%, enquanto que as prestações vencidas durante a vigência da lei n. 4.591/64 podem seguir a estipulação da convenção até o teto de 20%¹⁷:

CIVIL E PROCESSO CIVIL - RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - COTAS CONDOMINIAIS - OFENSA AO ART. 535, II, DO CPC - INOCORRÊNCIA - PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO - ADMISSIBILIDADE - MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA

¹⁷ No mesmo sentido, importante mencionar as seguintes decisões do STJ:

"CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ART. 12, § 3º, DA LEI N. 4.591/64. REDUÇÃO A 2% DETERMINADA PELO TRIBUNAL A QUO, EM RELAÇÃO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL, ART. 1.336, § 1º. REVOGAÇÃO DO TETO ANTERIORMENTE PREVISTO, POR INCOMPATIBILIDADE. LICC, ART. 2º, § 1º. I. Acórdão estadual que não padece de nulidade, por haver enfrentado fundamentadamente os temas essenciais propostos, apenas com conclusão desfavorável à parte. II. A multa por atraso prevista na convenção de condomínio, que tinha por limite legal máximo o percentual de 20% previsto no art. 12, parágrafo 3º, da Lei n. 4.591/64, vale para as prestações vencidas na vigência do diploma que lhe dava respaldo, sofrendo automática modificação, no entanto, a partir da revogação daquele teto pelo art. 1.336, parágrafo 1o, em relação às cotas vencidas sob a égide do Código Civil atual. III. Recurso especial não conhecido." (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. QUARTA TURMA. REsp 663.285. Rel.: Ministro Aldir Passarinho Junior. Data do julgamento: 26/10/2004.)

"Despesas de condomínio. Multa. Aplicação do Código Civil de 2002, art. 1.336, § 1º. Precedentes da Corte. 1. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil, regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art.1.336, § 1º. 2. Recurso especial conhecido e desprovido." (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. TERCEIRA TURMA. REsp 722.904. Rel.: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Data do julgamento: 14/06/2005.)

CONVENÇÃO, COM BASE NO ARTIGO 12, § 3º, DA LEI 4.591/64 - CDC - INAPLICABILIDADE - REDUÇÃO PARA 2% QUANTO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL - REVOGAÇÃO PELO ESTATUTO MATERIAL DE 2002 DO TETO ANTERIORMENTE PREVISTO POR INCOMPATIBILIDADE - JUROS DE MORA - NÃO PACTUADO - APLICAÇÃO DA TAXA LEGAL - COBRANÇA DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS MORATÓRIOS - TERMO INICIAL - A PARTIR DO VENCIMENTO DE CADA PARCELA - PRESTAÇÃO PERIÓDICA - INCLUSÃO DA PARCELAS VINCENDAS ENQUANTO DURAR A OBRIGAÇÃO.

1 - Inexiste afronta ao art. 535, II, do CPC quando o v. acórdão recorrido, a par de não mencionar expressamente os dispositivos legais, apreciou a matéria inserta nos mesmos, configurando, pois, o chamado prequestionamento implícito, admitido por esta Corte.

2 - A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que não se aplica o Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas existentes entre condomínio e condôminos.

3 - In casu, a Convenção Condominial fixou a multa, por atraso no pagamento das cotas, no percentual máximo de 20%, permitido pelo art. 12, § 3º, da Lei 4.591/64, que tem validade para as cotas vencidas até a vigência do novo Código Civil, quando então passa a ser aplicado o percentual de 2%, previsto no art. 1.336, § 1º.

4 - Uma vez não pactuada a taxa de 1% ao mês, os juros moratórios devem se ater à taxa legal, ou seja, 0,5% ao mês.

5 - A correção monetária é devida, desde o vencimento do débito, pena de beneficiar a condômina inadimplente em prejuízo daqueles que pagam em dia sua obrigação, bem como de promover o enriquecimento ilícito sem causa do devedor.

6 - Possuindo a cota condominial exigibilidade imediata, porquanto dotada de liquidez e certeza, a simples ausência de pagamento por parte da recorrente já é capaz de configurar a mora solvendi. Em se tratando ainda de mora ex re, impõe-se a aplicação da regra dies interpellat pro homine, consagrada no art. 960 do CC/16, em que o próprio termo faz as vezes da interpelação. Dessarte, correta é a estipulação de juros de mora desde o vencimento de cada prestação.

7 - Consistindo as cotas condominiais prestações periódicas, devem ser incluídas na condenação as parcelas vincendas, se não pagas, enquanto durar a obrigação. Precedentes.

8 - Recurso conhecido e provido, em parte, para reduzir os juros moratórios à taxa legal de 0,5% ao mês, bem como limitar em 2% a multa moratória das parcelas vencidas a partir da vigência do novo Código Civil. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. QUARTA TURMA. REsp 679.019. Rel.: Jorge Scartezini. Data do julgamento: 02/06/2005.)

Conclui-se, portanto, que doutrina e jurisprudência caminham, majoritariamente, no mesmo sentido, isto é, o de admitir que qualquer vencimento de despesa condominial após a entrada em vigor do Código Civil terá que se submeter ao limite 2% de multa, enquanto que aos débitos que venceram anteriormente à entrada em vigor do atual Código podem ser aplicadas as multas previstas na convenção, limitadas a 20%, ainda que a cobrança seja feita já durante a vigência da atual codificação civil.

a) Restrição ao uso de áreas comuns por parte do condômino inadimplente

No que tange ao pagamento das despesas condominiais, uma questão que tem gerado grande impasse na doutrina e também na jurisprudência diz respeito à possibilidade, ou não, de impedir o condômino inadimplente de utilizar determinadas áreas comuns.

Poderia o condomínio, como forma de sanção pelo não-pagamento da cota condominial, impedir o condômino inadimplente de utilizar áreas comuns sobretudo de lazer, tais como piscina, salões de jogos, salas de ginástica, sauna, SPA, espaço de churrasqueira etc.?

Defendendo a legalidade dessa prática, Rubens Carmo Elias Filho (2015, p. 136) diz que, ao prever a impossibilidade de o condômino inadimplente participar das assembleias dos condôminos, por força do art. 1.335, inciso III, do Código Civil, o ordenamento jurídico brasileiro “abriu uma porta para serem impostas outras formas de restrição de uso das áreas e serviços comuns”.

Este entendimento chegou a ser o adotado em julgamento feito pelo Judiciário paulista em 2008:

Ação anulatória de assembleia condominial. Deliberação que impede o condômino inadimplente de se valer do gerador do edifício e de usufruir dos equipamentos de lazer do condomínio. Inexistência de ilegalidade a envolver a deliberação. Providência que não alcança serviços essenciais. Restrição ao inadimplente introduzida pelo novo Código Civil quanto à participação em assembleias (art. 1.335, inciso III, Código Civil), que pode ser ampliada pela assembleia geral, órgão soberano do condomínio. Intolerável uso dos equipamentos de lazer pelo inadimplente à custa daqueles que pagam em dia a quota condominial. Improcedência da demanda preservada. Apelo improvido (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 3ª Câmara de Direito Privado. Apelação com Revisão 5161424000. Rel.: Donegá Morandini. Data do julgamento: 21.10.2008 – Data de registro: 24.10.2008).

Em sentido contrário, Luiz Antonio Scavone Júnior (2017, p. 909) se refere ao mecanismo como autotutela, o que é vedado pelo direito brasileiro:

Acrescente-se que o direito veda a autotutela. Práticas desse jaez significam o retorno aos primórdios da civilização, impondo-se a lei do mais forte. O fato de o condômino estar inadimplente não autoriza o rompimento dos serviços, e, tampouco, o impedimento à utilização de salões de festa, piscinas, churrasqueiras, quadras e demais equipamentos comuns, até porque o condomínio possui meios processuais e legais de fazer valer seu direito

subjetivo de receber as quotas em atraso, até pela aplicação de multas nos termos do art. 1.337 do Código Civil.

Após longa controvérsia, uma vez que havia tribunais julgando a matéria de maneira distinta, o Superior Tribunal de Justiça apreciou a questão em 2016 e decidiu favoravelmente ao condômino inadimplente:

RECURSO ESPECIAL. RESTRIÇÃO IMPOSTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL DE ACESSO À ÁREA COMUM DESTINADA AO LAZER DO CONDÔMINO EM MORA E DE SEUS FAMILIARES. ILICITUDE. RECONHECIMENTO. 1. DIREITO DO CONDÔMINO DE ACESSO A TODAS AS PARTES COMUNS DO EDIFÍCIO, INDEPENDENTEMENTE DE SUA DESTINAÇÃO. INERÊNCIA AO INSTITUTO DO CONDOMÍNIO. 2. DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE CONTRIBUIÇÃO COM AS DESPESAS CONDOMINIAIS. SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 3. IDÔNEOS E EFICAZES INSTRUMENTOS LEGAIS DE COERCIBILIDADE, DE GARANTIA E DE COBRANÇA POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA. NECESSIDADE. 4. MEDIDA RESTRITIVA QUE TEM O ÚNICO E ESPÚRIO PROPÓSITO DE EXPOR OSTENSIVAMENTE A CONDIÇÃO DE INADIMPLÊNCIA DO CONDÔMINO E DE SEUS FAMILIARES PERANTE O MEIO SOCIAL EM QUE RESIDEM. DESBORDAMENTO DOS DITAMES DO PRINCÍPIO DA DIGNIDADE HUMANA. VERIFICAÇÃO. 5. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. O direito do condômino ao uso das partes comuns, seja qual for a destinação a elas atribuídas, não decorre da situação (circunstancial) de adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange, como parte inseparável, não apenas uma fração ideal no solo (representado pela própria unidade), bem como nas outras partes comuns que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio (§ 3º do art. 1.331 do Código Civil). Ou seja, a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes comuns. A sanção que obsta o condômino em mora de ter acesso a uma área comum (seja qual for a sua destinação), por si só, desnatura o próprio instituto do condomínio, limitando, indevidamente, o correlato direito de propriedade. 2. Para a específica hipótese de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância. 2.1 Sem prejuízo da sanção prevista no art. 1.336, § 1º, do Código Civil, em havendo a deliberada reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos), instaurando-se permanente situação de inadimplência, o Código Civil estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de 3/4 dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta (art. 1.337, caput e parágrafo único – multa pecuniária correspondente até o quádruplo ou até o décuplo do valor da respectiva cota condominial). 2.2 O art. 1.334, IV, do Código Civil apenas refere quais matérias devem ser tratadas na convenção condominial, entre as quais, as sanções a serem impostas aos condôminos faltosos. E nos artigos subsequentes, estabeleceu-se, para a específica hipótese de descumprimento

