

**VICTOR LOPES CATEB DE ARAUJO**

**A normatização nos condomínios edilícios**

Dissertação de mestrado

Orientador: Professor Titular Dr. Rui Geraldo Camargo Viana

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**

**FACULDADE DE DIREITO**

**São Paulo-SP**

**2024**

**VICTOR LOPES CATEB DE ARAUJO**

**A normatização nos condomínios edilícios**

Versão Corrigida

Dissertação apresentada à banca examinadora do programa de pós-graduação em direito, da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Mestre em Direito, na área de concentração Direito Civil, sob orientação do Professor Titular Dr. Rui Geraldo Camargo Viana

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**

**FACULDADE DE DIREITO**

**São Paulo-SP**

**2024**

Autorizo a reprodução e a divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catalogação na Publicação  
Serviço de Biblioteca e Documentação  
Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo

---

Araujo, Victor Lopes C.

A normatização nos condomínios edilícios / Victor Lopes C. Araujo. -  
Versão corrigida. -- São Paulo, 2024.  
120 p.

Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade de  
São Paulo, 2024.

Orientador: Rui Geraldo Camargo Viana

1. Condomínio edilício. 2. Personalidade jurídica. 3. Órgãos administrativos.  
4. Normatização. 5. Sanções. 6. Validade. I. Viana, Rui Geraldo Camargo,  
orient. II. Título.

---

**Nome:** ARAUJO, Victor Lopes C.

**Título:** A normatização nos condomínios edilícios.

Dissertação apresentada à Faculdade Direito  
da Universidade de São Paulo para obtenção  
do título de Mestre em Direito.

Área de concentração: Direito Civil.

Aprovado em: \_\_\_\_\_

Professor Titular Dr. Rui Geraldo Camargo Viana

(Presidente da Banca e Orientador)

Banca Examinadora

Professor Dr. \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

Julgamento: \_\_\_\_\_

Professor Dr. \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

Julgamento: \_\_\_\_\_

Professor Dr. \_\_\_\_\_

Instituição: \_\_\_\_\_

Julgamento: \_\_\_\_\_

À minha Arca de Noé, apelido carinhosamente dado à minha pequena, diversa, intensa e amorosa família, sem a qual a vida não teria graça e sentido.

Ao Vavá, que cedo deixou a embarcação, e tanta falta faz.

## RESUMO

ARAUJO, Victor Lopes C. **A normatização nos condomínios edilícios**. 2024. 120 p. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2024.

Esse trabalho tem como objetivo estudar a produção normativa no condomínio edilício e as sanções decorrentes do descumprimento dos deveres, assim como identificar o regime de invalidades aplicável às normas criadas no âmbito do condomínio edilício. A dissertação começará com uma análise dos principais aspectos do condomínio edilício, incluindo a sua natureza jurídica, os seus elementos e a sua formação. Na sequência, será defendido que o condomínio edilício é uma pessoa jurídica que funciona a partir de órgãos em moldes similares a uma sociedade. A partir dessa premissa, será feita uma tentativa de organizar o funcionamento desses órgãos com apoio na Lei das S.A. e uma análise dos atos normativos produzidos por esses órgãos, da sua eficácia e das consequências do inadimplemento dos deveres. Por fim, os atos normativos serão verificados do ponto de vista do plano da validade a partir de uma proposta de conciliação entre o regime geral de invalidades e o regime especial de invalidades das deliberações extraído da Lei das S.A.

**Palavras-chave:** Condomínio edilício; Personalidade jurídica; Órgãos administrativos; Normatização; Sanções; Validade.

## ABSTRACT

ARAUJO, Victor Lopes C. **The ruling process of the horizontal property**. 2024. 120 p. Dissertação (Mestrado em Direito) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2024.

This dissertation intends to study the normative production of the horizontal property to regulate coexistence of the owners and the sanctions to the default, as well as identify the invalidity regime applicable to the rules created by the owners. The dissertation will begin with an analysis of the main aspects of the horizontal property, including the legal nature, the elements, and the formation. Next, it will be argued that the horizontal property is a legal entity that operates through administrative bodies as a society. Based on this premise, an attempt will be made to organize the functioning of these bodies with support from the Law nº 6.404/64 of December 15, 1976 (Brazilian Corporation Law) and an analysis of the normative acts produced by these bodies, their effectiveness, and the consequences of default with these obligations. Finally, the normative acts will be verified in the light of the validity plan based on a proposal for reconciliation between the general invalidity regime and the special invalidity regime for deliberations extract from the Brazilian Corporation Law.

**Keywords:** Horizontal property; Legal identity; Administrative Bodies; Ruling process; Sanction; Validity.

## LISTA DE ABREVIATURAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CC	Código Civil
CF	Constituição Federal
CJF	Conselho de Justiça Federal
CPC	Código de Processo Civil
LINDB	Decreto-lei nº 4.657/42
LRP	Lei nº 6.015/73
OAB/SP	Ordem dos Advogados de São Paulo – Seccional de São Paulo
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJMG	Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais
TJPR	Tribunal de Justiça do Estado do Paraná
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
TJRJ	Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
TJRS	Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>1      <b>CONTORNOS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....</b></b>	<b>14</b>
1.1     NORMAS VIGENTES APLICÁVEIS AO INSTITUTO .....	15
1.2     DEFINIÇÃO E NATUREZA JURÍDICA .....	17
1.3     FUNDAMENTO TEÓRICO DA COPROPRIEDADE.....	19
1.4     ELEMENTOS .....	20
1.5     OBJETO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	20
1.6     FIGURAS ASSEMELHADAS .....	23
<b>1.6.1    <b>Condomínio voluntário .....</b></b>	<b>23</b>
<b>1.6.2    <b>Condomínio de lotes .....</b></b>	<b>24</b>
<b>1.6.3    <b>Loteamento de acesso controlado .....</b></b>	<b>25</b>
<b>1.6.4    <b>Condomínio em multipropriedade .....</b></b>	<b>26</b>
<b>1.6.5    <b>Condomínio urbano simples.....</b></b>	<b>27</b>
1.7     FORMAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	27
<b>1.7.1    <b>Fase prévia .....</b></b>	<b>28</b>
<b>1.7.2    <b>Instituição.....</b></b>	<b>29</b>
1.7.2.1    Registro .....	29
1.7.2.2    Formalização .....	30
1.7.2.3    Conteúdo .....	31
1.7.2.4    Mutabilidade dos elementos da instituição .....	32
1.7.2.5    Particularidades da multipropriedade em condomínio edilício.....	34
<b>1.7.3    <b>Constituição .....</b></b>	<b>34</b>

<b>2</b>	<b>ESTRUTURA ORGÂNICA .....</b>	<b>35</b>
2.1	PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	35
2.2	TEORIA ORGANICISTA .....	38
2.3	ÓRGÃO DELIBERATIVO: ASSEMBLEIA GERAL.....	39
<b>2.3.1</b>	<b>Função .....</b>	<b>40</b>
<b>2.3.2</b>	<b>Composição .....</b>	<b>40</b>
<b>2.3.3</b>	<b>Espécies .....</b>	<b>41</b>
2.3.3.1	Quanto à matéria .....	41
2.3.3.2	Quanto à forma de realização do conclave.....	42
<b>2.3.4</b>	<b>Deliberação .....</b>	<b>42</b>
2.3.4.1	Natureza jurídica .....	43
2.3.4.2	Voto.....	43
<b>2.3.5</b>	<b>Quórum .....</b>	<b>44</b>
2.3.5.1	Quórum de funcionamento.....	44
2.3.5.2	Quórum de deliberação .....	45
2.3.5.3	Critério de apuração do quórum.....	46
<b>2.3.6</b>	<b>Método assemblear.....</b>	<b>47</b>
2.3.6.1	Convocação .....	47
2.3.6.2	Instalação e condução dos trabalhos .....	49
2.3.6.3	Encerramento e lavratura da ata .....	49
2.3.6.4	Assembleia geral em sessão permanente .....	50
2.4	ÓRGÃO EXECUTIVO: SÍNDICO .....	51
<b>2.4.1</b>	<b>Relações com terceiros .....</b>	<b>51</b>
<b>2.4.2</b>	<b>Atribuições .....</b>	<b>51</b>
<b>2.4.3</b>	<b>Composição e escolha.....</b>	<b>52</b>
<b>2.4.4</b>	<b>Duração e término da gestão .....</b>	<b>53</b>
<b>2.4.5</b>	<b>Particularidades da multipropriedade em condomínio edilício.....</b>	<b>54</b>
2.5	ÓRGÃOS AUXILIARES .....	54
<b>2.5.1</b>	<b>Conselho fiscal .....</b>	<b>54</b>
<b>2.5.2</b>	<b>Subsídico .....</b>	<b>55</b>
<b>2.5.3</b>	<b>Órgãos complementares .....</b>	<b>56</b>

<b>3</b>	<b>NORMATIZAÇÃO</b> .....	<b>57</b>
3.1	LIMITAÇÕES À PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	58
<b>3.1.1</b>	<b>Direito de vizinhança</b> .....	<b>58</b>
3.1.1.1	Conflito de vizinhança .....	59
3.1.1.2	Composição do conflito .....	60
3.1.1.3	Aplicação do direito de vizinhança no condomínio edilício .....	61
<b>3.1.2</b>	<b>Deveres legais específicos do condomínio edilício</b> .....	<b>61</b>
3.1.2.1	Dever positivo .....	62
3.1.2.2	Deveres negativos .....	63
3.2	RESTRICÇÕES À PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....	65
<b>3.2.1</b>	<b>Natureza estatutária das normas produzidas no condomínio edilício</b> .....	<b>65</b>
<b>3.2.2</b>	<b>Submissão da norma estatutária ao regime legal</b> .....	<b>67</b>
<b>3.2.3</b>	<b>Atos normativos produzidos pela assembleia geral</b> .....	<b>68</b>
3.2.3.1	Convenção .....	68
3.2.3.1.1	<i>Conteúdo</i> .....	69
3.2.3.1.2	<i>Aprovação e alteração</i> .....	69
3.2.3.1.3	<i>Registro</i> .....	70
3.2.3.2	Regimento interno .....	71
3.2.3.2.1	<i>Formalização</i> .....	71
3.2.3.2.2	<i>Quórum</i> .....	72
3.2.3.3	Deliberações assembleares esparsas .....	72
<b>3.2.4</b>	<b>Atos normativos do síndico</b> .....	<b>73</b>
<b>3.2.5</b>	<b>Atos normativos do conselho</b> .....	<b>75</b>
3.3	INADIMPLENTO DAS NORMAS CONDOMINIAIS .....	75
<b>3.3.1</b>	<b>Inadimplemento da arrecadação condominial</b> .....	<b>75</b>
3.3.1.1	Correção monetária .....	76
3.3.1.2	Multa moratória .....	76
3.3.1.3	Juros moratórios .....	77
3.3.1.4	Cobrança .....	77
<b>3.3.2</b>	<b>Inadimplemento das normas de convivência</b> .....	<b>78</b>
3.3.2.1	Multa simples .....	79
3.3.2.2	Multa especial .....	80

3.3.2.3	Pessoas sujeitas à imposição de multa (simples e especial).....	83
3.3.2.4	Procedimento de aplicação da multa.....	83
<b>3.3.3</b>	<b>Restrição de uso da área comum .....</b>	<b>84</b>
<b>3.3.4</b>	<b>Expulsão do antissocial.....</b>	<b>85</b>
<b>4</b>	<b>CONTROLE DE VALIDADE .....</b>	<b>88</b>
4.1	REGIME GERAL DE INVALIDADES.....	88
<b>4.1.1</b>	<b>Plano da validade .....</b>	<b>89</b>
<b>4.1.2</b>	<b>Espécies de invalidade.....</b>	<b>91</b>
4.1.2.1	Critérios de diferenciação.....	91
4.1.2.2	Hipóteses de nulidade e anulabilidade .....	91
4.1.2.3	Diferenças no tratamento das espécies de invalidade .....	93
<b>4.1.3</b>	<b>Alegação de invalidade.....</b>	<b>93</b>
4.1.3.1	Legitimidade ativa.....	93
4.1.3.2	Natureza jurídica do provimento.....	94
4.1.3.3	Eficácia do provimento .....	95
<b>4.1.4</b>	<b>Extinção da anulabilidade .....</b>	<b>96</b>
4.1.4.1	Confirmação .....	96
4.1.4.2	Convalidação.....	96
4.2	REGIME ESPECIAL DE INVALIDADES DAS DELIBERAÇÕES .....	97
<b>4.2.1</b>	<b>Aspectos gerais.....</b>	<b>98</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Classificação.....</b>	<b>98</b>
4.2.2.1	Vícios da assembleia geral .....	98
4.2.2.2	Vícios da deliberação .....	100
4.2.2.3	Vícios do voto .....	100
4.3	REGIME DE INVALIDADES DAS NORMAS DO CONDOMÍNIO.....	101
<b>4.3.1</b>	<b>Causas de nulidade.....</b>	<b>102</b>
4.3.1.1	Em razão do critério hierárquico .....	102
4.3.1.2	Em razão do desrespeito aos limites à autorregulação no condomínio edilício.....	103
<b>4.3.2</b>	<b>Causas de anulabilidade .....</b>	<b>104</b>
<b>4.3.3</b>	<b>Vícios da ata.....</b>	<b>104</b>
<b>4.3.4</b>	<b>Atos normativos do síndico.....</b>	<b>105</b>

<b>4.3.5</b>	<b>Alegação de invalidade.....</b>	<b>105</b>
4.3.5.1	Legitimidade ativa.....	106
4.3.5.2	Natureza jurídica .....	107
4.3.5.3	Eficácia do provimento .....	107
<b>4.3.6</b>	<b>Extinção da anulabilidade .....</b>	<b>107</b>
4.3.6.1	Confirmação .....	107
4.3.6.2	Sanação.....	108
4.3.6.2.1	<i>Extensão do prazo</i> .....	<i>108</i>
4.3.6.2.2	<i>Termo inicial</i> .....	<i>109</i>
	 <b>CONCLUSÃO .....</b>	 <b>111</b>
	 <b>REFERÊNCIAS .....</b>	 <b>114</b>

## INTRODUÇÃO

A crise habitacional está intimamente ligada ao incremento das populações urbanas<sup>1</sup>. Uma das formas de atacar esse problema é a superposição habitacional por meio da construção de edifícios sob o regime do condomínio edilício. Esse movimento permite um melhor aproveitamento do solo urbano e propicia uma economia aos ocupantes do edifício que passam a ratear despesas. Por outro lado, o compartilhamento de espaços e a convivência próxima são causas de inúmeros conflitos cuja solução é guiada pelas disposições legais e por normas criadas pelos órgãos do condomínio edilício.

A legislação que trata dos condomínios edilícios é bastante comedida em relação ao funcionamento dos seus órgãos. Cabe aos condôminos, nos termos do art. 1.334 do CC, regular a estrutura administrativa e a competência. Ocorre que, em regra, há uma falta de preocupação e zelo com a preparação do ato constitutivo do condomínio edilício que torna complexa a missão, no caso concreto, de definir a dinâmica de atuação dos órgãos e, conseqüentemente, o procedimento adequado de geração de normas.

Não bastasse, parece haver uma incompreensão sobre a natureza jurídica e os efeitos dos atos normativos, sobre os limites à criação de normas pelos condôminos e sobre a forma de aplicação de sanções, assim como um desconhecimento da existência de uma estrutura hierárquica e integrada de normas que formam um microssistema do condomínio edilício.

Todos esses fatores contribuem para uma insegurança jurídica e para uma abordagem meramente casuística das questões relacionadas aos condomínios edilícios. Durante a pandemia do Covid-19, esse problema ficou evidenciado com os debates sobre as atribuições do síndico que, de uma forma repentina, foi instado a impor restrições aos condôminos, tais como a proibição do uso de espaços da área comum e de realização de reformas nas unidades privativas, sem amparo de uma deliberação assemblear que se encontrava impossibilitada de se reunir, e sem um respaldo legal tendo em vista que o art. 11 da Lei nº 14.010/20, que ampliava transitoriamente a competência do síndico, foi vetado. O síndico poderia ter agido dessa forma?

Esse trabalho tem como objetivo estudar o condomínio edilício sob o prisma da regulação do exercício do direito de propriedade com foco no processo de criação de normas, nos mecanismos de sanção e nos critérios para identificação de invalidades. O estudo foi

---

<sup>1</sup> VIANA, Rui Geraldo Camargo. **A participação do particular no urbanismo**. 1985. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1985. p. 1.

dividido em quatro capítulos. O primeiro é voltado a avaliar os principais aspectos do condomínio edilício e a forma como ele surge no mundo jurídico. O segundo aborda a discussão sobre a personalidade jurídica do condomínio edilício e a sua estrutura administrativa. O terceiro discorre sobre as limitações e restrições ao direito de propriedade e esmiúça os atos normativos produzidos pelos condôminos e as consequências do seu descumprimento. Por fim, o quarto trata das normas criadas pelos condôminos no plano da validade.

# 1 CONTORNOS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A problemática da habitação superposta em planos horizontais foi abordada nas Ordenações Filipinas especificamente para proteger o dono do sótão em relação a condutas do dono do sobrado em imóveis assobradados titularizados por duas pessoas<sup>2</sup>. Essa norma foi repetida na Consolidação das Leis Civis de Teixeira de Freitas com alterações mínimas<sup>3</sup>.

No CC de 1916, não existe qualquer menção a edifícios com andares. O regramento da propriedade horizontal, nesse período, era feito com base nos costumes e por meio de analogia com as disposições do condomínio geral<sup>4</sup>.

No final da República Velha, a propriedade horizontal foi regulamentada pelo Decreto nº 5.481/28, de forma antecipada em relação a diversos países, o que o coloca em uma posição de vanguarda<sup>5</sup>. Esse diploma introduziu o conceito de coexistência de propriedade exclusiva, passível de ser alienada, locada e dada em garantia, com propriedade comum, inalienável e indivisível, que fundamenta o condomínio edilício. Esse regramento, que inicialmente era aplicável apenas a edifícios com mais de cinco andares, foi alterado pelo Decreto-Lei nº 5.234/43 e pela Lei nº 285/48 para abarcar construções, respectivamente, com pelo menos três e dois andares.

Na década de 60, especialmente no ano de 1964, ocorreu uma importante reestruturação legislativa do setor imobiliário. Foi criado o Plano Nacional de Habitação (Lei nº 4.380/64) para coordenar órgãos públicos na disponibilização de recursos à população que almejava construir ou adquirir um imóvel residencial próprio. Na sequência, nasceu o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) com a missão de instituir uma política agrária com especial atenção à reforma agrária.

Dentro desse contexto, a partir do anteprojeto de lei elaborado por Caio Mário da Silva Pereira, então chefe de gabinete no Ministério da Justiça, foi promulgada a Lei nº 4.591/64 concebida para eliminar a especulação do setor imobiliário, estimular a aquisição de imóveis residenciais e comerciais e atacar o problema habitacional das cidades. A Lei nº 4.591/64, sem modificar a base conceitual trazida pelo Decreto nº 5.481/28, trouxe uma

---

<sup>2</sup> Livro I, título 68, §34º, das Ordenações Filipinas: “Se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sótão, e do outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquelle, cujo for o sótão, ou logea, nem outro edificio algum.”

<sup>3</sup> Art. 946 da Consolidação das Leis Civis: “Se uma casa fôr de dois donos, pertencendo á um as lojas, e ao outro o sobrado, não pôde o dono do sobrado fazer janella, ou outra obra, sobre o portal das lojas.”

<sup>4</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 1979. v. 3. p. 225.

<sup>5</sup> SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012. p. 28.

concepção moderna da propriedade horizontal<sup>6</sup>, ampliou o regramento para edificações ou conjunto de edificações com qualquer número de pavimentos e sistematizou a matéria em cinco capítulos que abordam aspectos gerais (capítulo I), a convenção (capítulo II), as despesas de condomínio (capítulo III), o seguro e os desdobramentos de eventual sinistro (capítulo IV), os direitos e deveres dos condôminos (capítulo V), a competência do síndico e do conselho (capítulo VI) e a competência e o funcionamento da assembleia geral (capítulo VII).

O atual CC incluiu, no título da propriedade, um capítulo dedicado à propriedade horizontal, com a nomenclatura “condomínio edilício”, adotando uma estrutura igual à da Lei nº 4.591/64. Os mesmos pilares são abordados no CC: os arts. 1.331 e 1.332 tratam de aspectos gerais, os arts. 1.333 e 1.334 da convenção, os arts. 1.335 a 1.345 de direitos e deveres dos condôminos e de despesas do condomínio, os arts. 1.347, 1.348 e 1.356 da competência do síndico e do conselho, os arts. 1.349 a 1.355 da competência e do funcionamento da assembleia geral e os arts. 1.346 e 1.357 do seguro e dos desdobramentos de eventual sinistro.

## 1.1 NORMAS VIGENTES APLICÁVEIS AO INSTITUTO

A despeito do art. 2.045 do CC, que regula a revogação expressa, não arrolar a Lei nº 4.591/64, uma parte da doutrina sustenta, com lastro no art. 2º, §1º, da LINDB, que houve revogação tácita global do título I da Lei nº 4.591/64<sup>7</sup>. Esse fenômeno jurídico se verifica quando há uma alteração de um sistema ou microsistema jurídico que torna o regramento anterior superado, ainda que não exista uma incompatibilidade completa entre a lei nova e a lei antiga. Nessa situação, não é relevante se a nova lei foi omissa em determinadas questões, ou se as modificações trazidas são ou não convenientes. Caso tenha ocorrido uma renovação das bases legais de um determinado instituto jurídico, a lei anterior é tacitamente revogada<sup>8</sup>.

Como argumento de reforço, os defensores dessa tese afirmam que todas as modificações legislativas sobre o condomínio edilício se deram no CC, e não na Lei nº 4.591/64<sup>9</sup>.

---

<sup>6</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 42.

<sup>7</sup> Nesse sentido, MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Condomínio edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 12; TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 397-398; e LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 30.

<sup>8</sup> RAMOS, André de C.; GRAMSTRUP, Erik F. **Comentários à Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro - LINDB**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021. p. 34.

<sup>9</sup> O capítulo VII do Título II do Livro III do CC foi modificado pelas Leis nº 10.931/04, nº 12.607/12, nº 13.465/17, nº 14.382/22, nº 14.309/22 e nº 14.405/22.

Não há nenhum elemento do CC que permita concluir que o legislador pretendeu acabar com os artigos da Lei nº 4.591/64 sobre o condomínio edilício. Ademais, as regras do CC abordam o instituto nas mesmas bases da Lei nº 4.591/64, o que torna a sua compatibilização plenamente possível. Consequentemente, o CC não provocou uma revogação global tácita porque, como ensina Maria Helena Diniz<sup>10</sup>, esse fenômeno teria ocorrido somente se o CC tivesse espírito absolutamente contrário ao da Lei nº 4.591/64 e sua execução fosse impossível sem destruir a lei antiga. Na dúvida, deve-se buscar uma compatibilização porque a revogação tácita não se presume.

Essa posição é reforçada pela menção, no art. 1.332 do CC, de que o ato de instituição deve respeitar o disposto em lei especial, o que sugere que o CC não almejou concentrar toda a matéria do condomínio edilício<sup>11</sup>. Ele é apenas o centro da ordem civil em interação com outros microssistemas. O CC, em conjunto com primeira parte da Lei nº 4.591/64, forma um complexo normativo de uma matéria com grande impacto social que exige o aproveitamento de todas as diretrizes legais que possam contribuir para uma segurança jurídica.

Outro indicativo é a introdução do art. 31-A, §9º, na Lei nº 4.591/64. Esse dispositivo trata do patrimônio de afetação e faz menção expressa ao art. 8º da Lei nº 4.591/64 que está inserido no Título I da Lei nº 4.591/64. Se ele foi inserido pela Lei nº 10.931/04, após o advento do CC, por lógica, essa parte da Lei nº 4.591/64 continua em vigor, ainda que de forma parcial.

Pelo exposto, o CC não revogou todos os dispositivos da Lei nº 4.591/64 que tratam do condomínio edilício, uma vez que, nos termos do art. 2º, §2º, da LINDB, a lei que traz novas disposições sobre a matéria não revoga a anterior<sup>12</sup>. Houve mera derrogação das regras incompatíveis, com a preservação de todos os artigos que não conflitem com os princípios e regras do CC<sup>13</sup>. Atualmente, a propriedade horizontal é regulada expressamente pelo CC e, subsidiariamente, pela Lei nº 4.591/64 naquilo que for compatível<sup>14</sup>.

---

<sup>10</sup> DINIZ, Maria Helena. **Lei de introdução ao código civil brasileiro interpretada**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 90.

<sup>11</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.276.

<sup>12</sup> DUARTE, Nestor. Evolução do âmbito, do conteúdo e das funções dos direitos reais no direito brasileiro. *In* MORAU, Caio. **História e futuro do direito brasileiro**: estudo em homenagem a Ignacio Maria Poveda Velasco. São Paulo: LibersArs, 2019. p. 243.

<sup>13</sup> NERY, Rosa Maria Andrade; NERY JR., Nelson. **Instituições de direito civil**: direitos patrimoniais, reais e registrários. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. v. 3. p. 349.

<sup>14</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.p. 226.

## 1.2 DEFINIÇÃO E NATUREZA JURÍDICA

No condomínio edilício, há uma conjugação de áreas autônomas vinculadas a frações ideais de áreas comuns em edificações coletivas. O proprietário de imóvel submetido a esse regime é titular de uma área exclusiva, denominada apartamento, quando o edifício possui natureza residencial, e sala ou conjunto, quando a destinação é comercial, além de uma área em copropriedade forçada<sup>15</sup>.

Esse instituto, que não se encaixa em categorias tradicionais, como a servidão e a superfície, deu luz a um novo conceito cuja originalidade está na junção do domínio exclusivo com o domínio comum para formação de um complexo jurídico em um processo que se assemelha ao fenômeno químico da combinação. O condomínio edilício nasce de uma fusão que dá origem a um corpo novo que não se confunde com os elementos formadores<sup>16</sup>.

Essa estrutura simbiótica de propriedade exclusiva e comum é adotada em Portugal. De acordo com o art. 1.420 do Código Civil Português<sup>17</sup>, cada condômino é proprietário simultaneamente de uma fração privativa e uma parcela das áreas comuns do edifício. Nas palavras de Fernando Andres Pires e Lima e João de Matos Antunes Varela<sup>18</sup>, a propriedade horizontal se caracteriza pela “coexistência, num mesmo edifício, de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado da compropriedade de certos elementos, forçadamente comuns.”

O art. 1.117 do Código Civil Italiano<sup>19</sup> igualmente desenha a propriedade horizontal como uma junção indissociável de áreas privativas e comuns. Alberto Trabucchi<sup>20</sup> indica que a característica marcante da propriedade horizontal não é a divisão da propriedade em planos horizontais, mas uma comunhão forçada em partes do edifício como o terreno, as fundações e as paredes principais.

A Espanha também aborda a propriedade horizontal em termos similares em uma lei criada para regulamentar o art. 396 do Código Civil Espanhol. Pelo teor do art. 3º da Lei nº

---

<sup>15</sup> GOMES, Orlando. **Direito reais**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 200.

<sup>16</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 64-65.

<sup>17</sup> Art. 1.420, item 1, do Código Civil Português: “Cada condômino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.”

<sup>18</sup> LIMA, Fernando Andres Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. **Código civil anotado**. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 1987. v. 3, p. 397.

<sup>19</sup> Art. 1.117 do Código Civil Italiano: “Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo.”

<sup>20</sup> TRABUCCHI, Alberto. **Instituzioni di diritto civile**. 44. ed. Padova: Cedam, 2009. p. 571.

49/1960 da Espanha<sup>21</sup>, o regime da propriedade horizontal compreende uma propriedade singular somada a uma copropriedade sobre elementos comuns<sup>22</sup>.

Também na Argentina se adota o mesmo desenho. O art. 2.037 do Código Civil e Comercial da Argentina<sup>23</sup> define a propriedade horizontal como o direito sobre um imóvel que atribui ao titular direitos sobre partes privativas e comuns de um edifício. Hernan Racciati<sup>24</sup>, antes da vigência do Código Civil e Comercial, já concluía que o condomínio edilício é uma figura *sui generis* com uma estrutura jurídica indivisível compreendendo propriedade exclusiva e copropriedade.

António Menezes de Cordeiro<sup>25</sup> sustenta que a propriedade horizontal é um direito real autônomo porque não se trata de propriedade por faltar a característica da exclusividade. Para esse doutrinador português, o instituto foi traçado para assegurar vários direitos concorrentes, em uma complexa regulação, o que justifica destacá-lo como um novo tipo de direito. Essa conclusão, todavia, não se aplica ao ordenamento jurídico brasileiro.

Além de o condomínio ser compatível com o princípio da exclusividade, como será demonstrado, o rol de direitos reais do art. 1.225 do CC, de caráter taxativo, não foi alterado para incluir o condomínio edilício. A matéria foi inserida como um capítulo do direito real de propriedade, assim como as demais modalidades de condomínio, o que revela que o legislador escolheu tratar o instituto como um regime jurídico da propriedade. Conforme Miguel Maria de Serpa Lopes<sup>26</sup>, o condomínio edilício, como as demais modalidades de condomínio, não é um direito real autônomo, mas um regime da propriedade situado entre a propriedade singular e o condomínio voluntário.

---

<sup>21</sup> Art. 3º da Lei 49/1960 da Espanha: “*En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:*

(a) *El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.*

(b) *La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.*”

<sup>22</sup> VENTURA-TRAVERSETTI Y GONZÁLEZ, Antonio.A. **Derecho de propiedad horizontal**: pisos y locales ante La ley 49, de 21 de julio de 1960. 2. ed. Barcelona: Bosch, 1966. p. 76.

<sup>23</sup> Art. 2.037 do Código Civil e Comercial da Argentina: “*Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.*”

<sup>24</sup> RACCIATTI, Hernán. **Propiedad por pisos o por departamentos**. Buenos Aires: Depalma, 1954. p. 28.

<sup>25</sup> CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de direito civil**: direitos reais: propriedade, propriedade horizontal, usufruto, uso e habitação, superfície e servidões. Coimbra: Almedina, 2022. v. 14. Parte 2. p. 630-631.

<sup>26</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria. **Curso de direito civil**: direitos das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel. 3. ed. Freitas Bastos: Rio de Janeiro, 1957. v. 6. p. 328-332.

### 1.3 FUNDAMENTO TEÓRICO DA COPROPRIEDADE

O regime do condomínio edilício, como espécie do gênero condomínio, desafia o princípio da exclusividade do direito de propriedade, já que uma superposição de direitos de propriedade sobre uma coisa, a rigor, aniquilaria a titularidades de todos.

Conforme Washington de Barros Monteiro<sup>27</sup>, existem diversas teorias que propõem uma explicação, as quais podem ser divididas em dois grupos: teorias da propriedade integral e teorias das propriedades plúrimas parciais. O primeiro grupo defende que, no condomínio, há um único direito que é atribuído a duas ou mais pessoas que se limitam reciprocamente no exercício desse direito. O segundo grupo sustenta que cada condômino titulariza um direito pleno de propriedade que recai sobre uma parte ideal, e não sobre a coisa. Nesse caso, o objeto do direito de propriedade seria a própria fração ideal.

O CC seguiu o primeiro grupo ao reconhecer que cada condômino exerce integralmente as faculdades inerentes ao direito da propriedade perante terceiros (art. 1.314 do CC). De acordo com a opção do legislador brasileiro, a ideia de condomínio pressupõe uma pluralidade subjetiva em um único direito real de propriedade. O poder jurídico é atribuído a cada condômino sobre toda a coisa e, pela necessidade de se disciplinar a participação de cada um no objeto, a cada condômino é atribuída uma quota ou fração ideal. Essa, do ponto de vista jurídico, apresenta as mesmas características no condomínio voluntário e no condomínio edilício<sup>28</sup>.