do dever de contribuição com as despesas condominiais, a imposição das sanções pecuniárias acima delineadas. Inexiste, assim, margem discricionária para outras sanções, que não as pecuniárias, nos limites da lei. 3. Além das sanções pecuniárias, a lei adjetiva civil, atenta à essencialidade do cumprimento do dever de contribuir com as despesas condominiais, estabelece a favor do condomínio efetivas condições de obter a satisfação de seu crédito, inclusive por meio de procedimento que privilegia a celeridade. 3.1 A Lei n. 8.009/1990 confere ao condomínio uma importante garantia à satisfação dos débitos condominiais: a própria unidade condominial pode ser objeto de constrição judicial, não sendo dado ao condômino devedor deduzir, como matéria de defesa, a impenhorabilidade do bem como sendo de família. E, em reconhecimento à premência da satisfação do crédito relativo às despesas condominiais, o Código de Processo Civil de 1973 estabelecia o rito mais célere, o sumário, para a respectiva ação de cobrança. Na sistemática do novo Código de Processo Civil, aliás, as cotas condominiais passaram a ter natureza de título executivo extrajudicial (art. 784, VIII), a viabilizar, por conseguinte, o manejo de ação executiva, tornando a satisfação do débito, por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária) ainda mais célere. Portanto, diante de todos esses instrumentos (de coercibilidade, de garantia e de cobrança) postos pelo ordenamento jurídico, inexiste razão legítima para que o condomínio dele se aparte. 4. A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc.), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana. 5. Recurso especial improvido. (SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. Terceira Turma. REsp 1564030/MG, Rel. Ministro Marco Aurélio Bellizze. Julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016).

Ademais, já houve casos em que o síndico foi responsabilizado criminalmente por exercício arbitrário das próprias razões ao impedir condômino inadimplente de usar as áreas comuns, de modo que tal situação requer especial atenção por parte dos síndicos. Também há registro, na jurisprudência, de condenação ao pagamento de indenização para o condômino inadimplente por ter sido privado do uso de áreas comuns¹⁸.

¹⁸ Neste sentido, mister o ensinamento e os julgados trazidos por Luiz Antonio Scavone Júnior: “É preciso que os síndicos se acautelem, já que é exclusivamente sua a responsabilidade penal, vez que já houve reconhecimento de crime de exercício arbitrário das próprias razões em consequência de fatos como esses: Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo. Exercício arbitrário das próprias razões. Síndico de prédio que, diante do não pagamento do condomínio pela vítima, exerce poderes abusivos. Configuração: comete o crime do art. 345 do Código Penal o síndico de prédio que, diante do não pagamento do condomínio pela vítima, por três meses, proíbe sua entrada em seu imóvel, assim como de outras pessoas, suspende serviços de coleta de lixo, uso de interfone e corta a água daquela unidade, pois os poderes exercidos pelo agente não existem em lugar algum e são fruto de má interpretação da função (Apel. nº 909.125, data: 15.12.1994, rel. Damião Cogan, 1ª Câ. m.). A aplicação de outras sanções afronta os direitos fundamentais dos condôminos, ainda que previstas na convenção, notadamente aquelas que vedam a utilização do imóvel e de áreas e equipamentos comuns. Isto porque os direitos fundamentais do condômino, previstos no art. 1.335 do Código Civil e, entre eles, o direito de utilizar as áreas comuns do inciso II, são cogentes, de ordem pública e aplicabilidade imediata, o que derroga os preceitos em sentido contrário das convenções e regimentos internos. Nesse sentido: Tribunal de Justiça de São Paulo. Responsabilidade Civil – Indenização – Despesas de condomínio em atraso – Restrição indevida ao uso de áreas comuns do condomínio edilício – Impossibilidade de discriminação entre os condôminos adimplentes e os

9. DAS RESTRIÇÕES CONDOMINIAIS

Na propriedade horizontal, em razão de haver, ao mesmo tempo e em uma mesma edificação, propriedade exclusiva sobre algumas áreas e condomínio sobre outros espaços, diversas limitações, restrições precisam ser cumpridas a fim de manter a harmonia da coletividade.

É, portanto, neste sentido que o legislador consagrou deveres que devem ser impostos aos condôminos. Tais deveres, que consagram verdadeiras limitações legítimas ao direito de propriedade, estão situados, dentro do Código Civil, imediatamente após o artigo que trata dos direitos. Está, portanto, assim redigido o artigo que versa sobre os deveres do condômino na propriedade horizontal:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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

O mesmo artigo esclarece, nos parágrafos 1º e 2º, quais são as penalidades para aqueles condôminos que descumprirem algum dos deveres elencados anteriormente.

Diz o parágrafo 1º que o condômino que não pagar a contribuição para as despesas do condomínio, conforme previsto no inciso I, ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo esses previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito (assunto este que já foi detalhadamente abordado anteriormente).

Já em caso de descumprimento de algum dos demais deveres (isto é, aqueles arrolados entre os incisos II e IV), o condômino pagará a multa que for prevista no ato constitutivo ou na Convenção do condomínio. Tal multa, no entanto, não poderá ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem.

inadimplentes no sorteio das vagas de garagem – Danos morais – Inteligência dos arts. 1.335 e 1.336, § 1º, do Código Civil – Inadmissibilidade de aplicação de sanção lateral ao inadimplemento do condômino, não prevista em lei nem na convenção – Ato ilícito – Comportamento ilícito e imoral do autor, que contribuiu de modo decisivo para a ocorrência dos fatos – Conduta do autor que não justifica o ato ilícito do condomínio réu, mas reflete, todavia, no valor da indenização – Recurso parcialmente provido (Apelação Cível 5101004500 – Relator: Francisco Loureiro – Comarca: São Paulo – Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 29.05.2008 – Data de registro: 09.06.2008).” (SCAVONE JÚNIOR, 2017, p. 910).

Se não houver disposição expressa no ato constitutivo ou na Convenção do condomínio com relação à multa para o descumprimento de um dos deveres, caberá à assembleia geral, por votos de pelo menos dois terços dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

O art. 1.337, no entanto, determina multas mais severas para aqueles condôminos que descumprem reiteradamente algum dos deveres, desde que respeitado um *quórum* ainda maior na assembleia.

O *caput* do mencionado artigo diz que o condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais. Para que tal penalidade seja aplicada, devem estar presentes dois requisitos: 1) as faltas devem ser graves; e 2) deve haver uma reiteração de tais práticas.

O parágrafo único deste mesmo artigo trata do condômino antissocial, às vezes também chamado de condômino nocivo, assunto que, diante da importância da matéria e da controvérsia gerada tanto no meio doutrinário quanto no âmbito jurisprudencial, será abordado oportunamente mais adiante neste trabalho.

Importante ainda salientar que, além dos deveres elencados no art. 1.336 do Código Civil, outras limitações e obrigações podem ser impostas, por força da Convenção do Condomínio, e devem ser observadas tanto pelos moradores quanto por quaisquer outras pessoas que venha a ingressar no edifício¹⁹.

¹⁹ Neste sentido, é altamente pertinente o seguinte ensinamento de Caio Mário da Silva Pereira (2018, p. 116): “Há, ainda, o dever de cumprimento daquelas disposições aprovadas pelos próprios condôminos na Convenção do Condomínio, as quais constituem lei particular do agrupamento dos integrantes deste, e estão sujeitos à estrita obediência. Se ali constar que a porta externa do edifício se feche a determinada hora, ou que determinadas pessoas não podem circular pelo hall social, ou usar o elevador social, ou que nenhum condômino tem a faculdade de manobrar seu carro na garagem comum, ou que não podem permanecer crianças nos corredores, os condôminos e seus locatários, todos os habitantes, em suma, são obrigados a tais preceitos, sob as sanções impostas no mesmo regulamento ou convenção. Trata-se, é bem verdade, de normas restritivas da liberdade individual, mas, da mesma forma que toda vida em sociedade impõe a cada um limitações à sua atuação livre em benefício do princípio social de convivência, assim também naquele pequeno agrupamento de pessoas, que compõem uma comunidade especial, adotando como normas convenientes à tranquilidade interna desta certas limitações à liberdade de cada um em proveito da melhor harmonia do todo, têm aquelas restrições e limitações um sentido de princípios de disciplina social interna, de natureza cogente a todos os que penetram no círculo social restrito. Mesmo pessoas estranhas ao agrupamento, pelo fato de virem a frequentar ainda que transitoriamente o edifício, estão submetidas à observância das normas internas deste, por exemplo, numa cidade à beira-mar, se o regulamento prescreve que não podem tráfegar pelo hall social pessoas em traje de banho, esta proibição tanto abrange os habitantes do edifício como, ainda, atinge qualquer pessoa estranha, cujo trânsito

Com a questão relativa à contribuição para as despesas do condomínio já tratada em capítulo anterior, passaremos, a seguir, a analisar as demais limitações impostas aos condôminos em decorrência da coabitação em um mesmo edifício.

pode ser impedido pelo porteiro, em razão da prescrição proibitiva vigente. Parecerá, à primeira vista, exorbitante da natureza estatutária da norma particular esta extensão, pois compreende-se que os coproprietários do edifício possam autolimitar as suas liberdades, mas que não possam atingir a esfera da liberdade alheia. A questão, porém, não é bem esta. Sentindo o imperativo de estatuir regras de comportamento convenientes à tranquilidade, ao conforto, à higiene do edifício, em proveito de todos, a norma regulamentar interna tem a natureza de lei particular daquele agrupamento, aplicável aos seus membros como a qualquer estranho que penetre no seu recinto, aos quais é extensivo o mesmo raciocínio: ninguém é obrigado a entrar em um edifício do qual não é condômino, mas, se ali penetra, está adstrito à obediência das regras estabelecidas pelos proprietários, cujas restrições não devem ser contrariadas.”

10. OBRAS QUE COMPROMETAM A SEGURANÇA DO EDIFÍCIO

O segundo inciso do artigo que trata dos deveres do condômino se refere a um dever de não fazer, isto é, ao dever de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação.

Dito de outro modo, a estrutura do prédio, formada sobretudo pelas colunas e pelas lajes, deve ficar incólume, pois, caso algum desses elementos estruturantes fosse comprometido, comprometer-se-ia conseqüentemente a segurança da edificação, colocando em risco todos os que lá habitam.

Em 2014, entrou em vigor uma norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que disciplina as reformas em edifícios. A NBR 16.280/2014 determina os procedimentos e requisitos que devem ser observados quando forem realizadas obras dentro de prédios.

A ABNT define reforma, para fins de enquadramento na supramencionada norma, qualquer alteração nas condições da edificação existente com ou sem mudança de função, visando recuperar, melhorar ou ampliar suas condições de habitabilidade, uso ou segurança, e que não seja manutenção.

Ou seja, pequenos reparos de manutenção não configuram reforma e, portanto, não precisam obedecer aos requisitos estabelecidos na NBR 16.280/2014. Logo, serviços como de pintura e pequenos reparos elétricos ou hidráulicos, por exemplo, não precisam se submeter às normas da ABNT. Parece razoável, afinal, que, para pequenas manutenções como essas, não seja necessário, por exemplo, um plano detalhado de reforma elaborado por engenheiro ou arquiteto.

Em contrapartida, são consideradas reformas, conforme exemplos elencados pela doutrina:

a troca de pisos, o fechamento de sacadas ou varandas, a automação, a instalação de ar-condicionado, exaustão, ventilação e revestimentos, a impermeabilização, a troca de esquadrias externas, as intervenções hidráulicas e nas instalações de gás ou elétricas que impliquem o aumento ou redução de carga e qualquer outra intervenção com potencialidade de afetar a estrutura, como sói ocorrer com a remoção ou acréscimo de paredes, furos e aberturas. (SCAVONE JÚNIOR, 2017, p. 884)

No que diz respeito a obras nas áreas privativas, a referida norma determina que o condômino que pretender reformar sua unidade deve apresentar para o síndico, antes de mais nada, um plano de reforma e uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) assinados por um profissional competente (engenheiro ou arquiteto).

O síndico somente poderá autorizar a entrada no prédio de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma após atendimento de todos os requisitos do plano de reforma.

Uma vez iniciada a obra, deve o proprietário da unidade tomar os devidos cuidados e providências para que a reforma seja realizada dentro dos preceitos da segurança e para que ela atenda a todos os regulamentos.

Ainda no que diz respeito à supramencionada norma expedida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, Luiz Antonio Scavone Júnior preleciona que, apesar de elas não contarem com a eficácia de lei, é possível afirmar que a sua observância é obrigatória no âmbito dos condomínios²⁰.

Importante salientar que as obras a que o Código Civil se refere podem ser tanto simples reformas dentro da própria unidade como principalmente obras maiores como a edificação de um andar²¹.

Situação bastante comum atualmente e que pode gerar uma dúvida sobre a integridade da edificação diz respeito à construção de piscinas em coberturas, como bem lembra Paulo Nader²². É claro que, se não houver o devido cálculo, esta obra pode comprometer a estrutura do edifício, pois o grande volume de água pode impor sobre o prédio um peso para o qual a estrutura não estava preparada.

²⁰ SCAVONE JÚNIOR, 2017, p. 882.

²¹ “No estudo a respeito da proteção à segurança nas relações decorrentes do direito de vizinhança, Hely Lopes Meirelles observa que nessa categoria entram todos os trabalhos que produzem dano na estrutura do prédio, abalo no solo, infiltrações daninhas, trepidações perigosas, explosões violentas, movimentos de terra, emanções venenosas ou alergências e ‘o que mais possa prejudicar fisicamente o prédio ou seus moradores’. A solução legal estabelece limites ao direito de construir; este se presume sempre livre e aqueles só se admitem quando previstos em lei. Referindo-se a obras, o Código Civil contempla as construções de modo geral, tanto a edificação de um andar como a reforma no interior de unidade autônoma.” (VIANA, 2009, p. 55)

²² “Verifica-se na prática, com alguma frequência, a construção de piscinas em coberturas, sem o devido cálculo estrutural, colocando em risco a segurança do prédio, devido à sobrecarga para a qual não estava preparado. Impõe-se não apenas a segurança, mas também a preservação dos sistemas de água, eletricidade, esgoto, gás e quaisquer outros, cujas instalações passem nas paredes e lajes das unidades.” (NADER, 2016, p. 275)

Já a obra que interliga duas unidades autônomas e contíguas pertencentes ao mesmo proprietário não é proibida, desde que tais serviços sejam feitos de modo a manter a estrutura do edifício e sem colocar em risco a edificação. Desse modo, se uma pessoa é dona de duas unidades situadas lado a lado, nada obsta que ela interligue as duas unidades por meio de uma porta ou arco. Igualmente, se alguém for proprietário de unidades sobrepostas, não há nada que impeça este condômino de fazer uma abertura na laje e unir as duas unidades por meio de uma escada²³.

Importante salientar, contudo, que, salvo disposição em contrário da Convenção do Condomínio, o proprietário de unidade no último andar do edifício não tem o direito de construir sobre a laje. É comum que esses condôminos se sintam no direito de edificar, por exemplo, um terraço. Trata-se, contudo, de um abuso, uma vez que o teto do último apartamento é também o teto do edifício, sendo, desta maneira, uma área comum, e não exclusiva.

Neste sentido, ensina Caio Mário da Silva Pereira (2018, p. 122):

Tem, por influência de tais deturpações, surgido uma certa confusão de conceitos no tocante ao *teto*. Não é raro supor o proprietário do último pavimento que o *teto do edifício*, porque cobre o seu apartamento, lhe pertence. E não é raro entender que tem a faculdade de construir sobre ele, ora levantando cômodo para sua serventia exclusiva, como alojamento de criado ou área de lavanderia, ora edificando mesmo um andar, embora recuado da fachada. Esta última hipótese tem às vezes ocorrido ainda na fase de construção do prédio, quando o incorporador ou construtor reserva para si o pavimento mais alto. É, todavia, um abuso. A laje de cobertura do último pavimento é o *teto do edifício*, da mesma forma que o muro lateral não é uma parede do apartamento, mas do próprio prédio, e, como tal, constitui e deve constituir sempre uma parte comum a todos os consortes. Não é possível dissociar o último andar do conjunto do prédio, pois este constitui um todo uno e indivisível. Não pode haver prédio sem teto, que, portanto, serve ao edifício inteiro, e não ao pavimento que lhe está imediatamente sotoposto. (...) A construção no teto não é lícita, por não lhe corresponder fração ideal (Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Adcoas, n. 112.917, 1987). Pode, contudo, ser autorizada por unanimidade (Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Adcoas, n. 114.292, 1987; ADV, n. 43.130, 1989). O mesmo que do teto dir-se-á do subsolo, que não o é do pavimento térreo, mas do edifício inteiro. Num enunciado genérico, dir-se-á que nenhum condômino tem o direito de se apropriar e destinar a seu uso exclusivo uma parte que é comum a todos.

²³ “No entanto, não viola a lei o proprietário de dois apartamentos contíguos que, sem risco para a segurança do prédio, abre passagem de comunicação de um para outro, por meio de parede divisória, por meio de porta ou arco. O mesmo princípio é de aplicar-se ao caso do proprietário de dois apartamentos superpostos que, sem risco para a segurança do edifício e sem prejuízo para os vizinhos, faz abertura na laje de separação, e por uma escada ou rampa os comunica. O que não é possível é alterar a estrutura, como visto acima.” (PEREIRA, 2018, p. 121)

Percebe-se, portanto, que construir sobre o teto do edifício, além de demandar questões relativas à segurança da edificação, uma vez que a construção de áreas sobre o prédio sem o devido estudo pode colocar em risco toda a estrutura, implica em uma segunda questão, qual seja, a impossibilidade de se construir, enquanto área particular, sobre superfície que na verdade pertence ao condomínio, e não a um condômino em particular, como é o teto do apartamento situado no pavimento mais alto, uma vez que é, ao mesmo tempo, o teto do próprio edifício.

11. ALTERAÇÃO DE FACHADA, INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO E ENVIDRAÇAMENTO DE SACADA

a) Da alteração de fachada

Questão de enorme importância e que é frequentemente enfrentada por operadores do direito especializados em questões condominiais diz respeito à vedação da alteração da fachada. Diz, afinal, o inciso III do art. 1.336 do Código Civil que constitui dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.

Em que pese o fato de que o condomínio edilício é composto de unidades autônomas, também é inegável que ele constitui, ao mesmo tempo, um todo externo. Assim sendo, possui traços arquitetônicos uniformes que devem ser mantidos por aqueles que possuem unidades autônomas na edificação.

É com base nessa ideia de um todo arquitetônico que Caio Mário Pereira da Silva (2018, p. 120) explica o seguinte: “na sua individualidade real está a conservação das suas condições arquitetônicas, cujo rompimento ofende o plano inicial que nasceu da manifestação da vontade coletiva e que não pode ser alterado pela expressão volitiva individual”.

Nesta seara, anota Sylvio Capanema de Souza, atualizador da obra de Caio Mário da Silva Pereira na parte referente ao condomínio, que tem sido mitigada a obrigatoriedade de autorização unânime dos condôminos para que seja feita uma alteração na fachada, desde que essa alteração não quebre a harmonia arquitetônica da edificação:

No que se refere à mudança da fachada, tanto a doutrina quanto a jurisprudência tradicionalmente exigiam a anuência de todos os condôminos, o que, nos dias atuais, é praticamente impossível obter, especialmente em grandes condomínios, com centenas de unidades.

Percebe-se, então, uma mitigação do preceito, para se admitirem as modificações, feitas por um ou alguns condôminos, desde que não afetem a estrutura da edificação, não rompam a harmonia arquitetônica do prédio e não desvalorizem as demais unidades, o que deve ser aferido segundo o caso concreto, e, geralmente, por meio de perícia técnica.