A fração ideal, no ordenamento jurídico brasileiro, não é objeto do direito de propriedade que recai sobre a coisa como pregam as teorias das propriedades plúrimas parciais, mas uma medida do poder do condômino de influenciar na gestão da coisa comum<sup>29</sup>. Ela também não representa uma delimitação do direito a uma parcela física do imóvel, considerando que todos os condôminos têm qualitativamente o mesmo direito e cada um deles pode opor o seu direito a qualquer pessoa fora da comunhão<sup>30</sup>. A fração ideal se limita a uma finalidade principal: servir como critério de voto e de distribuição da arrecadação condominial, salvo previsão diversa na convenção (arts. 1.336, inciso I, e 1.352, parágrafo

---

<sup>27</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 1979. v. 3. p. 205-206.

<sup>28</sup> ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Direitos reais**. São Paulo: Saraiva, 1988. p. 68.

<sup>29</sup> SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012. p. 110.

<sup>30</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 17. ed. Forense: Rio de Janeiro, 2002. v. 4. p. 120.

único, do CC). Na relação com terceiros, ela é irrelevante, uma vez que cada condômino titulariza um direito sobre toda a coisa e pode defender integralmente a propriedade<sup>31</sup>.

#### 1.4 ELEMENTOS

Caio Mário da Silva Pereira<sup>32</sup> aponta dois elementos do condomínio edilício: um objetivo, que é a existência de um edifício, e um subjetivo, que é a distribuição das unidades autônomas em pelo menos duas pessoas.

Não há controvérsia sobre o elemento objetivo que está previsto no art. 1.331 do CC. Todavia, a pluralidade de titulares não é elemento<sup>33</sup>. Basta notar que a mera concentração das unidades privativas em um único dono, como é comum nas incorporações, não é hipótese de extinção do regime jurídico do condomínio edilício<sup>34</sup>. O correto é afirmar que o segundo elemento é a pluralidade de unidades privativas, as quais podem ser titularizadas por uma única pessoa<sup>35</sup>.

#### 1.5 OBJETO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício pode ser vertical, composto por edifícios com dois ou mais andares, ou horizontal (ou deitado), formado por casas alinhadas horizontalmente<sup>36</sup>. De todo o modo, o objeto do condomínio edilício é sempre um imóvel que conjugue espaços privativos e comuns.

Por essa razão, o art. 1.331 do CC é atécnico ao utilizar a expressão “pode haver”. A fusão de propriedade exclusiva e comum é inerente ao condomínio edilício. Esse dispositivo deve ser interpretado no sentido de que, sempre que existirem áreas exclusivas e

---

<sup>31</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria. **Curso de direito civil: direitos das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. 3. ed. Freitas Bastos: Rio de Janeiro, 1957. v. 6. p. 306-307.

<sup>32</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 83-85.

<sup>33</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2. p. 104.

<sup>34</sup> No condomínio em multipropriedade, que é espécie do gênero condomínio, essa regra foi positivada no art. 1.358-C, parágrafo único, do CC.

<sup>35</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 13.

<sup>36</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.067.

comuns em uma edificação, estar-se-á diante de um condomínio edilício. Caso contrário, o regime será o da propriedade exclusiva ou do condomínio voluntário<sup>37</sup>.

As áreas privativas são os espaços destacados do edifício que podem ser utilizados de forma independente (art. 1.331, §1º, do CC)<sup>38</sup>. Os pressupostos<sup>39</sup> da unidade privativa estão previstos no art. 1º, *caput* e § 1º, da Lei nº 4.591/64, e no art. 1.331, *caput* e §§ 1º a 4º, do CC: separação das outras unidades integrantes do edifício, correspondência com fração ideal do terreno e espaços comuns, designação específica por número ou alfabeto e saída própria para a via pública<sup>40</sup>. Essa, por sua vez, pode se dar de forma direta ou indiretamente por uma passagem comum envolvendo escadas, corredores, rampas ou elevadores<sup>41</sup>.

De acordo com Miguel Maria de Serpa Lopes<sup>42</sup>, existem três modalidades de coisas comuns: pela própria natureza, por acordo dos proprietários e as pertinentes a um grupo restrito. As coisas comuns por sua própria natureza são aquelas cuja comunhão é essencial à existência do condomínio edilício, como o terreno onde se assenta o edifício e a estrutura do prédio. Já as coisas comuns por acordo dos proprietários adquirem essa característica por decisão dos condôminos ao instituir o condomínio edilício ou após a instituição por acordo unânime. Por fim, as coisas pertinentes a um grupo restrito interessam diretamente a parte dos condôminos, tendo os demais proprietários apenas um interesse indireto relacionado à segurança geral do edifício.

O art. 1.331, §2º, do CC, apresenta um rol exemplificativo das áreas comuns que contém elementos que se encaixam, em regra, na categoria de coisas comuns por sua própria natureza. Tudo aquilo que não estiver definido na lei ou no ato de instituição como privativo é área comum, como previsto expressamente na parte final do art. 2.040 do Código Civil e Comercial da Argentina<sup>43</sup>.

Há uma estreita correlação entre a titularidade da área e o direito de uso. Em regra, é vedado afastar condôminos do uso de espaços comuns (art. 1.335, inciso II, do CC). Porém,

---

<sup>37</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 831-832.

<sup>38</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1956. p. 94.

<sup>39</sup> Nesse trabalho, adotar-se-á a posição de Francisco Amaral de que os elementos de uma categoria são os itens que compõe a sua estrutura e que se diferem dos pressupostos, que são anteriores do ponto de vista lógico, e dos requisitos, que são qualidades desses itens (AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 393).

<sup>40</sup> RODRIGUES, Silvío. **Direito civil**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. v. 5. p. 219.

<sup>41</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 43.

<sup>42</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria. **Curso de direito civil**: direitos das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel. 3. ed. Freitas Bastos: Rio de Janeiro, 1957. v. 6. p. 335-336.

<sup>43</sup> Art. 2.040 do Código Civil e Comercial da Argentina: “Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.”

admite-se que, por decisão da unanimidade dos condôminos, determinadas áreas comuns sejam destinadas ao uso exclusivo de um ou alguns condôminos<sup>44</sup>, seja no ato de instituição que é necessariamente praticado por todos os coproprietários, seja após por decisão assemblear com voto favorável de toda a massa condominial.

Na redação original da Lei nº 4.591/64, a parte final do art. 3º estabelecia que “serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino, salvo expressa disposição da convenção ou concordância unânime dos condôminos”. Como o trecho após o vocábulo “salvo” foi vetado sob o argumento de ser juridicamente impossível impedir o uso, pelos condôminos, do terreno, das fundações, das paredes, do teto e outros espaços comuns, surgiu uma controvérsia sobre a possibilidade de a totalidade dos condôminos autorizarem o uso exclusivo de espaços comuns. O art. 1.331, §2º, do CC, que trata das áreas comuns, manteve a proibição de alienação em separado e divisão das partes comuns da Lei nº 4.591/64, mas eliminou a referência ao uso exclusivo, o que tornou pacífica a possibilidade de os condôminos permitirem a utilização exclusiva<sup>45</sup>.

Essa concessão de uso exclusivo, em regra, se aplica para as coisas comuns pertinentes a um grupo restrito, como estabelece o enunciado 247 do CJF<sup>46</sup>. Não raro os condôminos atribuem aos proprietários de cada andar o uso exclusivo do hall social ou ao proprietário do último andar o da cobertura. Também é admitido que determinados espaços comuns, em razão da sua destinação, sejam usados exclusivamente em caráter provisório<sup>47</sup>, como o salão de festas durante eventos ou as vagas de garagem durante o prazo do sorteio.

Para alguns doutrinadores, o condomínio edilício é exceção à regra que atribui ao solo a qualidade de bem principal e à edificação de bem acessório. A unidade autônoma seria o verdadeiro objeto da relação jurídica e a copropriedade mero instrumento que viabiliza a utilização da propriedade privada em um prédio coletivo<sup>48</sup>. Ocorre que, como aponta Pontes de Miranda<sup>49</sup>, o objeto do direito real de propriedade no regime do condomínio edilício é complexo e indecomponível. Consequentemente, como os elementos formadores, igualmente importantes, formam um todo indissociável, não há uma relação de acessoriedade entre a

---

<sup>44</sup> LIMA, Fernando Andres Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. **Código civil anotado**. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 1987. v. 3. p. 420.

<sup>45</sup> LOPES, João Batista Lopes. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 99-100.

<sup>46</sup> Enunciado 247 CJF: “No condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área ‘comum’ que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao “uso comum” dos demais condôminos.”

<sup>47</sup> VILLAÇA AZEVEDO, Álvaro. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v. 5. p. 98.

<sup>48</sup> Nesse sentido, VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio edilício: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 4.

<sup>49</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2. p. 41.

propriedade exclusiva e a copropriedade<sup>50</sup>. Exatamente por esse motivo, a transferência da posse do imóvel em regime de condomínio edilício, por meio da constituição de uma relação jurídica de direito pessoal ou real, sempre abrange o direito de usar a unidade privativa e os espaços comuns<sup>51</sup>.

De todo o modo, as áreas privativas e comuns no condomínio edilício, a despeito de conviverem de forma simbiótica, preservam a sua identidade. Em relação à unidade autônoma, o direito de propriedade é exercido de forma ampla, como no regime ordinário da propriedade, observadas as limitações e as restrições ao direito de propriedade. Diferentemente, nas partes comuns há um efetivo condomínio que atrai, supletivamente, as regras do condomínio voluntário<sup>52</sup>, como previsto no art. 1.139 do Código Civil Italiano<sup>53</sup>.

## 1.6 FIGURAS ASSEMELHADAS

O condomínio edilício é uma figura que guarda semelhanças com outras previstas no CC, dentre elas o condomínio voluntário, o condomínio de lotes, o loteamento fechado, o condomínio em multipropriedade e o condomínio simples. Elas serão analisadas a seguir.

### 1.6.1 Condomínio voluntário

No condomínio voluntário, duas ou mais pessoas titularizam um direito de propriedade sobre uma coisa e cada uma tem um poder jurídico que não exclui idêntico poder dos outros coproprietários (art. 1.314 do CC). Esse condomínio é transitório e pode ser desfeito a pedido de qualquer condômino, salvo se for instituído o estado de indivisão pelos próprios condôminos, pelo testador ou pelo doador, que é limitado ao período de cinco anos (art. 1.320 do CC). Ademais, nenhum condômino pode dar posse, uso ou gozo da coisa sem a concordância dos demais (art. 1.314 do CC), nem alienar sua fração ideal sem permitir que os demais coproprietários exerçam seu direito de preferência (art. 1.322 do CC).

No condomínio edilício, o proprietário não tem um poder jurídico sobre toda a edificação em conjunto com os demais condôminos. Ele compartilha a propriedade apenas

---

<sup>50</sup> ESPÍNOLA, Eduardo. **Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio**. Rio de Janeiro: Conquista, 1956. p. 363.

<sup>51</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 137.

<sup>52</sup> Nesse sentido, CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 831; e FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.p. 249.

<sup>53</sup> Art. 1.139 do Código Civil Italiano: “*Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.*”

das partes necessárias à coesão orgânica, tais como o terreno, os alicerces e as paredes internas, e de outras arroladas como área comum no ato de instituição, e exerce poder exclusivo sobre uma unidade autônoma.

Exatamente por ser o condomínio edilício um complexo jurídico, a comunhão é perpétua, e não transitória como no condomínio voluntário. Não existe a possibilidade de fruição da unidade autônoma sem o compartilhamento de espaços na edificação.

No condomínio edilício, ao contrário do condomínio voluntário, o proprietário tem liberdade para usar e gozar da unidade privativa sem consultar os demais condôminos, ressalvadas as limitações e restrições ao direito de propriedade, assim como para dispor da unidade privativa sem a necessidade de dar preferência aos condôminos.

### 1.6.2 Condomínio de lotes

A Lei nº 13.465/17 positivou o condomínio de lotes por meio da inserção do art. 1.358-A no CC e do §7º no art. 2º da Lei nº 6.766/79. O objetivo foi permitir, com segurança jurídica, a instituição de condomínios horizontais em que as unidades privativas são lotes aptos à edificação, dotados de infraestrutura básica, sem vinculação a um edifício<sup>54</sup>. Essa modificação legislativa foi impulsionada pela forte resistência que havia ao reconhecimento do condomínio de lotes em razão da previsão, no art. 8º da Lei nº 4.591/64, da vinculação da fração ideal a uma construção<sup>55</sup>.

O condomínio de lotes é uma figura híbrida entre o condomínio edilício e o loteamento. Por uma opção legislativa, ele foi aproximado do condomínio edilício<sup>56</sup>. O seu objeto é uma fusão de áreas privativas e comuns, com vinculação da fração ideal a uma área de solo, e não a uma edificação (art. 1.358, §1º, do CC).

Ele se diferencia do condomínio edilício, essencialmente, por dispensar o elemento objetivo (edifício)<sup>57</sup>. Porém, existem outras diferenças, como a possibilidade de a municipalidade instituir limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia para

---

<sup>54</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 458-459.

<sup>55</sup> VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio edilício**: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 163.

<sup>56</sup> SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2021. p. 336.

<sup>57</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.339.

tutelar interesses públicos, como a construção de uma creche para atender as famílias que trabalharão no local<sup>58</sup>.

No processo de positivação do condomínio de lotes, a Lei nº 6.766/79 foi alterada para distinguir duas espécies de lote: o imóvel avulso decorrente da atividade de parcelamento do solo e a unidade autônoma integrante de condomínio de lotes. Quando o empreendedor desenvolve atividade voltada a criação da primeira espécie, está submetido ao regime da Lei nº 6.766/79. Quando busca gerar lote da segunda espécie, ele se equipara ao incorporador e atrai a Lei nº 4.591/64 (art. 1.358-A, §2º, do CC).

### **1.6.3 Loteamento de acesso controlado**

O loteamento de acesso controlado, também conhecido como loteamento fechado, é uma forma de parcelamento do solo urbano caracterizado pela subdivisão de uma gleba em lotes com a criação, a modificação ou a ampliação das vias de circulação e logradouros públicos, como praças e ruas (art. 2º, §1º, da Lei nº 6.766/79). A partir do registro do loteamento, as vias, praças, espaços livres e áreas destinadas a edifícios públicos e equipamentos urbanos se tornam domínio da municipalidade (art. 22 da Lei nº 6.766/79). Porém, nos termos do §8º do art. 2º da Lei nº 6.766/79, o poder público municipal pode, por ato administrativo, autorizar que entidade privada ligada aos proprietários de lote crie uma barreira no entorno do loteamento com a finalidade de controlar o acesso.

O loteamento de acesso controlado guarda semelhanças com o condomínio edilício horizontal. Todos são protegidos por algum tipo de controle perimetral e dependem de aprovação da municipalidade para serem criados. De todo o modo, existem diferenças substanciais.

No loteamento de acesso controlado, as vias de comunicação, as praças e os espaços comuns pertencem ao município e sua gestão privada depende de um ato administrativo. Já no condomínio edilício horizontal, os espaços comuns são cotitularizados pelos condôminos.

Também são distintos em relação ao objeto do domínio. Enquanto no loteamento de acesso controlado a propriedade recai exclusivamente sobre o lote, no condomínio edilício horizontal o proprietário titulariza o lote e os espaços comuns<sup>59</sup>.

---

<sup>58</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 921.

Por fim, se no loteamento os donos de lotes não estão necessariamente sujeitos a uma regulamentação privada, a qual, se existente, se dá por meio de associações de moradores, as relações entre os proprietários em condomínio edilício horizontal são regradas por uma convenção, além de outros atos normativos<sup>60</sup>.

#### 1.6.4 Condomínio em multipropriedade

Na multipropriedade, coexistem direitos de conteúdo igual sobre um mesmo imóvel que são exercidos de forma exclusiva e periódica. Ocorre um parcelamento temporal do imóvel com o surgimento de unidades periódicas<sup>61</sup>. A Lei nº 13.777/18 optou pelo regime jurídico do condomínio para regulamentar a multipropriedade ao inserir o capítulo VII-A no CC logo após o capítulo que trata do condomínio edilício.