Estas questões envolvem, principalmente, obras feitas nas unidades de cobertura, com acréscimos nos terraços. (PEREIRA, 2018, p. 120)

Dito isto, é preciso observar tal vedação com cuidado e bom senso. Não é toda e qualquer alteração na fachada que a lei proíbe, mas sim aquela que é nociva e capaz de deteriorar o perfil originário da fachada, conforme sintetiza J. Nascimento Franco (2005, p. 202):

Em conclusão, o que se proíbe é a alteração nociva é capaz de deteriorar o perfil originário da fachada e não propriamente inovações modernizadoras e úteis aos moradores. A solução é casuística e, assim, depende de cada situação concreta a ser verificada em perícia, motivo pelo qual em tais hipóteses não se tem admitido julgamento antecipado, com sacrifício dessa prova fática essencial.

b) Da instalação de aparelhos de ar condicionado

No que J. Nascimento Franco se refere quando menciona inovações modernizadoras é possível incluir uma situação vista com frequência cada vez maior: a instalação de aparelhos de ar condicionado.

Ora, se tal instalação não vai agredir e deteriorar gravemente o perfil da fachada, e considerando que é uma melhoria que irá propiciar maior conforto aos habitantes do edifício, não haveria motivo para proibir sua instalação.

Deve, certamente, o condomínio disciplinar como tais equipamentos devem ser instalados, mas não proibir. Afinal, “Já existindo em todos os edifícios de melhor categoria, tais equipamentos deixaram de ser considerados como prejudiciais à harmonia arquitetônica das fachadas” (FRANCO, 2005, p. 203).

Tem sido esse, inclusive, o entendimento da jurisprudência. Afinal, uma vez demonstrada que a instalação do ar condicionado não representa uma agressão significativa à fachada e sendo esse um equipamento capaz de oferecer maior conforto ao condômino, não há motivo para vedar sua instalação.

Decisão recente do Tribunal de Justiça de São Paulo que entendeu não haver ofensa ao art. 1.336, inciso III, usou como um dos fundamentos justamente o fato de que, com a instalação do ar condicionado, o condômino busca garantir melhores condições de habitabilidade em sua casa, motivo pelo qual essa providência deve ser tolerada pelos demais condôminos:

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. RETIRADA DE APARELHO DE AR CONDICIONADO COM ALTERAÇÃO DE FACHADA DE EDIFÍCIO. 1. Cerceamento de defesa. Inocorrência, a teor do que dispõe o art. 330 do Código de Processo Civil, pois a oitiva de testemunhas e prova pericial mencionadas pelo apelante era prescindível ao deslinde da questão de direito posta em julgamento, para a qual bastavam as provas documentais anexadas aos autos. 2. Prescrição. Inocorrência. Fachada do edifício constitui propriedade comum e o direito de restabelecê-la não prescreve enquanto permanecer o estado de indivisão. Existência de previsão expressa em convenção de condomínio autorizando deliberação em assembleia no sentido de compelir o condômino ao desfazimento. 3. Instalação de aparelho de ar condicionado com alteração da fachada do edifício. Possibilidade. Condições do edifício e localização de sua unidade do apelante (18º andar). Alteração levada a efeito pelo apelante com a instalação de diminuto aparelho de ar condicionado, que não tem o condão de afrontar as disposições do artigo 1336, III, do Código Civil. A colocação do aludido aparelho visa garantir maior conforto ao condômino morador de andar mais alto, que fica sujeito aos efeitos do maior grau de radiação solar e calor, ou seja, ele busca com tal providência garantir melhores condições de habitabilidade em sua casa, razão pela qual se entende que deve ser tolerada pelos demais condôminos. Fotografias trazidas pelo autor que demonstram que sequer há agressão significativa à fachada, que permita causar incômodo aos demais condôminos. 4. Invertidos os ônus da sucumbência e condenada o apelante ao pagamento de honorários recursais, nos termos do artigo 85, §§1º e 11º, do NCPC, ressalvada a disposição do artigo 98, §3º, do NCPC. Recurso provido. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 34ª Câmara de Direito Privado. Apelação cível nº: 1082916-46.2015.8.26.0100. Rel.: Kenarik Boujikian. DJ: 12/07/2017.)

Percebe-se, pois, que, tal qual prelecionava J. Nascimento Franco, o que se vislumbra no julgado acima é uma relativização da norma que veda a alteração de fachada, de modo a permitir que o condômino promova alterações sutis, a fim de garantir um maior conforto à sua habitação, desde que, de fato, a modificação não seja capaz de mudar de maneira significativa a frente do edifício e, conseqüentemente, descaracterizar a harmonia arquitetônica da edificação.

c) Do envidraçamento de sacada

Outra situação recorrente diz respeito ao fechamento da sacada com vidraças. Nesse quesito, a jurisprudência tem entendido, já há bastante tempo, que, se for usado vidro

transparente que não provoque uma alteração significativa da fachada, não há motivo para proibi-lo²⁴.

Ensina Luiz Antonio Scavone Junior (2017, p. 886) que “o fechamento simples da sacada com vidros que permitem a abertura total, notadamente transparentes e desprovidos de caixilhos sem remoção das esquadrias de saída da sala ou dormitório para a varanda, não representa alteração da fachada”.

No mesmo sentido vai Caio Mário da Silva Pereira, que diz que o envidraçamento, feito com vidraças encaixilhadas em esquadrias finas, não fere a harmonia arquitetônica do edifício devido a sua transparência²⁵.

Desta maneira, pois, permanecem decidindo os tribunais brasileiros²⁶, conforme se compreende da seguinte decisão proferida por magistrados do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. FECHAMENTO DE SACADA. USO DE VIDRO TRANSPARENTE. ALTERAÇÃO IMPERCEPTÍVEL. SENTENÇA MODIFICADA. 1. Não é possível compreender mudança substancial da fachada, à medida que a janela instalada, além de colocada na parte interna da sacada, é imperceptível e, como tal, não destoa das linhas gerais do prédio. Basta simples análise das fotografias que instruem o feito para isso constatar. E isso se deve ao fato de o vidro temperado ser transparente, admitindo, inclusive, seja recolhido para o interior da sacada. 2. Segundo alegou e demonstrou a demandada, a localização de seu apartamento, que fica no último andar, sofre com infiltração da água da chuva, e a colocação do vidro foi a maneira encontrada à solução do problema. 3. Há, assim, de se

²⁴ “Condomínio. Modificação de fachada. Fechamento de sacada com caixilhos finos e vidros transparentes. Não caracterização de violação da norma do art. 10, I, da Lei 4.591/64 e da convenção do condomínio. Inexistência de prejuízo estético. Recurso provido. O fechamento de sacada com caixilhos finos e vidros transparentes não caracteriza ofensa ao art. 10, I, da Lei 4.591/64 e de norma prevista na convenção de condomínio, porque constatado em perícia, e até declarado pelo autor intelectual do projeto da edificação, a inexistência de quebra da harmonia arquitetônica” (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 9ª Câmara de Direito Privado. Apel. Cív. nº 116.497-4. Rel. Ruyter Oliva, 28.09.1999, v.u.).

²⁵ “Tem-se entendido, generalizadamente, que não importa em alteração interdita o fechamento de área voltada para o exterior, varanda ou terraço, por vidraças encaixilhadas em esquadrias finas, de vez que a sua transparência não quebra a harmonia do conjunto.

A Justiça já entendeu, mesmo, que importa abuso de direito a recusa de autorização para o fechamento de varanda em uma das fachadas do edifício, quando outras já existem envidraçadas. O envidraçamento de área externa, sem prejuízo ao prédio e sem alteração da fachada, é lícito (Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, Adcoas, n. 115.326, 1987; ADV, n. 34.699, 1987); admitida a instalação de ar-condicionado (Tribunal de Justiça de São Paulo, Adcoas, n. 125.461, 1989).” (PEREIRA, 2018, p. 121)

²⁶ No Judiciário paulista, pode ser mencionado, como exemplo de decisão recente no sentido de tolerar o envidraçamento de sacada, o seguinte acórdão: “CONDOMÍNIO. Obrigação de fazer. Alteração de fachada. Fechamento da sacada com vidros. Desfazimento. Impossibilidade no caso concreto. Modificação tolerável, sem lesão significativa à harmonia estética da fachada. Bom senso. Interesse coletivo não identificado. Sentença reformada. Recurso provido em parte.” (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 28ª Câmara de Direito Privado. Apelação cível nº 0199164-20.2012.8.26.0100. Rel. Gilson Delgado Miranda. DJ: 28/11/2017).

compreender a finalidade e utilidade do fechamento da sacada, tendo a demandada o cuidado de utilizar material para fixação absolutamente imperceptível. 4. As fotografias que instruem o feito dão a certeza de não ser possível reconhecer ter havido alteração substancial de fachada. 5. Ônus sucumbencial invertido. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. 19ª Câmara Cível. Apelação cível nº.: 70072134042. Rel.: Des. Eduardo João Lima Costa. DJ: 23/11/2017.)

Em síntese, parece-nos pertinente a conclusão delineada por J. Nascimento Franco (2005, p. 205) ao afirmar que cabe ao magistrado, conforme se deparar com determinado caso concreto, harmonizar o princípio da inalterabilidade da fachada com o direito, que os condôminos têm, de promover alterações a fim de modernizar e tornar mais confortáveis seus apartamentos e escritórios:

Em síntese, na fachada, podem ser instalados todos os equipamentos que a técnica moderna criou para propiciar maior conforto aos habitantes do edifício. (...) Ao Juiz cabe, em cada caso concreto, harmonizar o princípio da inalterabilidade da fachada com o direito, que os condôminos têm, de modernizar apartamentos e escritórios, provendo-os dos equipamentos que atualmente existem para torná-los mais úteis e confortáveis. Cláusulas restritivas desse direito têm que ser consideradas obsoletas, vale dizer inaplicáveis, porque estão em conflito com o progresso da construção civil e do avanço tecnológico cuja utilização não pode ser impedida, principalmente naqueles casos em que nenhum prejuízo resulte a outros ocupantes do edifício.