A ideia de multipropriedade rompe com a concepção tradicional do imóvel como algo físico. Por uma abstração do conceito, um período do ano também pode ser considerado um imóvel. O imóvel-base é o prédio sobre o qual é instituído o condomínio em multipropriedade. Já a unidade periódica é o imóvel por ficção jurídica que assegura ao titular o direito real de propriedade sobre uma fração de tempo, que é o período do ano em que o titular pode usar e fruir do imóvel-base, e que está vinculado a uma fração ideal do imóvel-base<sup>62</sup>.

A fração ideal, em regra, é proporcional à fração de tempo, mas nada impede que o ato de instituição atribua uma fração ideal maior para determinados períodos de maior interesse. Ela tem um papel similar à fração ideal no condomínio edilício e representa quantitativamente o direito do proprietário em relação ao imóvel-base<sup>63</sup>.

O enquadramento da unidade periódica como um imóvel autônomo direciona para algumas conclusões. Cada unidade periódica é fato gerador próprio de tributos reais. O proprietário tem o dever de pagar o IPTU exclusivamente de sua unidade periódica e não

---

<sup>59</sup> VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio edilício**: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 160-161.

<sup>60</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.339-1.340.

<sup>61</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 930.

<sup>62</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.095-1.096.

<sup>63</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.095-1.096.

responde, de forma solidária ou subsidiária, pelos tributos das outras unidades periódicas do imóvel-base.

Em complemento, as unidades periódicas podem ser objeto de alienação e constituição de direito real sobre coisa alheia independentemente de anuência de outros multiproprietários ou de concessão de preferência. O titular deve apenas comunicar, não necessariamente de forma prévia, a operação ao administrador (art. 1.358-I, inciso III, do CC). Ainda, as unidades periódicas podem ser usucapidas<sup>64</sup>.

### **1.6.5 Condomínio urbano simples**

O condomínio urbano simples, positivado pela Lei nº 13.465/17, criou um regime condominial especial tendo como objeto uma fusão de áreas privativas e comuns em imóveis com construções de baixa complexidade. O propósito foi permitir a regularização de imóveis em núcleos informais de baixa renda, a despeito de essa categoria não estar limitada aos programas de regularização fundiária<sup>65</sup>.

Os pressupostos da unidade privativa, no condomínio simples, são similares a do condomínio edilício. As casas ou cômodos devem ter acesso à via pública, receber uma fração ideal do terreno e nos espaços comuns, e possuir autonomia. Em razão desse último pressuposto, os cômodos que são espacialmente conectados de forma funcional não podem ser objeto de condomínio urbano simples<sup>66</sup>.

Essa modalidade de condomínio é regida pelas regras do condomínio edilício e depende de autorização municipal, declaração de vontade e registro para sua instituição. A convenção é dispensada para permitir a gestão das partes comuns informalmente ou, ainda, por meio de instrumentos particulares (art. 61, §4º, da Lei nº 13.465/17).

## **1.7 FORMAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

O objetivo primordial da instituição de um condomínio edilício é organizar a utilização coletiva de um espaço por meio da criação de espaços privativos, sujeitos a uma

---

<sup>64</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.097.

<sup>65</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.091.

<sup>66</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 925.

regulamentação, e da administração da coisa comum<sup>67</sup>. A estruturação de um condomínio edilício depende de dois atos essenciais: a instituição e a constituição.

No mercado, consolidou-se o costume de realizar a “instalação do condomínio” que é a convocação da primeira assembleia geral para, dentre outros temas, eleger os administradores e aprovar o primeiro orçamento. Esse evento não está previsto em lei e não condiciona a formação do condomínio edilício.

### 1.7.1 Fase prévia

Uma das principais formas de instituição de condomínio edilício é a incorporação, uma atividade empresarial que mobiliza fatores de produção com objetivo de construir unidades autônomas em edificações e alienar frações ideais vinculadas a essas unidades durante o processo de construção<sup>68</sup>. A partir do registro do memorial de incorporação, que é o ato jurídico que autoriza a alienação das frações ideais pelo incorporador (art. 32, *caput*, da Lei nº 4.591/64), o terreno abandona o regime da propriedade exclusiva ou do condomínio voluntário para se vincular às futuras unidades privativas que serão construídas.

No momento do registro do memorial de incorporação, o imóvel não ingressa imediatamente no regime do condomínio edilício que é instaurado apenas com o registro do ato de instituição. Entre o registro da incorporação e o da instituição, o terreno permanece em uma situação condominial temporária, que se assemelha a do nascituro, e que Carlos Eduardo Elias de Oliveira e Flávio Tartuce denominam condomínio protoedilício<sup>69</sup>. Trata-se de uma fase que, no Direito Argentino, é denominada “prehorizontalidad” e está regulada nos arts. 2.070 a 2.072 do Código Civil e Comercial Argentino.

Essa posição doutrinária ganhou força com a Lei nº 14.383/22 que criou o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos. Ela promoveu adequações legislativas importantes, dentre elas a alteração da Lei nº 4.591/64 para estabelecer que o registro do memorial de incorporação sujeita as frações de terreno e acessões a um regime de “condomínio especial” (art. 32, §1º-A). A escolha dessa expressão foi proposital para distinguir o regime inaugurado pelo registro da incorporação, que faz nascer a figura do condomínio protoedilício, do regime

---

<sup>67</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Incorporações imobiliárias e condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 166.

<sup>68</sup> CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 7-8.

<sup>69</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei do sistema eletrônico de registros públicos e outras questões**. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 243.

do condomínio edilício<sup>70</sup>. A própria forma de representação, que no caso do condomínio protoedilício é feita por uma comissão de representantes e no condomínio edilício por um síndico (art. 213, §10º, inciso II, da LRP), confirma a existência de regimes diversos.

O registro da incorporação, portanto, gera dois efeitos jurídicos: surgimento da incorporação imobiliária e o nascimento do condomínio protoedilício. É dessa forma que o art. 32, §15º, da Lei nº 4.591/64, que menciona que o “registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre frações ideais constitui ato registral único”, deve ser interpretado. “Condomínio sobre frações ideais” é sinônimo de condomínio protoedilício, e não de condomínio edilício. O registro da incorporação e o registro da instituição são atos distintos e sucessivos<sup>71</sup>, sendo que o último pressupõe sempre a conclusão da obra e sua averbação na matrícula do imóvel (art. 44 da Lei nº 4.591/64)<sup>72</sup>.

## 1.7.2 Instituição

A instituição é um negócio jurídico que altera o estado jurídico-material da coisa. O edifício, que era uma unidade, torna-se uma pluralidade dentro de uma unidade e surgem diversas unidades imobiliárias que podem ser objeto de relações jurídicas autônomas<sup>73</sup>. Esse ato é complexo e exige uma manifestação de vontade formalizada por ato entre vivos ou por testamento, assim como o registro do título (art. 1.332 do CC).

### 1.7.2.1 Registro

O registro possui caráter constitutivo. Um prédio com dez unidades habitacionais independentes e com acesso à via pública, cada uma ocupada por um proprietário, permanecerá no regime do condomínio voluntário enquanto não ocorrer o registro da instituição do condomínio edilício<sup>74</sup>.

---

<sup>70</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei do sistema eletrônico de registros públicos e outras questões**. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 242.

<sup>71</sup> O TJSP, após a promulgação da Lei nº 14.383/22, alterou as normas de serviço de cartório extrajudicial para que o art. 217.2, do capítulo XX, passa a constar com a seguinte redação: “O registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.”

<sup>72</sup> CHAVES, Antonio. **Lições de direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976. v. 3. t. 2. p. 214.

<sup>73</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2. 104.

<sup>74</sup> SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012. p. 86.

Esse registro é feito na matrícula do terreno, denominada matrícula-mãe, no Livro 2 do ofício de registro de imóveis, nos termos do art. 167, inciso I, item “17”, e arts. 176, 227 e 237-A da LRP. Esse evento origina a abertura de matrículas para cada unidade autônoma, chamadas de matrículas-filha<sup>75</sup>.

#### 1.7.2.2 Formalização

Há uma divergência doutrinária sobre a necessidade de o ato de registro ser materializado em uma escritura pública. A corrente, adotada pelo TJSP<sup>76</sup> e pelo TJMG<sup>77</sup>, defende a possibilidade de se instituir um condomínio edilício por instrumento particular independentemente do valor do imóvel. Todavia, ainda que se justifique do ponto de vista prático, não há como dispensar a escritura pública para instituição de condomínio edilício em imóvel com valor superior a 30 salários-mínimos, considerando o disposto no art. 108 do CC, uma vez que esse negócio jurídico modifica o direito de propriedade que passa a ser regulado por regime diverso<sup>78</sup>.

Exatamente por modificar a estrutura do direito real de propriedade, a instituição depende da concordância de todos os proprietários<sup>79</sup> e, conseqüentemente, da assinatura de todos, uma vez que o ato é formal. Quando o imóvel é titularizado por uma pessoa, o título pode conter uma única assinatura, conforme enunciado 504 do CJF<sup>80</sup>.

---

<sup>75</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.068.

<sup>76</sup> Art. 222, do capítulo XX, das Normas de Serviço de Cartório Extrajudicial do TJSP: “A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação de escritura pública ou instrumento particular que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do “habite-se”, ou do termo de verificação de obras em condomínio de lotes.”

<sup>77</sup> Art. 1.060 do Código de Normas dos Cartórios Extrajudiciais do TJMG: “Os documentos poderão ser apresentados em 2 (duas) vias, com as firmas de seus subscritores reconhecidas quando de origem particular, sendo a segunda via devolvida ao apresentante com as anotações do ato praticado.”

<sup>78</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.068.

<sup>79</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 21- 22.

<sup>80</sup> Enunciado 504 do CJF: “A escritura declaratória de instituição e convenção firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas é título hábil para registro da propriedade horizontal no competente registro de imóveis, nos termos dos arts. 1.332 a 1.334 do Código Civil.”

### 1.7.2.3 Conteúdo

O conteúdo do ato de instituição está previsto no art. 1.332 do CC. Ele é dividido em três partes: especificação (inciso I), determinação de fração ideal (inciso II) e definição da destinação (inciso III).

A primeira parte é a especificação que abrange a individualização e a discriminação das áreas privativas e comuns. A individualização é a particularização de cada espaço da edificação pela indicação da localização topográfica e da confrontação e pela identificação por meio de designação especial que, no caso de unidade privativa, se dá por número ou letra do alfabeto (art. 1º, §1º, da Lei nº 4.591/64), e no de área comum, por algum nome, como “salão de festas” ou “academia”. A discriminação é a delimitação de cada espaço pela apresentação das características externas, incluindo a área, e o seu enquadramento como área privativa ou comum<sup>81</sup>.

Nos termos do art. 8º da Lei nº 4.591/64, a especificação precisa individualizar e discriminar a área do terreno ocupada pela edificação, as áreas comuns a todos os condôminos e as áreas que formam a passagem comum para as vias públicas e entre as unidades. No caso de condomínio edilício horizontal, a especificação deve conter também a individualização e discriminação das áreas do terreno exclusivas de cada casa (alínea “a” do art. 8 da Lei nº 4.591/64). Se o condomínio edilício for vertical, e contiver mais de um edifício, a especificação precisa individualizar e discriminar a parte do terreno de utilização exclusiva de cada edifício (alínea “b” do art. 8 da Lei nº 4.591/64).

A segunda parte é a determinação da fração ideal na área comum de cada uma das unidades autônomas. A redação original do art. 1.331, §3º, do CC, impunha o critério do valor da unidade imobiliária para atribuição das frações ideais. Todavia, a Lei nº 10.931/04 alterou esse dispositivo e tornou o critério uma livre escolha do instituidor. A única exigência legal é a identificação da fração ideal em forma decimal, tendo como denominador uma potência de 10, ou de forma ordinária, com a adoção de outro tipo de denominador<sup>82</sup>.

Por fim, a terceira parte é a determinação da destinação da edificação, que é uma restrição ao uso e gozo da unidade<sup>83</sup>. Ela pode ser genérica, por meio da fixação da finalidade

---

<sup>81</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. p. 91-92.

<sup>82</sup> SANTOS, Flauzílino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis**: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012. p. 112.

<sup>83</sup> FACHIN, Luiz Edson. [Direito das coisas]. In: JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio (org.). **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 248.

residencial, comercial ou mista, ou restrita, com a delimitação das atividades permitidas, como, por exemplo, a exploração de consultório médico ou a residência de pessoas idosas<sup>84</sup>.

Dentro do ato de instituição, não há espaço para regulamentação da comunhão que é objeto da convenção. Porém, se o ato de instituição contiver alguma regra típica de convenção, ele não será desnaturado, nem transformado em ato constitutivo<sup>85</sup>.

#### 1.7.2.4 Mutabilidade dos elementos da instituição

A necessidade de um consenso unânime para alterar os elementos da instituição não está previsto em lei. De todo o modo, se a instituição do condomínio edilício depende da manifestação de vontade de todos os proprietários por implicar em uma modificação do direito de propriedade, já que, em regra, nenhum direito pode ser afetado sem aval do seu titular, a modificação dos aspectos relacionados à instituição também demanda o aval de todos os proprietários por acarretar uma nova mutação da estrutura do direito de propriedade<sup>86</sup>. Nenhuma das partes do ato de instituição pode ser modificada sem o voto favorável da unanimidade dos condôminos.

A Lei nº 14.405/22, fruto do projeto de lei nº 4.000/21 do Senador Carlos Portinho, flexibilizou essa regra. Pela nova redação do art. 1.351 do CC, a alteração da destinação da edificação ou das unidades autônomas pode se dar por decisão assemblear com voto favorável de pelo menos 2/3 das frações ideais. A justificativa do projeto é viabilizar políticas públicas de requalificação de espaços urbanos que tenham sofrido uma alteração da demanda, contemplando uma conversão de imóveis residenciais em comerciais, ou no sentido inverso, em razão de “fatores fáticos, econômicos e geográficos”.

A despeito da intenção manifestada pelo legislador, a alteração legislativa não se limitou à situação apontada no projeto de lei. Atualmente, independentemente do motivo, os condôminos que representem 2/3 das frações ideais têm o poder de modificar a destinação da edificação e das unidades autônomas. Por essa razão, surgiu uma tese de que a Lei nº 14.405/22 fere o direito de propriedade previsto no art. 5º, inciso XXII, da CF, e, portanto, é inconstitucional. Ela foi encampada pela OAB/SP<sup>87</sup>.

---

<sup>84</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003. p. 457.

<sup>85</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2. p. 113.

<sup>86</sup> LOPES, João Batista Lopes. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 78-79.

<sup>87</sup> Em 08 de jul. 2022, a OAB/SP enviou o ofício nº 188/22-SC para o Presidente da República solicitando o veto da Lei nº 14.405/22.

O direito de propriedade não é absoluto. Ele precisa atender à sua função social (art. 5º, inciso XXIII, da CF), que é uma limitação ao direito de propriedade voltada a criar um espaço geral de licitude de atuação dos direitos sobre bens corpóreos e a implementar políticas públicas voltadas à produtividade<sup>88</sup>. No caso de imóveis urbanos, a função social é atendida com o respeito ao plano diretor que é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano que visa organizar a cidade e garantir o bem-estar dos habitantes (art. 182 da CF). Sendo assim, uma alteração legislativa que, conforme objetivo anunciado pelo legislador, almeja facilitar um aproveitamento mais adequado do espaço urbano, notadamente em áreas degradadas, não atinge a CF. Ao contrário, cumpre um comando constitucional.

Não há dúvidas de que o legislador poderia ter sido mais cauteloso. Pela atual redação do art. 1.351 do CC, o condomínio edilício pode, desde que observe o quórum de 2/3, converter sua destinação de comercial para residencial e prejudicar o exercício da atividade profissional de parte dos condôminos, ou de residencial para comercial e inviabilizar a moradia de alguns condôminos. Porém, ainda nesse cenário, o condômino não perderia seu direito de propriedade e, portanto, inexistiria violação à CF. Ele continuaria com as faculdades de usar, fruir, alienar e reivindicar dentro de uma finalidade que, na opinião de uma maioria qualificadíssima, é a mais adequada. Na eventualidade da ocorrência de prejuízos, caso se verifique que houve um abuso de direito por uma completa falta de justificativa para alteração da destinação, a solução passará pelo sistema de responsabilidade civil<sup>89</sup>.

Em qualquer cenário, a alteração dos elementos da instituição somente produz efeitos depois de averbada no ofício de registro de imóveis. Se o registro da instituição tem caráter constitutivo de um regime jurídico de um direito real, toda modificação do ato institucional pressupõe, para ter efeitos, a entrada no fôlio real<sup>90</sup>. A decisão assemblear que altera o ato institucional, como a destinação ou a fração ideal, ainda que observadas todas as formalidades, inclusive em relação ao quórum, não pode ser oposta a qualquer pessoa antes da averbação da alteração do ato de instituição na matrícula-mãe do terreno.

---

<sup>88</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 187-188.

<sup>89</sup> MANHÃES DE ALMEDIDA, Marcelo; ELIAS FILHO, Rubens do Carmo. Breve anotações sobre a alteração do artigo 1351, do Código Civil. **Migalhas**, São Paulo, 2 mar. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/382259/breves-annotacoes-sobre-a-alteracao-do-artigo-1351-do-codigo-civil>. Acesso em: 28 dez. 2023.

<sup>90</sup> DUARTE, Rui Pinto. **Curso de direitos reais**. 4. ed. Parede: Principia, 2020. p. 169.

### 1.7.2.5 Particularidades da multipropriedade em condomínio edilício

A instituição da multipropriedade em unidades de condomínio edilício exige previsão expressa no ato de instituição do próprio condomínio edilício, tendo em vista que a criação do regime da multipropriedade acarreta uma alteração da estrutura de direito real com reflexo no condomínio edilício<sup>91</sup>. O art. 1.358-O do CC permite a instituição tardia da multipropriedade por voto da maioria absoluta dos condôminos.

Como o art. 1.358-F do CC é lacônico em relação ao conteúdo do ato de instituição do condomínio multiproprietário, o art. 1.332 do CC complementa esse ato no que couber. Além do conteúdo exigido para o condomínio edilício, o ato de instituição deve conter a indicação e identificação de todas as unidades periódicas, com o apontamento do período do ano, a fração ideal no imóvel-base e finalidade de uso das unidades periódicas<sup>92</sup>.

Nos condomínios edilícios com unidades privativas em multipropriedade, além da matrícula-mãe (terreno) e das matrículas-filha (unidade autônoma), existirão matrículas-neta para abrigar as unidades periódicas<sup>93</sup>.

### 1.7.3 Constituição

A constituição é a criação de um estatuto coletivo denominado convenção pelo qual os condôminos estabelecem regras básicas de funcionamento do condomínio edilício<sup>94</sup>. Esse ato pressupõe a instituição do condomínio edilício<sup>95</sup> e é concluído com o registro da convenção no ofício de registro de imóveis, nos termos do art. 1.333 do CC e do art. 167, inciso I, item 17, da LRP. O registro da convenção tem função de eficácia, e não de validade<sup>96</sup>.

A convenção é o principal ato normativo do condomínio edilício. Ela será estudada com mais detalhes na subseção 3.2.3.1.

---

<sup>91</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 934.

<sup>92</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.105.

<sup>93</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.107.

<sup>94</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.069.

<sup>95</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. v. 5. p. 213-214.

<sup>96</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 237.

## 2 ESTRUTURA ORGÂNICA

As normas que regem o condomínio edilício, decorrentes do exercício da autonomia privada, são produzidas por órgãos de um ente denominado condomínio edilício. Como será demonstrado, o condomínio edilício é uma pessoa jurídica com funcionamento similar a de uma sociedade e o tratamento da produção normativa deve partir dessa premissa.

### 2.1 PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A personalidade jurídica é um qualificativo que o ordenamento concede a determinados sujeitos e que confere aptidão para adquirir direitos e contrair deveres. Quem possui personalidade é pessoa<sup>97</sup>.

Além dos seres humanos, que são pessoais naturais, existem as organizações unitárias de pessoas ou bens a que o direito atribui personalidade jurídica e que são denominadas pessoas jurídicas<sup>98</sup>. Dentro do gênero sujeito de direito, existem outros expressamente autorizados a atuar como sujeito ativo ou passivo de relações jurídicas, como a massa falida e o espólio, chamados de entes despersonalizados.

O regime do ente despersonalizado (pessoas naturais e jurídicas) se diferencia por receber do ordenamento jurídico autorização genérica para a prática de atos jurídicos, enquanto o ente despersonalizado somente pode praticar os atos essenciais ao seu funcionamento e o que for expressamente autorizado. A pessoa pratica tudo, salvo o que for proibido, e o ente despersonalizado nada, salvo o que for permitido<sup>99</sup>.

Uma parte da doutrina considera o condomínio edilício mero ente despersonalizado. Dentre os argumentos contra a personalidade jurídica do condomínio edilício, estão a ausência de *affectio societatis*<sup>100</sup>, a falta de autonomia patrimonial<sup>101</sup>, a titularização das áreas comuns pelos condôminos<sup>102</sup> e a ausência de previsão do condomínio edilício no rol do art. 44 do CC<sup>103</sup>. Todos esses argumentos serão rebatidos a seguir.

---

<sup>97</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 224.

<sup>98</sup> AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 275-276.

<sup>99</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito comercial**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 2. p. 9-11.

<sup>100</sup> VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio edilício**: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 12.

<sup>101</sup> MESSINEO, Francesco. **Manuale di diritto civile e commerciale**. Trad. esp. SENTIS MELENDO, Santiago. Manual de derecho civil y comercial. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1954. t. 3.

<sup>102</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1956. p. 264.

<sup>103</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 13.

De fato, os condôminos possuem um vínculo de direito real decorrente da titularização de unidades autônomas com fração ideal na área comum. Todavia, de acordo com Maria Helena Diniz<sup>104</sup>, “no condomínio há uma *affectio societatis* similar à fundação, expressa no documento constitutivo, na incorporação ou na convenção inicial, além de existência permanente”. Ainda que não se reconheça que há *affectio societatis* no condomínio edilício, esse é um traço necessário das sociedades<sup>105</sup>, e não de toda e qualquer pessoa jurídica.

O condomínio edilício, a despeito de não titularizar as áreas privativas e comuns do edifício, possui patrimônio próprio. Ele arrecada recursos dos condôminos, auferir frutos com investimentos financeiros e aluguéis de áreas comuns e adquire coisas. Esse patrimônio, que não se confunde com o dos condôminos, responde pelas obrigações do condomínio edilício.

Quanto à propriedade das áreas comuns, no regime do condomínio edilício, o objeto do direito real é incindível e titularizado pelos condôminos. Não obstante, a necessidade de gestão da área comum e de interesses gerais dos condôminos provoca o surgimento de um ente autônomo, ao qual ninguém nega a existência, e que, como apresentado, pratica uma série de atos jurídicos e forma patrimônio<sup>106</sup>. A expressão “condomínio edilício” significa tanto um regime da propriedade, como esse ente autônomo.

Por fim, o condomínio edilício realmente não consta no rol do art. 44 do CC. Porém, a relação de pessoas jurídicas desse dispositivo não é exaustiva<sup>107</sup>, conforme enunciado 144 do CJF<sup>108</sup>, e, se não há norma conferindo personalidade jurídica, também inexistente alguma negando. Há uma lacuna que pode ser colmatada por métodos interpretativos, principalmente se considerado que o CC adotou um sistema aberto e dinâmico para permitir sua adequação às mudanças sociais e econômicas<sup>109</sup>.

As pessoas jurídicas são caracterizadas por (i) uma capacidade de direito e de fato, (ii) objetivos comuns dos seus membros, (iii) uma estrutura organizativa artificial e patrimônio próprio e (iv) publicidade da constituição<sup>110</sup>. Todos esses elementos estão presentes no condomínio edilício.

---

<sup>104</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria geral do direito civil. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 1. p. 314.

<sup>105</sup> TOMAZETTE, Marlon. **Curso de direito empresarial**: teoria geral e direito societário. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 1. p. 132.

<sup>106</sup> CHAVES, Antonio. **Lições de direito civil**: direito das coisas. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976. v. 3. t. 2. p. 260.

<sup>107</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 157.

<sup>108</sup> Enunciado 144 do CJF: “A relação das pessoas jurídicas de direito privado constante do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva.”

<sup>109</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 403-404.

<sup>110</sup> AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 276.

O condomínio edilício (i) adquire e aliena bens, atua em processos judiciais no polo ativo e passivo, contrata e demite empregados e celebra todos os tipos de contrato sem que se cogite que esses atos são praticados pelos próprios condôminos, (ii) tutela os interesses gerais dos condôminos, (iii) possui uma estrutura orgânica que externaliza atos próprios e um patrimônio que não se confunde com o dos coproprietários, e (iv) nasce com o registro da convenção no ofício de registro de imóveis que é o documento que, dentre outras matérias, regula o funcionamento dos órgãos do condomínio edilício.

Pelo exposto, não há justificativa para classificar o condomínio edilício como mero ente despersonalizado, seja porque não existe impedimento ao reconhecimento desse ente como pessoa jurídica, seja porque ele possui todos os elementos típicos de uma pessoa jurídica, seja porque os dispositivos legais contrariam a ideia de uma capacidade limitada do condomínio edilício, como o art. 63, §3º, da Lei nº 4.591/64, que autoriza a adjudicação de fração ideal de terreno e construção durante a incorporação, e o recente art. 1.358-S do CC, que concede a possibilidade de o condomínio edilício adjudicar fração ideal de tempo da multipropriedade na hipótese de inadimplemento das cotas condominiais.

A comparação com a massa falida e o espólio, que são entes despersonalizados, reforça esse entendimento. Enquanto esses dois sujeitos são transitórios, com existência condicionada a finalidades bastante específicas e com espaço de atuação restrito, o condomínio edilício perdura por décadas, estabelece inúmeras e constantes relações jurídicas, forma patrimônio e responde civilmente pelos danos causados<sup>111</sup>. A distância entre esses entes despersonalizados e o condomínio edilício é colossal.

Também não é razoável reconhecer apenas uma personalidade *ad hoc* ou anômala do condomínio edilício pela simples ausência de previsão legal<sup>112</sup>. Essa visão formalista está superada pelo reconhecimento de que as mudanças econômicas e sociais impulsionam ajustes nos ordenamentos jurídicos, como a elevação de novos entes à categoria de pessoa jurídica, o que não pode ser obstado por um apego injustificado a uma suposta taxatividade do rol legal<sup>113</sup>.

O Brasil ainda não seguiu o passo da Argentina que incluiu o “consórcio de propriedade horizontal” no rol de pessoas jurídicas<sup>114</sup>. De todo o modo, uma interpretação

---

<sup>111</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 41-43.

<sup>112</sup> Nesse sentido, SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012. p. 71-74; e MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 18-19.

<sup>113</sup> LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 146-147.

<sup>114</sup> Art. 148, alínea “h”, do Código Civil e Comercial Argentino: “Personas jurídicas privadas. Son personas jurídicas privadas:

sistemática do ordenamento jurídico e uma correta compreensão dos fatos sociais corroboram o enunciado 246 do CJF<sup>115</sup>: o condomínio edilício é uma pessoa jurídica. É exatamente essa conclusão, premissa adotada nesse trabalho, que justifica a atração das regras das sociedades anônimas para regular as assembleias gerais do condomínio edilício, como defende parte da doutrina<sup>116</sup>.

## 2.2 TEORIA ORGANICISTA

O CC agasalhou a teoria da realidade técnica para explicar a pessoa jurídica. Ela trata a personalidade como um expediente técnico que traduz juridicamente um fenômeno empírico, sendo a pessoa jurídica uma instituição criada socialmente para tutelar interesses de uma coletividade, a qual o ordenamento reconhece (e não confere) personalidade jurídica<sup>117</sup>. A pessoa jurídica, por essa teoria, é uma realidade, e não uma ficção.

A teoria da realidade técnica recebeu a contribuição da teoria orgânica<sup>118</sup>. De acordo com ela, a manifestação de vontade de uma pessoa jurídica é feita por meio de órgãos integrantes ocupados por administradores que, quando agem, vinculam a própria pessoa jurídica.

A atuação do administrador não é uma representação voluntária, e sim orgânica ou institucional, porque o seu poder é tipificado legalmente<sup>119</sup>. Os órgãos possuem atribuições legais e cada administrador o poder-dever de administrar, ou seja, de praticar os atos necessários à realização de um interesse social. Como não há relação contratual entre a pessoa jurídica e o administrador, o ingresso na titularidade do órgão se dá com a nomeação e a aceitação do cargo<sup>120</sup>.

---

[...]

h) el consorcio de propiedad horizontal.”

<sup>115</sup> Enunciado 246 do CJF: “Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: “nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Prevalece o texto: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício.”

<sup>116</sup> Nesse sentido, MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1956. p. 293; MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. p. 233; e FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 78 e 125.

<sup>117</sup> AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 282-283.

<sup>118</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 1. p. 289.

<sup>119</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 303-304.

<sup>120</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 256-257.

Como pessoa jurídica, o condomínio edilício possui uma estrutura orgânica administrativa composta por órgãos, sendo dois essenciais, a assembleia geral e o síndico<sup>121</sup>. Mesmo os doutrinadores que não aceitam a tese da personalidade jurídica reconhecem que a estrutura administrativa do condomínio é similar a de uma sociedade. Silvio Rodrigues<sup>122</sup> afirma que “a questão da administração e do funcionamento do condomínio em edifícios é, e deve ser mesmo, muito semelhante à da sociedade”. A. Santos Justo<sup>123</sup> defende que “trata-se, no entendimento da doutrina, de uma organização própria, mais acentuada do que a da compropriedade e muito próxima das sociedades”.

A assembleia geral é o órgão deliberativo, o síndico o órgão executivo e o conselho e o subsíndico órgãos auxiliares. O funcionamento desses órgãos pode ser disciplinado, com relativa liberdade, na convenção (art. 1.334, incisos II e III, do CC), tendo em vista que o legislador foi bastante econômico na regulamentação da matéria. Como já apontado, para suprir as lacunas deixadas pelas normas legais específicas sobre o condomínio edilício, na omissão da convenção, aplica-se a Lei das S.A. que trata minuciosamente sobre a estrutura administrativa das sociedades anônimas.

### 2.3 ÓRGÃO DELIBERATIVO: ASSEMBLEIA GERAL

A expressão “assembleia” pode ser utilizada para designar qualquer forma de reunião de pessoas que buscam discutir temas de interesse comum. No âmbito do direito privado, existem reuniões relacionadas a questões envolvendo propriedade comum (assembleias de condôminos), a atividades desportivas ou sociais (assembleias de clube ou de associação) e a patrimônio e lucro (assembleias de sociedades lucrativas)<sup>124</sup>.

Ela também se refere ao principal órgão do condomínio edilício que atua exatamente por meio do encontro de condôminos.

---

<sup>121</sup> CHAVES, Antonio. **Lições de direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976. v. 3. t. 2. p. 284.

<sup>122</sup> RODRIGUES, Silvio. **Reflexões sobre o condomínio em geral e em edifícios**. Tese (Livre Docência) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1951. p. 135.

<sup>123</sup> JUSTO, A. Santos. **Direito reais**. 4. ed. Coimbra: Coimbra, 2012. p. 348.

<sup>124</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 13-14.

### 2.3.1 Função

Dentro de uma estrutura institucional, a assembleia geral é um órgão deliberativo obrigatório. Nesse órgão, ocorre a formação da vontade coletiva por meio da deliberação que resulta da fusão de diversas vontades individuais manifestadas pelo voto<sup>125</sup>.

Além de deliberar, a assembleia geral pode funcionar como órgão recursal (art. 22, §3º, da Lei nº 4.591/64)<sup>126</sup>. Ainda que a convenção não estabeleça essa possibilidade, os condôminos podem apresentar recurso à assembleia geral dos atos do síndico e o síndico tem o dever de convocar o órgão deliberativo para julgar o recurso<sup>127</sup>.

### 2.3.2 Composição

No caso do condomínio edilício, a assembleia geral é formada por todos os titulares de direito real sobre o imóvel. Porém, quando há a celebração de um compromisso de compra e venda, o compromissário-comprador se torna membro da assembleia geral a partir da sua imissão na posse do imóvel com ciência inequívoca do condomínio edilício porque, nessa hipótese, o compromitente-vendedor passa a ter interesse exclusivamente no recebimento do preço do negócio, e não na gestão do edifício<sup>128</sup>. O STJ<sup>129</sup> reconhece que a entrega da posse, com ciência do condomínio edilício, é o marco para transferência ao compromissário-comprador da situação jurídica real do imóvel, incluindo o direito de voto.