Quando, porém, a inovação destoa dos padrões predominantes das fachadas em geral, ou é executada ao arrepio das boas normas técnicas, o síndico, bem como qualquer condômino, tem legitimidade ativa para a ação de embargo de obra nova para impedi-la, ou demolitória, se a obra já estiver concluída, com fundamento no art. 1.336, III, do Código Civil, combinado com o art. 5º, inc. XXXV, da CF.

Percebe-se, portanto, que o disposto no inciso III do art. 1.336 do Código Civil não tem caráter absoluto, uma vez que, para que a alteração da fachada seja efetivamente considerada ilícita, é preciso que seja uma modificação capaz de romper com a harmonia arquitetônica da edificação²⁷.

²⁷ Para se obter um melhor panorama jurisprudencial sobre o tema relativo à alteração de fachada, recomendamos as seguintes decisões. Do Tribunal de Justiça de São Paulo: Apelação nº 9133925-37.2003.8.26.0000, rel. Oscarlino Moeller, 5ª Câmara de Direito Privado, j. em 24.06.2009, Registro: 29.06.2009. Outros números: 2837824800; Apelação com Revisão 2585174100 – Relator(a): A Santini Teodoro – Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado – Data de registro: 19.04.2007. Do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (essas relacionadas por Sylvio Capanema de Souza, ao atualizar a obra de Caio Mário da Silva Pereira): Apelação Cível 0031077-44.2008.8.19.0001 – 13ª Câmara Cível – Des. Gabriel Zefiro – Julgamento 10/10/2012; Apelação Cível 0155831-92.2007.8.19.0001 – 2ª Câmara Cível – Des. Elisabete Filizzola – Julgamento 28/08/2012; Agravo de Instrumento 0023297-17.2012.8.19.0000 – 16ª Câmara Cível – Des. Eduardo Gusmão Alves de Brito – Julgamento 22/05/2012; Apelação Cível 0335787-34.2008.8.19.0001 – 19ª Câmara Cível – Des. Cláudio Brandão – Julgamento 27/03/2012; Apelação Cível 0010272-33.2005.8.19.0209 – 13ª Câmara Cível – Des. Fernando Fernandy Fernandes – Julgamento 19/05/2010.

12. A DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

A primeira parte do inciso IV do art. 1336 do Código Civil estabelece como dever dos condôminos dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação. Ou seja, se a Convenção determina que o prédio é residencial, não pode um condômino usar sua unidade para fins comerciais, ou vice-versa.

É preciso fazer uso de sua unidade individual com a mesma destinação que tem a edificação, pois o desvio de destinação constitui uma das mais graves infrações da lei e da convenção²⁸.

A obrigatoriedade de se manter a destinação do edifício tem fundamento óbvio e por isso sua observância, em linhas gerais, tem sido defendida pela doutrina e respeitada pela jurisprudência²⁹. Por exemplo, se um prédio é residencial, é claro que usar uma unidade para fins comerciais certamente gerará problemas.

O mais claro dos problemas diz respeito à segurança. Primeiramente, porque uma unidade comercial é muito mais visada para roubos do que apartamentos residenciais. Em segundo lugar, o trânsito de pessoas desconhecidas, que entrariam no edifício residencial para fazer uso da unidade transformada em ponto de comércio, colocaria em risco a segurança dos demais condôminos, uma vez que dificulta o controle de acesso ao interior da propriedade horizontal.

²⁸ Carlos Roberto Gonçalves diz o seguinte: “A destinação genérica do edifício – residencial, não residencial ou mista – deve ser estabelecida na convenção. O desvio de destinação constitui uma das mais graves infrações da lei e da convenção.” (GONÇALVES, 2017, p. 416)

²⁹ A título de exemplo recente de julgado no sentido de não permitir o desvio da destinação do uso da unidade autônoma em condomínio edilício, pode ser mencionada a seguinte decisão: “APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE UNIDADES AUTÔNOMAS. UTILIZAÇÃO DE UNIDADE CONDOMINIAL PARA FINS COMERCIAIS. DESTINAÇÃO DIVERSA DA FINALIDADE PREVISTA NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. DESVIRTUAMENTO DA NORMA CONDOMINIAL. PROVA NOS AUTOS QUE ATESTAM A EXISTÊNCIA DE PENSIONATO NO APARTAMENTO DA RÉ. PROCEDÊNCIA DO PLEITO. IMPOSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DIVERSA DA RESIDENCIAL AO IMÓVEL EM QUESTÃO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.” (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA. 5ª Câmara Cível. Apelação cível: 0510268-53.2014.8.05.0001. Rel.: Baltazar Miranda Saraiva. Publicado em: 31/01/2018).

Esse trânsito intenso de pessoas leva a um segundo problema: o superuso das instalações do edifício, notadamente dos elevadores, o que, inexoravelmente, ocasionará um aumento das despesas relativas à manutenção, sendo que tal elevação seria injusta para com os demais condôminos que usam suas unidades conforme a correta destinação, isto é, para fins residenciais.

Contudo, poder-se-ia indagar se seria lícito que uma pessoa recebesse eventualmente clientes e outros parceiros profissionais para encontros e reuniões de trabalho em seu apartamento residencial. Neste sentido, conforme ensina J. Nascimento Franco (2005, p. 192), não há ilicitude em tal prática, uma vez que “uma visita esporádica é insuscetível de alterar a destinação do imóvel”. Assim, não há nenhum problema na conduta de um advogado, médico, professor etc. receba profissionalmente, de maneira ocasional, pessoas em sua moradia para tratar de assuntos profissionais.

O supramencionado doutrinador faz apenas uma ressalva com relação a cursos que podem ser ministrados por professores dentro de seus apartamentos residenciais. O problema com cursos, explica Franco, é que esses pressupõem a continuidade por um período dilatado e afluência de muitos alunos, o que poderia incidir em desvio de destinação do imóvel.

Finalmente, importante mencionar que o síndico deve tomar as medidas cabíveis para pôr fim ao uso inadequado de determinada unidade, mas também assiste ao condômino o direito de propor, diretamente contra o locatário, uma ação ordinária a fim de obter uma decisão condenatória para que ele se abstenha de continuar usando o imóvel locado de modo incompatível com a destinação prevista na Convenção³⁰.

³⁰ Neste sentido, importante mencionar o apontamento de J. Nascimento Franco, que diz: “Ao condômino cabe o direito de propor diretamente contra o locatário ação ordinária pedindo sua condenação a se abster de continuar dando ao imóvel locado uso incompatível com o destino previsto na convenção, sob pena de multa e, na hipótese de esta ser ineficaz, de interdição coativa do uso irregular, findo o prazo fixado na sentença. Tal solução é ainda mais pertinente quando se trata de comercialização de apartamento residencial, que, assim, passa a receber rotativamente maior número de pessoas, o que não só importa em maior número de viagem dos elevadores, como também altera o índice de segurança, pois é intuitivo que escritórios e atividades comerciais constituem, bem mais que uma residência, atrativo a assaltos” (FRANCO, 2005, p. 196).

13. RESTRIÇÃO A ATITUDES QUE PREJUDIQUEM SOSSEGO, SALUBRIDADE E SEGURANÇA DOS POSSUIDORES

Como se sabe, as normas relativas ao direito de vizinhança devem ser observadas por todos aqueles que habitam próximos uns aos outros. No condomínio edilício, no entanto, há normas ainda mais restritas, dada que a proximidade entre as unidades habitacionais é ainda maior. Não há dúvida, portanto, que é mais provável que um morador seja incomodado por barulhos quando este divide paredes e lajes com outros condôminos.

Assim, importante delimitar que, no caso do condomínio edilício, devem ser observadas, obviamente, as normas gerais relativas ao direito de vizinhança, previstas nos arts. 1.277 e seg. do Código Civil, além de demais normas que possam estar estabelecidas na Convenção do Condomínio.

Na seara do direito de vizinhança em condomínios edilícios, uma das situações que mais geram conflito diz respeito à poluição sonora, uma vez que o barulho excessivo de fato atenta contra o sossego dos condôminos. É claro que é permitido a qualquer habitante de edifício residencial fazer reuniões sociais e festas, desde que os ruídos produzidos pelo evento não sejam excessivos nem perturbem o sossego dos demais habitantes do edifício.

Muitos inclusive acreditam que o silêncio deve ser respeitado tão somente entre as 22 horas e as 7 horas. Esse entendimento, no entanto, está equivocado, segundo J. Nascimento Franco (2005, p. 181):

Muitos supõem que o barulho deve ser coibido apenas depois das 22 horas. Trata-se de engano, porque o incômodo aos vizinhos tem de ser evitado em qualquer hora do dia ou da noite e o barulho excessivo impede o trabalho nas horas úteis e o repouso no final do dia. Na medida em que lesa a paz e o sossego alheio, o barulho tem de ser coibido independentemente do horário em que é produzido.

O nível do ruído, na maioria dos casos, pode ser aferido se está em excesso ou dentro do razoável com base num bom senso. No entanto, há normas que disciplinam o nível de barulho considerado como aceitável em áreas habitadas. A Resolução do Conama (Conselho Nacional do Meio Ambiente) nº 1, de 8 de março de 1990 dispõe sobre critérios de padrões de

emissão de ruídos decorrentes de quaisquer atividades industriais, comerciais, sociais ou recreativas. Para determinar se determinado nível de ruído é aceitável ou não, a Resolução remete à norma NBR-10.152 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Segundo determina a norma NBR-10.152 da ABNT, em áreas de sítios e fazendas, o limite de poluição sonora é de 40dB (decibels) para o período diurno e 35dB para o período noturno. Em área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas, os limites são 50dB e 45dB para os períodos diurno e noturno, respectivamente. Se for uma área mista, mas predominantemente residencial são esses os limites: 55dB e 50dB. Em área mista, com vocação comercial e administrativa, os limites são 60dB e 55dB. Se for área mista com vocação recreacional, aceita-se um ruído maior: 65dB e 55dB. Ainda mais alto é naturalmente o limite para áreas predominantemente industriais: 70dB e 60dB.

Outra situação que causa, com frequência, conflitos entre vizinhos de condomínios edilícios diz respeito ao porte de animais domésticos. Afinal, é legítima a cláusula da Convenção que proíbe indiscriminadamente a presença de animais domésticos dentro do edifício?

Tanto a doutrina quanto a jurisprudência caminham na direção de responder essa pergunta negativamente. Afinal, se determinado animal não causa transtornos à vida condominial, não há que se falar em atentado ao sossego alheio, motivo pelo qual não existe sentido em proibir sua presença no edifício. J. Nascimento Franco diz inclusive que a proibição irrestrita não faz sentido, uma vez que seria inata ao ser humano a tendência a conviver com animais domésticos³¹.

Diante disso, o Judiciário tem flexibilizado disposições das Convenções de condomínio que proíbem indiscriminadamente a posse, pelos condôminos, de animais domésticos³².

³¹ A esse respeito, diz J. Nascimento Franco (2005, p. 190): “Contudo, não se justifica a proibição pura é simples de todo e qualquer animal, porque é inata no homem a tendência de conviver com animais domésticos. No mundo inteiro passaram eles, nos últimos tempos, a contar com maior proteção legal e com a tutela do Estado (cf. Dec. Federal 24.645/34, da União Internacional Protetora dos Animais, da qual o país participa, e de inúmeras sociedades de projeção internacional, como a The Royal Society for the Prevention of Cruelty to Animals, de Londres, a Confédération National des Sociétés Protectrices des Animaux, de Paris, e, até, de uma sonhadora Nations Unies des Animaux, fundada em Genebra em 1979”

³² Nesse quesito, importante trazer as decisões elencadas por Luiz Antonio Scavone Junior (2017, p. 894), que diz: “De fato, essa é a tendência doutrinária e jurisprudencial: Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Consignação em pagamento – despesas de condomínio – presença de animais – vedação pelo regimento interno – possibilidade de permanência de animais de pequeno porte. Desde que a permanência dos animais de pequeno porte não moleste o sossego dos demais condôminos, nada obsta que o morador do condomínio possa mantê-los

De fato, parece-nos que não é legítima a disposição da Convenção que proíbe inteiramente a existência de animais domésticos dentro do edifício, uma vez que, se não oferecerem nenhuma ofensa ao sossego, não comprometerem a saúde dos condôminos nem nenhum risco à segurança e à integridade física dos moradores, não há sentido em proibi-los.

Contudo, é lícito (e inclusive recomendável) o estabelecimento de normas que disciplinem o porte e trânsito de animais pelo condomínio. Ou seja, pode a Convenção determinar por quais áreas os animais podem transitar, quais elevadores eles devem utilizar, entre outras disposições que visem ao melhor conforto, saúde e inclusive a segurança de todos os condôminos³³.

em seu apartamento, apesar da cláusula proibitiva do Regimento Interno (Apel. c/ Rev. nº 484.038, 2ª Câmara, rel. Juiz Felipe Ferreira, j. em 07.04.1997). Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Condomínio – proibição da permanência de animais de médio porte na unidade autônoma – prejuízo inexistente – desrespeito à convenção condominial – inoportunidade – inadmissibilidade – inteligência dos artigos 10, III e 19 da Lei 4.591/64. As regras estabelecidas pelos condôminos, nas propriedades horizontais, hão de ter por parâmetros os mandamentos contidos nos artigos 10, inciso III, e 19 da Lei de Condomínios e Incorporações, a fim de que não afrontem o justo exercício do direito de propriedade em condomínio e não se prestem a forma de ditadura da vontade das majorias, em evidente abuso de direito (Apel. s/ Rev. nº 518.347, 1ª Câmara, rel. Juiz Vieira de Moraes, j. em 02.03.98. Referências: JTJ 167/32. Apelação Cível nº 237.094-2, Campinas, rel. Des. Bueno Magano, j. em 23.08.1994, TJ). Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Despejo – infração a cláusula condominial – permanência de animal no imóvel – prejuízo inexistente aos condôminos – descaracterização. Lícita a inclinação pela corrente que recomenda moderação na aplicação das cláusulas proibitivas, de que resulta que só sejam obstados os animais nocivos ou impertinentes (Apel. c/ Rev. nº 230.453, 6ª Câmara, rel. Juiz Soares Lima, j. em 30.11.1988, in JTA (RT) 115/315. Referência: João Batista Lopes, “Condomínio – Problemas Fundamentais da Propriedade Horizontal”, 2ª ed., Ed. Rev. Tribunais, 1985, p. 82). Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Ação declaratória – condomínio – direito de manutenção de animais de pequeno porte em apartamento – prejuízo inexistente – admissibilidade. Não demonstrada a prejudicialidade dos cães em relação aos demais integrantes do condomínio, há de se respeitar o direito de propriedade que ampara os moradores, declarando-se a nulidade da cláusula proibitiva (Apel. c/ Rev. nº 520.104, 10ª Câmara, rel. Juiz Marcos Martins, j. em 05.08.1998. Referência: J. Nascimento Franco e Niske Gondo, “Condomínio em Edifícios”, 5ª ed., Ed. RT, p. 220). Tribunal de Justiça de São Paulo. Condomínio. Norma do regimento interno proibitória da presença de animais. Permanência de cachorro da raça “poodle”, que não causa incômodo aos demais moradores. Ação cominatória improcedente. Recurso não provido (Apel. Cív. nº 262.223-2, Taubaté, 15ª Câmara Civ., rel. Maurício Vidigal, 08.08.1995, v.u.). Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Direito de vizinhança – condomínio – poluição sonora – manutenção pelo autor, em seu apartamento, de ave cujo canto é de tonalidade irritante – caracterização de ruído excessivo anormal e insuportável – proibição pela convenção do Condomínio de animais irritantes – cominatória procedente (Processo nº 00396348-5/00, Apelação Cível, 8ª Câmara, 21.12.1988, relator: Toledo Silva, unânime. JTA 117/43). Tribunal de Justiça de São Paulo. Cominatória. Objeto. Retirar animal de apartamento. Tutela antecipada. Concessão. Cachorro de grande porte. Hipótese não autorizada pelo regimento interno do condomínio. Espécie, ademais, que oferece risco aos demais moradores. Prevalência da segurança e sossego dos condôminos. Verossimilhança e perigo na demora demonstrados. Recurso não provido JTJ 236/218. Tribunal de Justiça de São Paulo. Cominatória. Retirada de animal de apartamento. Tutela antecipada concedida. Regimento interno que somente permite animais de pequeno porte. Cachorro da raça pit bull. Risco para a segurança e sossego dos condôminos. Recurso não provido (Agravo de Instrumento nº 171.801-4, São Paulo, 10ª Câmara de Direito Privado, rel. Maurício Vidigal, 24.10.2000, v.u.).”

³³ Neste sentido, Sidney Roberto Rocha de Souza (2005, p. 220), em um artigo especificamente sobre animais em apartamentos, diz o seguinte: "Disciplinando-se a manutenção dos animais, reservando-se essa hipótese para os que sejam indubitavelmente domésticos e adestrados, estabelecendo-se com alguma precisão as áreas às quais não possam ter acesso, as ocorrências possíveis terão contornos menos significativos e as multas previstas na convenção e regimento já serão suficientes para a satisfação dos diversos e heterogêneos interesses. Afinal,

14. DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

O parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil faz menção àquele condômino ou possuidor que o legislador optou por denominar de condômino antissocial, o qual é assim definido por Carlos Alberto Dabus Maluf, atualizador da obra de Washington de Barros Monteiro:

condômino antissocial, que é, em suma, aquele que não tem um comportamento compatível com a vida em condomínio, não respeitando as limitações naturais dos edifícios coletivos, infringindo as mais elementares normas de convivência, provocando atritos de vizinhança, ou mesmo tendo conduta penalmente punível (MONTEIRO; et MALUF, 2015, p. 317)

Tal indivíduo antissocial poderá ser penalizado com uma pesada multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

O Código não cogita, no entanto, o banimento do condômino como sanção para o descumprimento de alguma das obrigações listadas no art. 1.336. Tal situação, no entanto, tem sido discutida na doutrina. Afinal, pode ocorrer casos em que a multa, ainda que muito alta, não seja suficiente para coibir atitudes antissociais de determinado morador, condenando os demais proprietários de unidades no condomínio a conviver com uma pessoa cujas atitudes não deveriam ser toleradas.

Neste sentido, Sílvio de Salvo Venosa (2018, p. 404) menciona o caráter social da propriedade consagrado pelo ordenamento jurídico brasileiro para defender que, em casos extremos, o condômino, possuidor ou detentor pode e deve ser impedido de utilizar a unidade:

Não temos dúvida, porém, tendo em vista o sentido social do direito de propriedade que ora se decante, que essa solução pode e deve ser tomada em casos extremos. É de se perguntar se deve o condomínio, seus moradores e ocupantes, suportar a presença de um baderneiro ou de um traficante de drogas. Ademais, nem sempre a multa será a punição mais eficiente ao condômino desajustado, mormente se ele é contumaz inadimplente ou, no outro extremo, se o pagamento de multa, em qualquer valor, nada representa

animais silenciosos e domésticos na acepção do termo, mantidos no interior de apartamentos, a eles emprestados os devidos cuidados quando de eventuais saídas, não ofendem as regras de boa vizinhança previstas na Lei 4.591/1964.". Na mesma direção vai José Roberto Neves Amorim (2005, p. 189), que, em artigo sobre a legalidade das limitações estabelecidas pela Convenção de Condomínio, assim escreveu: "a convenção condominial pode prever o porte de animais nas unidades; a condução de animais pelo elevador de serviço etc., de modo a coibir o constrangimento aos demais condôminos, impondo multa pelo descumprimento, sem prejuízo de eventuais perdas e danos (CC, art. 1.336, parágrafo 2º), caso o animal venha a danificar partes ou coisas comuns do condomínio."

para o sacripanta, nem como punição nem como dissuasão, e muito menos como efeito pedagógico.

Além da possibilidade de banir o condômino antissocial, Venosa ainda debate se seria legítimo impedir outros tipos de eventuais proprietários, possuidores ou detentores. O autor cita, por exemplo, o caso de pessoas condenadas por certas modalidades de crimes, que poderiam colocar em risco a vida e integridade dos demais moradores do condomínio, ou ainda, no outro extremo, questiona a possibilidade de impedir a moradia de pessoas muito famosas, que poderiam comprometer a privacidade dos demais condôminos.