Ao contrário do que parece sugerir o §2º do art. 1.334 do CC, compromitente-vendedor e compromissário-comprador não titularizam direitos e deveres de condômino de forma simultânea. No exato instante em que o compromissário-comprador se imite na posse e o condomínio edilício é comunicado, o compromitente-vendedor deixa de ser considerado condômino para fins de regulação do condomínio edilício.

Além dos condôminos, podem participar da assembleia geral o locatário para votar em matérias que não envolvam despesas extraordinárias, se o proprietário não comparecer na

---

<sup>125</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 512-513.

<sup>126</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil**: direitos reais. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5. p. 117.

<sup>127</sup> FRANÇA, Rubens Limongi. **Manual de direito civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1971. v. 3, p. 204.

<sup>128</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 245-246.

<sup>129</sup> BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.918.949/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 7 de dez. de 2021.

assembleia geral (art. 24, §4º, da Lei nº 4.591/64). Esse é um dos dispositivos compatíveis com o CC e que não foi revogado.

A assembleia geral possui uma estrutura instável porque os participantes não são, necessariamente, os mesmos em cada reunião, seja porque o grupo de integrantes pode se alterar ao longo do tempo pela transmissão das unidades privativas, seja porque o comparecimento é opcional. Do lado externo, a assembleia geral é idêntica, mas não do interno<sup>130</sup>.

O condômino pode ser representado na assembleia geral por um procurador. Nada impede que a convenção crie limites à representação com o objetivo de otimizar o processo de obtenção da vontade coletiva, tais como a fixação de um número máximo de condôminos representados por pessoa ou a proibição de o síndico atuar como procurador<sup>131</sup>. Trata-se de questão que está no âmbito da autonomia privada dos condôminos.

### 2.3.3 Espécies

As assembleias gerais podem ser classificadas de duas formas: quanto à matéria e quanto à forma de realização do conclave. A seguir, serão apresentados os detalhes dessa classificação.

#### 2.3.3.1 Quanto à matéria

A assembleia geral será ordinária se contiver as matérias previstas em lei e extraordinária em todos os demais casos, sendo possível a realização das duas espécies de forma cumulada<sup>132</sup>. Essa classificação parte da matéria objeto da ordem do dia<sup>133</sup>.

Na assembleia geral ordinária, os condôminos deliberam sobre as contas, o orçamento e o valor das contribuições e, se necessário, elegem o síndico e modificam o regimento interno (art. 1.350 do CC). A extraordinária, por sua vez, é convocada para tratar de outros temas (art. 1.355 do CC).

---

<sup>130</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 40.

<sup>131</sup> LOPES, João Batista Lopes. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 136.

<sup>132</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 645-646.

<sup>133</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 28.

### 2.3.3.2 Quanto à forma de realização do conclave

A restrição de circulação imposta pela pandemia do Covid-19 impulsionou o legislador a criar uma norma temporária para permitir a realização de assembleias gerais de forma remota (art. 12 da Lei nº 14.010/20). Com o sucesso da experiência, a possibilidade de realizar assembleias gerais remotas se tornou permanente por meio da alteração provocada pela Lei nº 14.309/22 que inseriu o art. 1.354-A no CC.

Pela sistemática atual, as assembleias gerais podem se dar de forma presencial, eletrônica ou híbrida, que é aquela que ocorre de modo presencial e eletrônico simultaneamente (art. 1.354-A, §4º, do CC). O procedimento para o uso de meios eletrônicos é aquele indicado no edital de convocação, observadas eventuais regras aprovadas em assembleia geral.

De forma atécnica, o legislador estabeleceu que as regras sobre as assembleias gerais eletrônicas podem ser previstas no regimento interno e aprovadas pela maioria dos presentes (art. 1.354-A, §5º, do CC). Como será demonstrado, o regimento interno tem como finalidade exclusiva regular o uso da edificação e dos espaços comuns, e não o funcionamento das assembleias gerais que é matéria típica da convenção (art. 1.334, inciso III, do CC).

A utilização de meios eletrônicos independe de autorização expressa da convenção, a qual pode proibir essa prática (art. 1.354-A, inciso I, do CC). Durante a condução da assembleia geral por meios eletrônicos, os condôminos devem receber ampla oportunidade de falar, debater e votar como se estivessem em um ambiente presencial (art. 1.354-A, inciso II, do CC).

### 2.3.4 Deliberação

A assembleia geral não atua por mera consulta aos condôminos. Eles se reúnem para confrontar ideias e discutir matérias, com a possibilidade de surgirem explicações e opiniões diversas, e de cada membro da assembleia geral persuadir os demais da sua posição<sup>134</sup>. Ao final, os condôminos votam. O fruto desse processo é a deliberação, que pode ser definida como uma decisão de um órgão colegiado que nasce de um processo composto de uma fase de discussão e outra fase de votação.

---

<sup>134</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 509.

Qualquer mecanismo diverso da deliberação em assembleia geral, como a assinatura de documentos, constitui mero agregado de manifestações individuais que não revela a vontade do condomínio edilício<sup>135</sup>.

#### 2.3.4.1 Natureza jurídica

A deliberação, como declaração de vontade, é um negócio jurídico. Ela é um ato coletivo unilateral porque nasce de uma pluralidade de manifestações dos integrantes da assembleia geral que se fundem para formar a vontade de um único sujeito (condomínio edilício)<sup>136</sup>. Cada condômino manifesta a sua vontade partir do voto em assembleia geral e colabora para a formação de uma vontade coletiva que se distingue da soma da vontade dos condôminos<sup>137</sup>.

#### 2.3.4.2 Voto

O direito de voto está previsto no art. 1.335, inciso III, do CC, e seu exercício está condicionado ao adimplemento do dever de contribuir com as despesas condominiais. O condômino inadimplente não pode votar, porém, nada impede que ele esteja presente no conclave e colabore com as discussões<sup>138</sup>. O pronome “delas”, da expressão “delas participar” constante no disposto legal, substitui o substantivo “deliberações”, e não “assembleia”, que está no singular.

A expressão “estando quite” merece uma análise cuidadosa. ORLANDO GOMES<sup>139</sup> ensina que pagamento é “o exato cumprimento da obrigação pelo devedor” e quitação “ato pelo qual o credor, ou seu representante, certifica o pagamento”. O legislador, ao restringir o voto, não pretendeu vincular o exercício do direito de voto à extinção da obrigação, uma vez que essa conclusão levaria ao absurdo de impedir que os condôminos, antes do vencimento da cota condominial, fossem impedidos de votar se não tivessem

---

<sup>135</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 106.

<sup>136</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 515.

<sup>137</sup> CHAVES, Antonio. **Lições de direito civil**: direito das coisas. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976. v. 3. t. 2. p. 191.

<sup>138</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.290.

<sup>139</sup> GOMES, Orlando. **Obrigações**. 17. ed. São Paulo: Forense, 2008. p. 110 e 133.

realizado o pagamento. O objetivo foi combater o inadimplemento e afastar da deliberação exclusivamente o condômino em mora<sup>140</sup>.

A mora, nos termos do art. 394 do CC, é o não cumprimento da obrigação no tempo, no lugar e na forma previstos em lei ou negocialmente. Por essa razão, o condômino que tenha atrasado o pagamento da cota condominial, e celebrado um acordo consolidando a dívida e repactuando o fluxo de pagamento, tem o direito de votar. Não ocorre a extinção da obrigação por novação, por falta da intenção de novar<sup>141</sup>, nem por transação, ante a ausência de reciprocidade de concessões<sup>142</sup>. De todo o modo, há repactuação dos termos que afastam a mora do devedor e, conseqüentemente, a condição de inadimplente.

### 2.3.5 Quórum

O quórum é um número mínimo. Nas assembleias gerais, existem duas espécies de quórum: para funcionamento e para deliberação. A abertura de uma assembleia geral depende da presença mínima de condôminos (quórum de funcionamento). Com a sua instalação, os condôminos passam a votar as matérias previstas na ordem do dia que serão aprovadas se contabilizada uma quantidade mínima de votos favoráveis (quórum de deliberação)<sup>143</sup>.

#### 2.3.5.1 Quórum de funcionamento

A verificação do quórum de funcionamento ocorre antes do início da assembleia geral. Eventual retirada de pessoas ao longo da reunião, ainda que reduza os participantes para um número inferior ao quórum, não afeta a regularidade da assembleia geral<sup>144</sup>.

Para instalação da assembleia geral, em primeira convocação, exige-se a presença de pelo menos metade das frações ideais, salvo se a matéria exigir quórum especial (art. 1.352, *caput*, do CC). Nesse caso, a assembleia geral somente será instalada se comparecerem, pelo menos, o número de pessoas equivalente ao quórum especial de

---

<sup>140</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 249.

<sup>141</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria geral das obrigações. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 2. p. 313.

<sup>142</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria geral das obrigações. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 2. p. 347.

<sup>143</sup> SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis**: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012. p. 78-79.

<sup>144</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 74.

deliberação. Se não for verificado o quórum em primeira chamada, a assembleia geral será instalada em segunda chamada com qualquer número de presentes (art. 1.353 do CC)<sup>145</sup>.

### 2.3.5.2 Quórum de deliberação

O princípio majoritário determina que a vontade coletiva decorre da manifestação da maioria dos integrantes do órgão. Ele tem como fundamento a impossibilidade de uma assembleia geral atuar exclusivamente pela unanimidade dos seus membros. Para viabilizar o funcionamento do ente, a lei impõe a todos os integrantes uma vinculação à manifestação coletiva que nasce quando atingida um quórum<sup>146</sup>. Por vincular pessoas que não manifestaram a vontade de aderir à resolução, a deliberação por maioria resulta necessariamente da lei e se limita às hipóteses nela previstas<sup>147</sup>.

O CC adotou, como quórum geral, a maioria relativa, em primeira e segunda convocação, que é atingida pela proposta que reunir o maior número de votos na comparação com as demais (art. 1.352, *caput*, e 1.353 do CC). Ela se difere da maioria absoluta, critério adotado na Lei das S.A. (art. 129), que é o número de votos superior à metade dos presentes na assembleia geral, e que não se resume à fórmula “metade mais um” inaplicável a números ímpares<sup>148</sup>. Tanto na maioria relativa, como na maioria absoluta, os votos em branco e as abstenções são desconsiderados na formação da base de cálculo<sup>149</sup>.

Um exemplo ajuda a esclarecer a diferença. Em um condomínio edilício com 10 unidades, todas com o mesmo peso, em que comparecem oito unidades e duas se abstêm de votar, existem seis votos válidos. Se três condôminos votarem na proposta A, dois na proposta B e um na proposta C, a proposta A atingirá o quórum da maioria relativa por ter recolhido mais votos que as demais, mas não atingirá o quórum da maioria absoluta por não alcançar quatro votos (primeiro número imediatamente superior à metade dos votos válidos). Nas deliberações de matérias que possuem apenas duas opções, não existe diferença prática entre a maioria absoluta e a maioria relativa. A partir de três alternativas, a distinção se torna relevante.

---

<sup>145</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.332-1.333.

<sup>146</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 618-619.

<sup>147</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2. p. 241-240.

<sup>148</sup> NERY, Rosa Maria Andrade; NERY JR., Nelson. **Instituições de direito civil**: direitos patrimoniais, reais e registrários. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. v. 3. p. 355.

<sup>149</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 116-117.

O quórum especial, ao contrário do geral, é calculado necessariamente a partir da massa condominial, razão pela qual a abstenção e o voto em branco são irrelevantes para apuração da base de cálculo<sup>150</sup>. A matéria apenas será aprovada se forem computados votos favoráveis que atinjam o quórum fixado na lei ou na convenção independentemente do número de presentes na assembleia geral.

Na lei, é possível encontrar quórum especial da unanimidade (art. 1.343 do CC), de 3/4 (art. 1.337 do CC), de 2/3 (art. 1.351 do CC) e da maioria (art. 1.341, inciso II, do CC). Para as matérias sem previsão legal, é possível determinar, na convenção, qualquer tipo de quórum, inclusive o da unanimidade<sup>151</sup>.

Não se admite a previsão de quórum qualificado para as matérias da assembleia geral ordinária<sup>152</sup>. Isso porque a ordem do dia da assembleia geral ordinária contempla questões fundamentais à gestão do condomínio edilício que não podem ficar sem definição pela falta de quórum, como a eleição do síndico e a aprovação da previsão orçamentária.

Os quóruns especiais legais são inderrogáveis e a convenção não pode aumentá-los ou reduzi-los, a despeito de existir quem defenda a possibilidade de elevação<sup>153</sup>. A redução de um quórum especial legal desprotege os grupos minoritários em questões relevantes arroladas pelo legislador, o que justifica a sua proibição. Por outro lado, a elevação do quórum especial também é indesejada por empoderar uma minoria que passa a ter condições de bloquear as deliberações<sup>154</sup>. Como a escolha do quórum é uma questão de política legislativa<sup>155</sup>, o melhor entendimento é considerar que o legislador sopesou todos os interesses na fixação do quórum especial, o qual deve sempre prevalecer sobre aqueles estabelecidos na convenção<sup>156</sup>.

### 2.3.5.3 Critério de apuração do quórum

O quórum de instalação e de deliberação são contabilizados proporcionalmente à fração ideal (art. 1.352 do CC). Cada unidade autônoma marca presença e vota com o peso da

<sup>150</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 116-117.

<sup>151</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 106.

<sup>152</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 624-625.

<sup>153</sup> Nesse sentido, SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis**: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012. p. 79; VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003. p. 464.

<sup>154</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 625.

<sup>155</sup> DUARTE, Rui Pinto. **Curso de direitos reais**. 4. ed. Parede: Principia, 2020. p. 127.

<sup>156</sup> VILLAÇA AZEVEDO, Álvaro. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v. 5. p. 98.p. 96.

cota ideal que possui nas áreas comuns, salvo se a convenção estabelecer outro critério, como a atribuição de um voto por unidade.

Na formação da deliberação, se consideram apenas os votos favoráveis à matéria. Não se contabilizam os votos em branco (art. 129 da Lei das S.A.), que são aqueles sem qualquer declaração. Da mesma forma, como o silêncio não é considerado uma manifestação de vontade, salvo se as circunstâncias e o uso a autorizarem (art. 111 do CC), as abstenções também não contam como voto<sup>157</sup>.

### 2.3.6 Método assemblear

O exercício do poder de deliberar está sujeito a um procedimento de coleta organizada da vontade de cada indivíduo, ao qual se atribui o nome de método assemblear<sup>158</sup> que será analisado a seguir. A convenção possui ampla margem para complementar o método assemblear previsto no CC. Na omissão do CC e da convenção, aplica-se a Lei das S.A. supletivamente.

#### 2.3.6.1 Convocação

A assembleia geral é um órgão quiescente que deixa o estado de dormência quando convocado e retorna a ele com o encerramento dos trabalhos. Ela é desprovida de existência material permanente<sup>159</sup>.

Por essa razão, a deliberação em assembleia geral exige a convocação de todos (art. 1.354 do CC) para que seja dada a oportunidade de, independentemente do peso do voto, cada condômino ouvir, ser ouvido, discutir, protestar e manifestar suas opiniões<sup>160</sup>. Nem mesmo o inadimplente pode deixar de ser convocado, tendo em vista que o débito condominial pode ser pago a qualquer momento até a realização da assembleia geral e, como visto, ele pode participar dos debates.

A convocação de uma assembleia geral é o anúncio de chamamento para a reunião dos membros da assembleia geral e tem como finalidade dar conhecimento da realização do

---

<sup>157</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 619-620.

<sup>158</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 45-47.

<sup>159</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 39-40.

<sup>160</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1956. p. 295.

conclave. Ela é feita pela divulgação de um edital de convocação nos termos da convenção. Salvo se houver vedação na convenção, é possível praticar o ato por meios eletrônicos (art. 1.354-A, *caput*, do CC).