Após fazer as devidas ponderações, o doutrinador chega à seguinte conclusão:

Nossa conclusão propende para o sentido de que a permanência abusiva ou potencialmente perigosa de qualquer pessoa no condomínio deve possibilitar sua exclusão mediante decisão assemblear, com direito de defesa assegurado, submetendo-se a questão ao Judiciário. Entender-se diferentemente na atualidade é fechar os olhos à realidade e desatender ao sentido social dado à propriedade pela própria Constituição. A decisão de proibição não atinge todo o direito de propriedade do condômino em questão, como se poderia objetar; ela apenas o limita, tolhendo seu direito de habitar e usar da coisa em prol de toda uma coletividade. Opera, nessa hipótese, o decantado *interesse social*, coroado com pompas pelos editores do Código de 2002. Quem opta por residir ou trabalhar em um condomínio de edifícios ou comunhão condominial assemelhada deve amoldar-se e estar apto para a vida coletiva. Do contrário, deve estabelecer-se ou residir em local apropriado conforme sua condição, estado e personalidade. (VENOSA, 2018, p. 406)

Martinho Neves Miranda, em artigo publicado na revista da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro (Emerj), vai no mesmo sentido e afirma que, a partir de uma perspectiva humanista das relações jurídicas, seria legítimo excluir do convívio condominial o condômino que, a partir de seu comportamento antissocial, tornou insuportável a vida dos demais moradores³⁴. O autor invoca sobretudo os princípios constitucionais da função social da propriedade, da dignidade da pessoa humana e da solidariedade social para defender esse ponto de vista:

Não pode, portanto, o Direito privar os detentores de boa-fé de todos os instrumentos necessários para preservarem o sossego, salubridade e segurança que lhe são conferidos para o justo gozo da propriedade, já que “se o Direito não socorre a quem dorme, deverá socorrer aqueles que querem dormir em paz”. (MIRANDA, 2010, p. 227)

³⁴ "E dentro do condomínio, sobreleva a figura do condômino antissocial como exemplo paradigmático desse choque de visões patrimonialistas e personalistas dentro do Direito Civil, sendo que, a partir dessa visão humanista das relações jurídicas, franqueia-se a possibilidade de exclusão do convívio condominial daquele condômino que reiterada e abusivamente tornou insuportável a vida dos demais moradores." (Miranda, 2010, p. 212)

A questão, contudo, está longe de ser pacífica e enfrenta resistência jurisprudencial, sob o principal argumento de que a exclusão do condômino antissocial não é uma sanção prevista em lei. Neste sentido, julgou a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro na Apelação Cível nº 2008.001.11091:

CONDÔMINO COM COMPORTAMENTO CONSIDERADO ANTI-SOCIAL - PRETENSÃO DE SUA EXCLUSÃO DA COMUNIDADE CONDOMINIAL – SANÇÃO NÃO PREVISTA EM LEI - APLICAÇÃO DE MULTA PELO PRÓPRIO CONDOMÍNIO – FALTA DE NECESSIDADE DE SUPLÊNCIA JUDICIAL. O ordenamento jurídico pátrio não prevê a sanção de exclusão do condômino de sua unidade residencial, ainda que pratique, reiteradamente, atos denominados pela lei como anti-sociais. Inexistência de lacuna legislativa na hipótese, eis que o Código Civil prevê sanção de multa para o condômino que apresente incompatibilidade de convivência com os demais moradores. Impossibilidade de exclusão do condômino pela via judicial. Afasta-se qualquer argumentação no sentido de que o magistrado, à luz do princípio da função social, por si só, tenha o poder de mitigar o direito fundamental à moradia resguardado na Constituição Federal e criar sanção diversa da eleita como a ideal pelos “representantes do povo”, transmudando nosso “Estado Constitucional de Direito” em um “Estado Judicial de Direito”. A multa pode ser aplicada pela Assembléia Condominial sem a necessidade de tutela jurisdicional, não sendo demonstrado no processo qualquer fato que impeça a deliberação pelo referido órgão em tal sentido. Improvimento do recurso. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO. 17ª Câmara Cível. Apelação Cível nº 2008.001.11091. Relator: Des. Edson Vasconcelos. DJ: 16/04/2008)

O entendimento proferido pelos julgadores do acórdão supracitado vai ao encontro de parte da doutrina segundo a qual devem os condôminos incomodados buscar outras formas de solução do litígio que não a expulsão daquele proprietário de unidade que se comporta de modo antissocial, conforme expõe Arnaldo Rizzardo (2016, p. 654):

O condômino inconveniente não pode ser afastado de sua moradia. Nossas leis não consignam regramentos colimando a expulsão do condômino indisciplinado, que provoca seguidos atritos e se torna, por sua conduta, nocivo à comunidade. Nem cabe a interdição do apartamento. A solução mais conformável com a lei é o processamento nas penas de uma das desatualizadas contravenções penais. Mesmo assim, é possível ingressar com uma ação no sentido de ordenar o juiz que se mantenha uma conduta compatível com as regras de boa educação e respeito. O próprio Código Civil, no art.1.277, resguarda os interesses dos vizinhos: “O proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”. De modo que cabível uma demanda de força obrigatória, ou de cunho condenatório e mandamental, logrando exigir uma postura e um comportamento coerente com a ordem e as regras da boa convivência. Requererá a parte prejudicada a citação do vizinho a fim de abster-se dos atos turbadores ou prejudiciais ao bem-estar, sob a pena da aplicação de multa.

Embora a impossibilidade de afastar o condômino que prejudica, por sua conduta, os demais, a solução é a cominação de penalidade no caso de infringência, e inclusive com a condenação em dano moral, diante dos incômodos a que é submetido o vizinho.

Apesar de tal resistência, tem crescido o entendimento, entre os doutrinadores, de que é possível a pena de exclusão do condômino antissocial. Anota Sylvio Capanema de Souza, atualizador da obra de Caio Mário da Silva Pereira na parte que diz respeito a condomínios, que “a doutrina é cada vez mais forte no sentido de considerar muito branda a sanção pecuniária preconizando penas mais severas, como a proibição de utilização da unidade” (PEREIRA, 2018, p. 130). Neste sentido, diz o professor:

Já tivemos a oportunidade de registrar que a única sanção imposta ao condômino antissocial é de natureza pecuniária, consistente na aplicação de multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais. A experiência já nos ensinou que a sanção não é eficaz, tornando-se, na verdade, letra morta a incentivar as condutas que põem em risco a convivência civilizada e deteriorando, de forma insuportável, a qualidade de vida dos condôminos. (PEREIRA, 2018, p. 129)

Sylvio Capanema de Souza diz, portanto, que, analisando tal problemática por uma perspectiva teleológica, o Código Civil, embora não preveja expressamente o banimento do condômino antissocial, autoriza a adoção de medidas mais severas, uma vez que esse diploma legal diz, no seu art. 1.277, tem o proprietário ou possuidor de um imóvel o “direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam”.

Tal discussão não se restringe ao direito brasileiro. A possibilidade de excluir o condômino nocivo foi alvo de vários debates doutrinários e jurisprudenciais em diversos países ocidentais.

Na França, a jurisprudência tratou de declarar como nula a cláusula da Convenção do Condomínio que eventualmente previsse a expulsão do condômino como sanção para prática de infrações mais graves.

Na Argentina, o art. 15 da lei que disciplina a propriedade horizontal³⁵ determina que, se o morador antissocial não for proprietário da unidade em que habita, ele poderá sim ser

³⁵ "Art. 15.- En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del art. 6º, el representante o los propietarios afectados formularan la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos. El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese, un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el

banido do condomínio, desde que seja reincidente nas práticas consideradas como antissociais. Diante disso, explica J. Nascimento Franco (2005, p. 243), chegou a ser discutido se o “desalojamento poderia alcançar o usufrutuário, o nu-proprietário etc., para, afinal, se fixar a orientação de que somente ao ocupante precário, ou ao inquilino, é que pode ser imposta aquela penalidade”.

Em outros países europeus e latino-americanos como Suíça, México e Chile, o legislador, diferentemente do que aconteceu no Brasil, não foi omissivo quanto à possibilidade ou não de se excluir o condômino que se portasse reiteradamente de modo a ofender o sossego dos demais habitantes.

A previsão expressa de tal situação, contudo, não impediu que surgissem discussões tanto no meio doutrinário quanto jurisprudencial, o que só evidencia o quanto a questão é polêmica, pois tem sido, ao longo de vários anos, alvo de discussão por operadores do direito de várias nações³⁶.

Preocupados com tal controvérsia, civilistas reunidos na V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal emitiram o Enunciado nº 508, que, com base no princípio da função social da propriedade e na vedação do abuso do direito, vai no sentido de permitir a exclusão do condômino antissocial nas situações em que a pena pecuniária não se mostre

ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados." Ley Nº 24.430 del 13/10/1948.

³⁶ Para se ter uma melhor dimensão do cenário internacional no que diz respeito à possibilidade de exclusão do condômino, mister trazer à tona o sintético porém interessante exercício de direito comparado feito por J. Nascimento Franco: “Em alguns países permite-se até a exclusão do condomínio nocivo, por decisão judicial. Na França, por exemplo, os Tribunais tiveram que decidir sobre cláusula padronizante que, em certa época, passou a constar nas Convenções de Condomínio, e que prescrevia, como sanção às infrações mais graves, se excluíssem do condomínio os co-proprietários infratores. Depois de algumas vacilações, os Tribunais se fixaram na tese da nulidade da referida cláusula, considerando-se contrária ao princípio de ordem pública, consagrado pelo art. 545 do CC francês, segundo o qual ninguém pode ser constrangido a ceder sua propriedade, salvo por motivo de utilidade pública e mediante justa e prévia indenização. (...) A legislação suíça admite decisão judicial excluindo do condomínio o condômino, usufrutuário ou nu-proprietário cujo comportamento seja incompatível com as normas de boa vizinhança. Nesse caso, deve o condômino infrator alienar a sua unidade, assegurando-se aos demais condôminos, em licitação, preferência para a compra (...) No mesmo sentido dispõem os arts. 38 e 39 da lei mexicana, assim redigidos: 'Artículo 38. El condómino que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos hasta en subasta pública, respetándose el de preferencia o el del tanto, en su caso.' (...) Exemplar é a lei chilena 6.071, de 1963, cujo art. 51 confere ao condomínio o direito de pleitear em juízo sumário, contra condômino ou ocupante a qualquer título, arresto do apartamento pelo prazo de 15 dias, e assim sucessivamente, enquanto durar o desvio de uso, assim entendido: a) uso profissional de apartamento residencial; b) comportamento prejudicial à moralidade ou segurança do edifício, à tranquilidade dos demais moradores.” (FRANCO, 2005, p. 242)

eficaz, desde que, evidentemente, sejam asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal³⁷.

Atentos à evolução da discussão doutrinária e sensíveis ao problema do condômino antissocial, que pode comprometer a qualidade de vida daqueles que habitam em determinado condomínio edilício, magistrados têm proferido decisões no sentido de banir o condômino antissocial do convívio em propriedade horizontal. Neste sentido, é pertinente trazer o seguinte julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL. TUTELA ANTECIPADA. DEFERIMENTO. POSSIBILIDADE. Verossimilhança dos fatos alegados, tendo em vista que o agravado comprova, de forma inequívoca, o comportamento antissocial do demandado a impedir a convivência pacífica com os demais moradores. Receio de dano irreparável ou de difícil reparação, uma vez que a permanência do réu no condomínio coloca em risco à segurança e à integridade dos demais moradores. Manutenção da decisão que deferiu a tutela antecipada de exclusão do condômino, nos termos do art. 273, I, do CPC. NEGARAM SEGUIMENTO ao recurso, por decisão monocrática. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. Agravo de Instrumento Nº 70065533911. Décima Oitava Câmara Cível. Relator: Nelson José Gonzaga. DJ: 13/08/2015)

Diante de tamanha controvérsia, resta evidente que tal questão ainda ensejará amplo debate no meio doutrinário e jurisprudencial, de modo que caberá aos operadores do direito, diante dos casos que poderão surgir, determinar a legitimidade de tal método de sanção ao condômino considerado antissocial.

Parece-nos mais acertada, contudo, a parte da doutrina que caminha para a admissibilidade da exclusão do condômino antissocial desde que observadas algumas balizas. Primeiramente, a conduta antissocial deve ser grave e reiterada. Além disso, deve a pena pecuniária prevista no parágrafo único do art. 1.337 ser ineficaz e insuficiente para coibir a conduta antissocial.

Finalmente, a punição deve ser no sentido de limitar o direito à propriedade no que diz respeito ao direito de o proprietário morar ou frequentar a unidade. Ou seja, não se trata de determinar a perda da propriedade, mas sim limitá-la. Afinal, o condômino continuará sendo o

³⁷ “Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.” (Enunciado nº 508 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal)

dono daquela unidade e poderá, por exemplo, alugá-la ou dá-la em comodato. Só não poderá conviver no edifício, ou seja, estará impedido de habitar ou ainda frequentar a edificação.

Tal medida, portanto, parece ser a mais adequada, uma vez que vai ao encontro de princípios que norteiam o ordenamento jurídico pátrio, tais como a função social da propriedade, a dignidade da pessoa humana e a socialidade, pois prioriza o bem-estar de uma coletividade (o universo dos condôminos) em detrimento do abuso do direito de propriedade praticado por um indivíduo (o condômino antissocial).

15. CONCLUSÃO

A verticalização das cidades tem feito com que o condomínio em edificação se torne cada vez mais comum nos centros urbanos. A profusão da propriedade horizontal, que se acentuou principalmente a partir de meados do século XX, trouxe como consequência inexorável o aumento de litígios, o que demanda, naturalmente, uma participação cada vez mais maciça do direito.

Conclui-se, portanto, que, sendo a propriedade horizontal, como visto, uma inovação jurídica, uma vez que possui uma natureza jurídica composta, a solução de conflitos envolvendo esta matéria demanda da doutrina e da jurisprudência uma atenção enorme, pois há a necessidade de olhar não apenas para os artigos do Código Civil que disciplinam o condomínio edilício, mas todo o ordenamento jurídico, a fim de harmonizar interesses e pacificar os litígios de maneira razoável, conforme o caso concreto.

Tal situação ocorre, por exemplo, no que diz respeito à proibição ao acesso e de utilização de área comum pelo condômino inadimplente. Conforme exposto, o STJ se baseou em princípios fundantes do nosso direito para decidir que vedar o acesso desse condômino e de seus familiares às áreas comuns, com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, vai de encontro ao princípio da dignidade humana.

Já ao tratar da questão das reformas no edifício, vimos que, primeiramente, elas devem preservar a integridade da estrutura do prédio, sob pena de colocar em risco a edificação. Para isso, devem ser observadas normas técnicas estabelecidas recentemente pela ABNT.

Já no que tange àquelas reformas capazes de modificar a fachada do prédio, verificou-se que o que se proíbe é a alteração nociva, isto é, aquela alteração capaz de deteriorar o perfil originário da fachada, de ferir a harmonia arquitetônica da edificação. Assim, inovações modernizadoras e úteis e que não causem significativa mudança visual não devem ser proibidas.

No mesmo sentido vão doutrina e jurisprudência no que diz respeito à instalação de aparelhos de ar condicionado. Conforme explanado, se tal instalação não agride tampouco deteriora gravemente a fachada, e considerando que se trata de uma melhoria que irá propiciar maior conforto aos ocupantes do edifício, não haveria motivo para proibir a instalação do equipamento.

A questão do envidraçamento da sacada também demanda uma observação caso a caso, pois, se for feito com materiais transparentes, que não desfigurem a unidade arquitetônica, então não pode o condomínio proibir que o proprietário de fechar sua varanda com vidros.

No que diz respeito à questão da destinação do imóvel, concluímos que, em que pese a existência do dever do condômino de dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, não há ilegalidade em uma pessoa receber, eventualmente, clientes e outros parceiros profissionais para encontros e reuniões de trabalho em seu apartamento residencial, pois não caracteriza desvio da destinação da unidade.

Tratamos, ainda, de alguns aspectos relativos ao direito de vizinhança, tal como o porte de animais domésticos em apartamentos. Nesse quesito, a partir da análise doutrinária e jurisprudencial que oportunamente fizemos, é possível sintetizar que, se determinado animal não causa transtornos à vida condominial, não existe motivo para proibir sua presença no prédio, uma vez que não há que se falar em atentado ao sossego alheio.

O mesmo deve ser aplicado à produção de barulho ou ruído dentro das unidades privativas. Percebeu-se, afinal, que, é permitido a qualquer habitante de edifício residencial fazer reuniões sociais e festas, desde que os ruídos produzidos pelo evento não sejam excessivos nem perturbem o sossego dos demais habitantes do edifício.

Finalmente, ao abordar a questão do condômino antissocial, é possível concluir que, a despeito de enorme discussão que a questão ainda gera na doutrina, estando esta longe de ser

pacífica, pode o condômino nocivo ser afastada do convívio entre os demais ocupantes do prédio, desde que observadas algumas balizas.

Primeiramente, como visto, a conduta nociva deve ser grave e reiterada. Além disso, deve a pena pecuniária prevista no parágrafo único do art. 1.337 ter sido anteriormente aplicada, sem, contudo, gerar o resultado desejado, isto é, impedir que tal conduta antissocial continuasse a ser praticada.

Isso parece-nos lícito porque há uma harmonização de princípios e direitos, em que o direito à propriedade do condômino antissocial é limitado, e não retirado, em respeito à dignidade dos demais condôminos. Importante frisar, portanto, que a punição deve ser no sentido tão somente de impedir o proprietário morar ou frequentar a unidade, deixando-o livre para aliená-la como bem entender, uma vez que, como dito, seu direito à propriedade não foi cassado, mas apenas limitado. Dito de outro modo, não se trata de determinar a perda da propriedade, mas sim limitá-la.

16. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ÁLVARES, Vanderci. Da alteração de fachada no condomínio horizontal. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (orgs.). Condomínio Edilício. São Paulo: Editora Método, 2005.
- AMORIM, José Roberto Neves. Convenção de condomínio e a legalidade das limitações. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (orgs.). Condomínio Edilício. São Paulo: Editora Método, 2005.
- AVVAD, Pedro Elias. Direito imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários. 3ª ed., rev. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 4. ed., rev, atual. e ampl. São Paulo: Forense, 2017.
- ELIAS FILHO, Rubens Carmo. Condomínio edilício: aspectos de direito material e processual. São Paulo: Atlas, 2015.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Reais. Vol. 5. 13ª ed. Salvador: Juspodivm, 2017.
- FRANCO, J. Nascimento. Condomínio. 5ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.
- GOMES, Orlando. Direitos Reais – 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- LOPES, João Batista. Condomínio. 8ª ed. São Paulo: RT, 2003.
- MIRANDA, Martinho Neves. A Possibilidade Jurídica de Exclusão do Condômino Antissocial. Revista da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro – Emerj, v. 13, n. 49, p. 211-227, 2010.
- MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. Curso de direito civil, vol. 3: direito das coisas. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.
- NADER, Paulo. Curso de direito civil, volume 4: direito das coisas. 7. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- NERY JR., Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Instituições de Direito Civil. Direitos Patrimoniais e Reais. Vol. 4. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações. 13. ed. atual. por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhub. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
- RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- _____. Direito das coisas. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

RODRIGUES, Silvio. Direito civil: Direito das coisas, volume 5. 28. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito imobiliário – Teoria e prática. 12.^a ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

SOUZA, Sidney Roberto Rocha de. Animais em apartamentos. In: CASCONI, Francisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (orgs.). Condomínio Edifício. São Paulo: Editora Método, 2005.

TARTUCE, Flávio; BELLO, Rodrigo. Direito Civil. Reais. Vol. 4. 9^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: reais. 18. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

VIANA, Marco Aurelio S. Manual do condomínio edifício. Rio de Janeiro: Forense, 2009.