O edital de convocação precisa conter elementos mínimos que viabilizem a participação do condômino, como a data, a hora e o local do conclave, assim como a ordem do dia para permitir o conhecimento prévio dos temas que serão debatidos (art. 124, *caput*, da Lei das S.A.)<sup>161</sup>. Os temas que não constarem na ordem do dia poderão ser discutidos, mas não deliberados, salvo em caso de urgência real e comprovada<sup>162</sup>. De forma excepcional, as matérias da assembleia geral ordinária podem ser deliberadas independentemente de previsão no edital de convocação, tendo em vista que elas estão arroladas na lei<sup>163</sup>.

Se a convenção não fixar o prazo de antecedência de convocação da assembleia geral, entende-se que o prazo é de pelo menos oito dias (art. 124, §1º, inciso I, da Lei das S.A.)<sup>164</sup>. A segunda convocação pode estar contida no ato de convocação, como é costume, para a hipótese de não ser atingindo o quórum previsto para a primeira convocação<sup>165</sup>.

A atribuição de convocar a assembleia geral é, em regra, do síndico. Não obstante, o grupo formado por pelo menos  $\frac{1}{4}$  dos condôminos, calculado com base na fração ideal de cada unidade, e não por cabeça, salvo previsão diversa na convenção<sup>166</sup>, pode convocar a assembleia geral ordinária, caso o síndico se omita (art. 1.350, §1º, do CC). As assembleias gerais extraordinárias podem ser convocadas por esse mesmo grupo a qualquer momento independentemente de omissão do síndico (art. 1.355 do CC).

O rol legal das pessoas com atribuição de convocar pode ser ampliado pela convenção<sup>167</sup>. Trata-se de medida prudente para evitar que, no caso de recusa do síndico, a convocação da assembleia geral para tratar de tema importante dependa de uma grande mobilização de condôminos. Como exemplo, podem receber a atribuição de convocar assembleias gerais os membros do conselho ou a administradora contratada pelo condomínio edilício.

---

<sup>161</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 131.

<sup>162</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 258.

<sup>163</sup> LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4. p. 117.

<sup>164</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. p. 235.

<sup>165</sup> LÔBO, Paulo. **Direito civil: direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4. p. 118.

<sup>166</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade**, artigos 1.196 a 1.368. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003. p. 497.

<sup>167</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. p. 235-236.

### 2.3.6.2 Instalação e condução dos trabalhos

A instalação da assembleia geral é precedida de atos preliminares, dentre eles o exame e a conferência dos documentos que atestem o direito de participar do conclave, a verificação dos poderes de representação, a formação da lista de presenças e o esclarecimento de dúvidas. Caso o ato normativo indique quem deve exercer a função de presidente, ele praticará os atos preliminares, instalará a assembleia geral e conduzirá os trabalhos. Porém, se houver previsão de eleição da mesa, os atos preliminares abarcarão também essa eleição e serão praticados pelo síndico<sup>168</sup>.

A mesa, responsável por organizar a assembleia geral, é formada por um presidente e um secretário escolhidos pelos presentes, salvo se a convenção estabelecer regra distinta (art. 128 da Lei das S.A.). O presidente da assembleia geral tem a atribuição de coordenar os trabalhos, o que inclui controlar os debates e as votações, administrar a formulação de perguntas e a prestação de esclarecimentos e checar o quórum de deliberação. O secretário, por sua vez, tem o papel de auxiliar o presidente praticando atos como a leitura de documentos, o registro de manifestações e votos e a lavratura da ata<sup>169</sup>.

A apreciação de cada item da ordem do dia possui duas fases: debate e votação. Na primeira fase, os presentes podem solicitar esclarecimentos e manifestar suas opiniões. Quando o presidente considerar que a questão está madura, ele declara encerradas as discussões, resume as propostas e abre a votação. Com o fim do sufrágio, o secretário anuncia o resultado e o presidente inicia o debate do próximo item da ordem o dia<sup>170</sup>. O presidente pode limitar o tempo de manifestação de cada participante desde que adote um critério geral, sem conceder privilégios<sup>171</sup>.

### 2.3.6.3 Encerramento e lavratura da ata

Depois de encerrada a assembleia geral, o secretário tem a incumbência de preparar a ata que é a prova documental dos fatos mais relevantes ocorridos na assembleia geral. O seu teor deve refletir com precisão os eventos ocorridos na assembleia geral.

---

<sup>168</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 611-614.

<sup>169</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 99-102.

<sup>170</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 103.

<sup>171</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 614-615.

A ata precisa conter, no mínimo, a indicação da espécie de assembleia geral (ordinária ou extraordinária), local, data e horário do conclave, a forma de divulgação do edital, o quórum de instalação, o nome dos integrantes da mesa e a ordem do dia. Ainda, é necessário conter descrição da deliberação tomada em cada matéria e, a pedido, o voto dissidente ou protesto<sup>172</sup>. Ela pode ser formalizada de forma física ou eletrônica (art. 1.354-A, §3º, do CC).

Não obstante tenha se tornado praxe realizar o registro da ata no ofício de registro de títulos e documentos, essa medida não é obrigatória, salvo se existir determinação na convenção<sup>173</sup>. O registro tem somente a função de conservar o documento e facilitar a obtenção de cópias<sup>174</sup>, assim como de servir de prova de divulgação da ata aos condôminos.

#### 2.3.6.4 Assembleia geral em sessão permanente

A Lei nº 14.309/22 alterou o CC para prever um mecanismo para facilitar o atingimento de quórum especial: a assembleia geral em sessão permanente. Caso o número de votos seja inferior ao quórum especial, os condôminos podem, pelo voto da maioria relativa, autorizar o presidente da assembleia geral a convertê-la em sessão permanente. Nessa hipótese, ao invés de encerrar a assembleia geral, o presidente suspende os trabalhos e indica uma data e um horário para uma sessão em seguimento (art. 1.353, §1º, do CC).

Os condôminos presentes saem da assembleia geral convocados e seus votos permanecem registrados ainda que não compareçam na sessão em seguimento. Caso se apresentem no novo conclave, poderão mudar seu voto. Os ausentes são convocados na forma prevista na convenção (art. 1.353, inciso II, §2º, do CC).

A assembleia geral em sessão permanente tem duas limitações temporais. Ela precisa ser encerrada em até 90 dias a contar da reunião inicial (art. 1.353, §3º, do CC). Ademais, cada sessão em seguimento deve acontecer em até 60 dias da convocação (art. 1.353, §1º, inciso I, do CC).

---

<sup>172</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 104.

<sup>173</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 104-105.

<sup>174</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 151.

## 2.4 ÓRGÃO EXECUTIVO: SÍNDICO

A corrente que atribui ao síndico a qualidade de representante dos condôminos está superada<sup>175</sup>. O síndico é um órgão executivo com função de materializar as deliberações da assembleia geral e praticar os atos de gestão e defesa dos interesses comuns<sup>176</sup>. A pessoa que é nomeada e aceita a incumbência titulariza o órgão e não mantém nenhum tipo de relação jurídica com os condôminos individualmente<sup>177</sup>.

Ao contrário da assembleia geral, o síndico é um órgão administrativo com caráter permanente. A sua atuação independe de convocação.

### 2.4.1 Relações com terceiros

Nas relações com terceiros, considerando que, pela teoria organicista, todo ato do administrador é um ato do próprio ente coletivo, e que a dinâmica das relações negociais exige uma presunção de boa-fé, o condomínio edilício não pode se furtar a cumprir a obrigação contraída pelo síndico no exercício das suas atribuições, salvo se a operação, para um “homem médio”, for atípica considerando as atribuições de um síndico. Se houver prejuízo, o condomínio edilício pode buscar um direito de regresso<sup>178</sup>.

### 2.4.2 Atribuições

O síndico tem a atribuição de administrar o edifício, executar as deliberações tomadas em assembleia geral e cumprir os encargos previstos na convenção<sup>179</sup>. Além daqueles previstos em lei e na convenção, ele deve ser considerado investido em poderes implícitos necessários ao exercício do cargo<sup>180</sup>.

O síndico pode praticar, em regra, atos ordinários de administração. Os extraordinários, como a alienação gratuita ou onerosa de bens e a permissão que afeta o

---

<sup>175</sup> Essa posição é sustentada por ESPINOLA, Eduardo. **Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio**. Rio de Janeiro: Conquista, 1956, p. 379.

<sup>176</sup> LIMA, Fernando Andres Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. **Código civil anotado**. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 1987. v. 3. p. 453-454.

<sup>177</sup> CHAVES, Antonio. **Lições de direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976. v. 3. t. 2. p. 267.

<sup>178</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 309-310.

<sup>179</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 163.

<sup>180</sup> GOMES, Orlando. **Direito reais**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 210.

espaço comum, demanda a chancela da assembleia geral<sup>181</sup>. Da mesma forma, os atos de inovação, entendidos como aqueles que modificam a coisa comum, em caráter permanente, ou que afetam a forma, a substância e seu destino<sup>182</sup>.

As atribuições do síndico estão descritas, de forma exemplificativa, no art. 1.348 do CC. A ele compete convocar as assembleias gerais (inciso I), representar o condomínio edilício extrajudicial e judicialmente (inciso II), comunicar a assembleia geral sobre a existência de procedimento extrajudicial e judicial de interesse do condomínio edilício (inciso III), cumprir os atos normativos do condomínio edilício (inciso IV), tomar as medidas necessárias para proteger os espaços comuns e prover os serviços necessários aos ocupantes (inciso V), elaborar a previsão orçamentária a ser aprovada pela assembleia geral (inciso VI), cobrar as cotas condominiais e aplicar as multas simples por infração às normas do condomínio edilício (inciso VII), prestar contas à assembleia geral (inciso VIII) e realizar o seguro do edifício (inciso IX). A convenção, sem ofender as prescrições legais, pode ampliar essa competência<sup>183</sup>.

### 2.4.3 Composição e escolha

Qualquer pessoa, física ou jurídica, pode se candidatar ao cargo de síndico (art. 1.347 do CC). A convenção, porém, pode criar restrições para o cargo ser ocupado, por exemplo, exclusivamente por condôminos. De todo o modo, a palavra “condômino” deve ser interpretada com a abrangência dada pelo art. 1.334, §2º, do CC, para abarcar os compromissários-compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas que tenham tomado posse do imóvel com ciência do condomínio edilício<sup>184</sup>.

O síndico é escolhido, necessariamente, por eleição realizada em uma assembleia geral<sup>185</sup> que decide pela maioria relativa dos condôminos. A aceitação da nomeação de síndico, ao contrário do que estabelece a Lei das S.A., não precisa ser formal e inequívoca. Ela pode se dar de forma tácita pela prática de conduta compatível com o exercício do cargo que revele a concordância do síndico com a investidura<sup>186</sup>.

---

<sup>181</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 239-240.

<sup>182</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1956. 42 e 48.

<sup>183</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 106.

<sup>184</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 26.

<sup>185</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. p. 208.

<sup>186</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 330.

#### 2.4.4 Duração e término da gestão

A gestão do síndico não pode superar dois anos (art. 1.347 do CC). A convenção pode prever um prazo inferior, ou atribuir à assembleia geral a definição do prazo desde que respeitado o teto legal. Na omissão da convenção, presume-se que a gestão terá duração igual ao máximo previsto em lei<sup>187</sup>.

O síndico pode ser reeleito indefinidamente. Uma vez eleito, apenas pode deixar o cargo em razão do término do prazo fixado pela assembleia geral, de destituição, de renúncia ou de anulação da assembleia geral ou da deliberação que o elegeu.

Com o encerramento do prazo do mandato eletivo, o síndico não deixa o cargo automaticamente. Ele permanece nele até a escolha do próximo síndico pela assembleia geral ou por determinação judicial. Não se aceita a ideia de um condomínio edilício sem alguém ocupando o cargo de síndico (art. 150, §4º, Lei das S.A.)<sup>188</sup>.

A assembleia geral pode deliberar pela destituição pela “maioria absoluta dos seus membros” (art. 1.349 do CC). De acordo o STJ<sup>189</sup>, o dispositivo legal se refere aos membros da assembleia geral, e não do condomínio. Logo, essa maioria é calculada com base nos condôminos presentes na assembleia geral de destituição.

A deliberação de destituição pode ocorrer em qualquer assembleia geral extraordinária. A referência ao §2º do art. 1.348 do CC, que não tem nenhuma relação com a matéria, é evidentemente um equívoco do legislador<sup>190</sup>.

O art. 1.349 do CC exige que a destituição seja motivada. O síndico somente pode ser removido do cargo se for demonstrada alguma das situações descritas no dispositivo legal: prática de irregularidades, falta de prestação de contas ou administração inconveniente<sup>191</sup>.

A renúncia é uma declaração unilateral receptícia. Ela não depende de aprovação e produz efeitos a partir do instante em que chega ao conhecimento do condomínio edilício<sup>192</sup>.

Por fim, a anulação da assembleia geral que elegeu o síndico, ou da deliberação de eleição, se dá por meio de sentença judicial que torna sem efeito a eleição.

---

<sup>187</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 114.

<sup>188</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 28.

<sup>189</sup> BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.266.016/DF, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 18 dez. 2014.

<sup>190</sup> VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio edilício**: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 121.

<sup>191</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 448.

<sup>192</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 338.

Na hipótese de vacância do órgão executivo, caso o síndico não tenha convocado uma assembleia geral para eleição de um substituto antes da desocupação do cargo, competirá ao conselho ou a qualquer condômino convocar a assembleia geral para eleição do novo síndico (art. 150, §2º, da Lei das S.A.).

#### **2.4.5 Particularidades da multipropriedade em condomínio edilício**

O condomínio edilício com unidades em regime de condomínio em multipropriedade é necessariamente gerido por um administrador profissional com a atribuição de gerir os espaços comuns e as unidades autônomas em multipropriedade (art. 1.358-R do CC).

O dispositivo legal não fornece elementos para conceituar o administrador profissional. Nesse vácuo legislativo, podem ser enquadrados nessa categoria os administradores com inscrição no Conselho Regional de Administração, que é o órgão responsável pela fiscalização da atividade de administração<sup>193</sup>.

### **2.5 ÓRGÃOS AUXILIARES**

Além dos órgãos obrigatórios, o condomínio edilício pode contar com órgãos auxiliares facultativos. O subsíndico e o conselho fiscal estão previstos em lei, mas outros podem ser criados pelos condôminos.

#### **2.5.1 Conselho fiscal**

O arcabouço legal da administração da propriedade horizontal, a partir da Lei nº 4.591/64, passou a contemplar um órgão auxiliar denominado conselho. Na Lei nº 4.591/64, foi previsto um conselho consultivo com a missão de prestar assistência ao síndico por meio de opiniões sobre atos de administração (art. 23 da Lei nº 4.591/64). O CC alterou o nome do órgão para conselho fiscal e adequou sua principal atribuição para a concessão de parecer não vinculativo das contas do síndico (art. 1.356 do CC). O legislador do CC não alterou a estrutura orgânica do condomínio edilício, apenas conferiu outro nome e outra roupagem a esse órgão auxiliar.

---

<sup>193</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.110.

O conselho fiscal continua sendo um órgão colegiado formado por três membros que, em regra, atuam sem remuneração, e são eleitos pela assembleia geral. Por outro lado, o conselho consultivo era obrigatório<sup>194</sup> e seus membros deveriam ser condôminos<sup>195</sup>. Já o conselho fiscal é facultativo<sup>196</sup> e qualquer pessoa pode compor o órgão, tendo em vista que o CC substituiu a expressão “condômino” por “membros”<sup>197</sup>. Salvo se existir restrição na convenção, em razão da ausência de vedação legal, nada impede a eleição de uma pessoa jurídica para o cargo de conselheiro.

A convenção pode fixar outras atribuições ao conselho fiscal<sup>198</sup>. Ademais, pode prever possibilidade de eleição de conselheiros suplentes que ocuparão o cargo na vacância<sup>199</sup>. Caso a convenção não preveja o cargo de conselheiro suplente, caberá aos condôminos alterarem a convenção antes de realizar a eleição para esse cargo.

Não obstante o CC seja omissivo, se a assembleia geral pode destituir o síndico, também pode destituir o conselheiro<sup>200</sup>. Todos os administradores eleitos pela assembleia geral estão sujeitos à destituição (art. 122, inciso II, da Lei das S.A.).

### 2.5.2 Subsíncico

O sistema jurídico brasileiro adota o princípio da unidade sindical. Não se admite a existência de mais de um síndico para o mesmo condomínio edilício<sup>201</sup>.

Por outro lado, ele pode ser apoiado por um subsíncico eleito para um mandato eletivo não superior a dois anos, admitida a reeleição (art. 22, §6º, da Lei nº 4.591/64). O subsíncico somente pode ser eleito se houver previsão do cargo na convenção. Na omissão, os condôminos precisam alterar a convenção antes de promover a eleição. A assembleia geral não tem competência para, sem respaldo na convenção, eleger um subsíncico<sup>202</sup>.

---

<sup>194</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 130.

<sup>195</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. p. 229.

<sup>196</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.080.

<sup>197</sup> VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio edilício**: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 122.

<sup>198</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 123.

<sup>199</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 134.

<sup>200</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 125.

<sup>201</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 33.

<sup>202</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 117-118.

As atribuições do subsíndico devem estar previstas na convenção, mas podem ser fixadas em assembleia geral se a convenção for omissa. Como praxe, ele é alçado ao papel de substituto do síndico na sua ausência. Todavia, ele também pode ser destacado para executar atividades cotidianas para auxiliar o síndico<sup>203</sup>.

Por ser eleito pela assembleia geral, o subsíndico responde aos condôminos. O síndico não tem nenhuma responsabilidade pelos atos praticados pelo subsíndico<sup>204</sup>.

A solução para os supercondomínios, para contornar o princípio da unidade sindical, é a eleição de um subsíndico para cada torre e a delegação de poderes a ele para gerir a torre. O síndico, nessa estrutura, permanece como representante legal do condomínio edilício e responsável pela gestão das áreas comuns a todos os condôminos, assim como pela resolução dos problemas que extrapolam uma única torre.

### 2.5.3 Órgãos complementares

A lei não estabelece a possibilidade de os condôminos gestarem órgãos administrativos. Todavia, por inexistir vedação, a convenção pode criar ou permitir que a assembleia geral crie e defina as atribuições de órgãos complementares de caráter permanente ou temporário<sup>205</sup>. Os exemplos mais corriqueiros são as comissões para avaliar contas, fiscalizar obras ou rever o regimento interno<sup>206</sup>.

---

<sup>203</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 48.

<sup>204</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. p. 227.

<sup>205</sup> FRANÇA, Rubens Limongi. **Manual prático do condomínio**. Rio de Janeiro: Forense, 1989. p. 37.

<sup>206</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 20.

### 3            **NORMATIZAÇÃO**

O direito real de propriedade é considerado pleno por ser aquele que reúne o maior número de faculdades, sendo elas, pelo disposto no art. 1.228, *caput*, do CC, usar, gozar, dispor e reaver a coisa. Por serem faculdades, o proprietário as exerce de forma livre e autônoma, sem que os demais membros da coletividade possam interferir, desde que o complexo de deveres inerentes ao direito de propriedade seja cumprido. Em linhas gerais, usar significa extrair da coisa vantagens para suprir necessidades próprias e fruir pode ser entendido como impulsionar uma atividade voltada a perceber frutos. Dispor designa deslocar o bem objeto do direito da sua titularidade para a de outro sujeito. Por fim, reaver é o poder de buscar a coisa de quem a detém indevidamente<sup>207</sup>.

Essas faculdades convivem com deveres que formam um círculo de compressão. Esses deveres não mutilam o direito, mas geram uma pressão que o neutraliza parcialmente. No instante em que a barreira é removida, o direito retorna à sua extensão anterior em decorrência do fenômeno da elasticidade da propriedade<sup>208</sup>.

O direito de propriedade, portanto, possui um conteúdo positivo e um negativo. O primeiro corresponde às faculdades e o último aos limites impostos pela ordem jurídica por meio da fixação de deveres<sup>209</sup>. Esses deveres podem nascer da lei ou da vontade do particular<sup>210</sup>. Quando estão previstos em ato normativo legal ou equiparado, tais como decretos do poder executivo, os deveres são denominados limitações. Quando têm origem em negócio jurídico, como uma deliberação assemblear, são chamados de restrições<sup>211</sup>.

As limitações formam o conteúdo do direito real de propriedade e compõem a sua estrutura<sup>212</sup>. Já as restrições, quando não decorrentes de previsão legal, recaem sobre o exercício do direito de propriedade, e não sobre o conteúdo, e se dão no plano do direito das obrigações<sup>213</sup>.

---

<sup>207</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 151-159.

<sup>208</sup> TRABUCCHI, Alberto. **Instituzioni di diritto civile**. 44. ed. Padova: Cedam, 2009. p. 556.

<sup>209</sup> GOMES, Orlando. **Direito reais**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 87.

<sup>210</sup> PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direitos das coisas**: adaptação ao código civil. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1943. v. 1. p. 99.

<sup>211</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 168-169.

<sup>212</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 223.

<sup>213</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2. p. 209.

### 3.1 LIMITAÇÕES À PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

As limitações ao direito de propriedade podem tutelar interesses públicos. Nesse caso, não são estabelecidos vínculos jurídicos e há uma imposição unilateral de sacrifício ao particular em prol de um bem-estar coletivo. Por outro lado, as limitações igualmente se prestam a proteger interesses privados pela criação de relações jurídicas que vinculam particulares para permitir uma convivência harmônica<sup>214</sup>.

Nos próximos capítulos, serão analisadas as limitações previstas no direito de vizinhança e as específicas do regime do condomínio edilício. Essas limitações ostentam natureza cogente e são inalteráveis pela vontade dos particulares<sup>215</sup>.

#### 3.1.1 Direito de vizinhança

Os imóveis são fragmentos do solo que adquirem individualidade. Mesmo quando há uma separação física, permanece uma relação de continuidade, coesão e dependência entre os imóveis com potencial de gerar uma crise entre os proprietários que se materializa na tensão entre o direito de utilizar a coisa e o direito de repelir atos prejudiciais a esse exercício. O simples uso do imóvel pode provocar incômodos e prejuízos aos vizinhos<sup>216</sup>.

As relações de vizinhança exigem a criação de regras para o exercício das faculdades atribuídas a proprietários confinantes que formam o direito de vizinhança. Elas não se confundem com as servidões que são direitos reais sobre coisa alheia que surgem por meio de ato de vontade e registro no ofício de registro de imóveis e provocam um benefício para alguém em detrimento de uma desvantagem a outrem<sup>217</sup>. Os direitos e deveres originados das relações de vizinhança recaem automaticamente sobre quem ostenta a posição de proprietário ou possuidor<sup>218</sup>.

O conceito de vizinho, do ponto de vista jurídico, é aquele que pode afetar ou ser afetado pelo exercício das faculdades inerentes ao direito de propriedade, ainda que não esteja próximo. A ideia é relacional e pressupõe um potencial de impacto recíproco<sup>219</sup>.

---

<sup>214</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4. p. 305.

<sup>215</sup> GOMES, Orlando. **Direito reais**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 211.

<sup>216</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Incorporações imobiliárias e condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 135-136.

<sup>217</sup> GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 5. p. 325.

<sup>218</sup> TRABUCCHI, Alberto. **Instituzioni di diritto civile**. 44. ed. Padova: Cedam, 2009. p. 561.

<sup>219</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 320-321.

### 3.1.1.1 Conflito de vizinhança

O direito de propriedade possui duas facetas do ponto de vista das faculdades: na interna, o proprietário pode exercer o seu direito para qualquer atividade lícita e, na externa, ele pode repelir os atos de terceiros que restrinjam as vantagens. Esses dois aspectos formam uma unidade e o conflito entre eles constitui a crise da teoria da propriedade que é chamada de conflito de vizinhança<sup>220</sup>. Esse conflito ocorre quando há um uso anormal da propriedade provocado por interferência prejudicial à segurança, ao sossego ou à saúde (art. 1.277, *caput*, do CC).

Na sua formação contemporânea, a interferência prejudicial é identificada a partir de duas classificações: (i) atos necessários e não necessários e (ii) esfera interna e esfera externa da propriedade. Os atos necessários são aqueles relacionados à sobrevivência do indivíduo e a um padrão de comportamento considerado, do ponto de vista social, histórico e geográfico, como essenciais a um modo de vida estável. Somente os atos não necessários, definidos por exclusão, podem ensejar um conflito de vizinhança. Ainda que o ato não seja necessário, a violação ao direito de vizinhança depende também do atingimento da esfera interna da propriedade constituída por elementos intrínsecos que guardam conexão com a extração das utilidades da coisa. A esfera externa, composta por elementos extrínsecos da coisa projetados no ambiente social, tais como o valor de mercado, não merecem a tutela do direito de vizinhança e são protegidos por outros mecanismos, como a responsabilidade civil<sup>221</sup>.

Partindo desses elementos, o conflito de vizinhança pode ser definido como a interferência prejudicial causada por ato não necessário de um proprietário de imóvel que impacta a esfera interna da propriedade vizinha e turba a saúde, o sossego ou a segurança<sup>222</sup>.

A interferência à saúde atinge as funções biológicas, tanto física como psíquica. A interferência ao sossego ocorre quando o direito de viver em relativa tranquilidade é impactado. Por fim, a interferência à segurança é aquela que compromete a estabilidade do prédio ou a incolumidade dos moradores. Esses três elementos formam um rol exaustivo que não comporta interpretação extensiva, de forma que, se alguma interferência não repercutir

---

<sup>220</sup> DANTAS, F. C. de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972. p. 16-20.

<sup>221</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 337-341.

<sup>222</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 342-343.

em algum dos três “S”, ela não será considerada um conflito de vizinhança tutelado pelo direito de vizinhança<sup>223</sup>.

A proteção dos direitos de vizinhança independe da verificação dos caracteres da responsabilidade civil<sup>224</sup>. O art. 1.277 do CC, ao invés de focar na conduta, mirou nas consequências, o que tornou o conceito de ilicitude irrelevante para a caracterização do uso anormal da propriedade<sup>225</sup>. Sendo assim, a interferência prejudicial não pressupõe um abuso de direito, que é modalidade de ato ilícito. Existem situações em que o proprietário ou possuidor, apesar de respeitar a finalidade econômica e social, agir de boa-fé e zelar pelos bons costumes, causa uma interferência prejudicial que pode ser objeto de uma tutela jurisdicional<sup>226</sup>.

### 3.1.1.2 Composição do conflito

Rui Geraldo Camargo Viana<sup>227</sup> aponta que o direito de vizinhança, no CC, inovou por trazer “forte ênfase no sopesamento das vantagens e desvantagens sociais no modo como esteja sendo utilizado este ou aquele imóvel”. Na atual sistemática, os conflitos são analisados do ponto de vista dos interesses coletivos, e não mais da ótica exclusiva do vizinho que se diz importunado.

Na composição do conflito de vizinhança, o critério da normalidade atua como uma ferramenta de cotejo entre os direitos dos proprietários em conflito para garantir a sua coexistência. O seu objetivo é aferir se o que está fora de um padrão esperado é o ato praticado ou a reclamação do ofendido. Nesse exercício, pouco importam as características particulares do proprietário ou do possuidor. O foco recai sobre uma pessoa média hipotética considerando as características da coletividade em que está situada<sup>228</sup>.

O parágrafo único do art. 1.277 do CC arrola alguns critérios que orientam a atividade do intérprete na missão de enquadrar o uso como normal ou anormal. São eles a

---

<sup>223</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 770-771.

<sup>224</sup> ASCENÇÃO, José de Oliveira. **Direitos civis reais**. 4. ed. Coimbra: Limitada, 1983. p. 244.

<sup>225</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979. p. 16-17.

<sup>226</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 324.

<sup>227</sup> VIANA, Rui Geraldo de Camargo. Os direitos reais no Código Civil Brasileiro. *In*: JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio; TÔRRES, Heleno Taveira; CARBONE, Paolo (org.). **Princípios do novo código civil brasileiro e outros temas**: homenagem a Tullio Ascarelli. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 621.

<sup>228</sup> DANTAS, F. C. de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972. p. 276.

natureza da utilização, a localização do prédio e os limites ordinários de tolerância da vizinhança.

### 3.1.1.3 Aplicação do direito de vizinhança no condomínio edilício

O proprietário de uma unidade privativa em condomínio edilício possui os mesmos direitos e deveres do proprietário de uma casa e, em relação aos demais ocupantes da edificação, pode ser enquadrado no conceito de vizinho. Consequentemente, as normas gerais de direito de vizinhança se aplicam ao condomínio edilício, como sugere o art. 1.336, inciso IV, do CC, que veda o uso da propriedade exclusiva “de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores”, ou seja, proíbe interferências prejudiciais tendo como alvo os mesmos bens jurídicos da cláusula geral do direito de vizinhança.

Na verdade, como as unidades privativas estão localizadas dentro do mesmo edifício, de forma justaposta, tanto no sentido horizontal, como no vertical, a regulação do conflito de vizinhança ganha especial relevância<sup>229</sup>. Porém, o conflito de vizinhança, no condomínio edilício, se verifica apenas quando há interferência de uma unidade privativa em relação a outra. As discussões sobre o uso da área comum, local em que há uma efetiva comunhão, são tratadas pelas normas do condomínio voluntário complementarmente às normas específicas sobre o tema<sup>230</sup>. Isso porque as disputas envolvendo pessoas ligadas por vínculos jurídicos estão fora do escopo de proteção dos direitos de vizinhança<sup>231</sup>.

### 3.1.2 Deveres legais específicos do condomínio edilício

O art. 1.336 do CC arrola os deveres fundamentais dos condôminos que não podem ser mitigados pela convenção<sup>232</sup>. Eles foram estruturados em dois blocos. No inciso I, há um dever positivo de caráter financeiro. Nos demais incisos (II a IV), estão os deveres negativos<sup>233</sup>.

---

<sup>229</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1956. p. 113-114.

<sup>230</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003. p. 451.

<sup>231</sup> DANTAS, F. C. de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972. p. 20-21.

<sup>232</sup> PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.293.

<sup>233</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.p. 252.

### 3.1.2.1 Dever positivo

O dever de pagar as despesas comuns é um dos mais importantes, uma vez que o condomínio edilício depende, essencialmente, das contribuições dos condôminos para suportar as suas despesas. A arrecadação é calculada, salvo disposição diversa na convenção, pela fração ideal da unidade privativa.

Essas despesas podem ser classificadas em ordinárias, que são aquelas rotineiras de administração e constantes no orçamento anual, e as extraordinárias, que são as não previstas pela assembleia geral<sup>234</sup>. As despesas exclusivas não entram no rateio e são suportadas exclusivamente por quem se aproveita delas. O consumo de água e gás, quando contratado pelo edifício sem medição individualizada, é uma despesa comum dividida nos termos da convenção. A partir do momento em que são instalados equipamentos de individualização, o consumo de cada unidade sai do rateio e se torna uma despesa exclusiva a ser paga diretamente pelo condômino gerador da despesa<sup>235</sup>.

Esse dever de pagar as despesas condominiais tem natureza *propter rem* por ter como fundamento a titularidade de um direito real sobre a unidade privativa. Ela se vincula ao imóvel, de forma que a transmissão do direito real de propriedade sobre a unidade privativa acarreta, de forma automática, a transmissão da obrigação de pagar o débito condominial independentemente da data do fato gerador da obrigação<sup>236</sup>. O art. 1.345 do CC positivou essa regra ao estabelecer que o adquirente responde pela dívida do alienante, inclusive pelos encargos de mora.

A contribuição condominial nem sempre é do proprietário. O STJ<sup>237</sup> firmou uma tese de que a relação jurídica material é o elemento definidor da responsabilidade de pagamento das cotas condominiais quando é celebrado um compromisso de compra e venda. A partir da imissão do promissário-comprador na posse do imóvel, desde que o

---

<sup>234</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 158-159.

<sup>235</sup> PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.293.

<sup>236</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 115-116.

<sup>237</sup> Tema 886 do STJ: “a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação; b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (i) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (ii) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.”

condomínio edilício tenha ciência da transação, a cobrança não pode ser direcionada ao compromitente-vendedor. Esse entendimento é coerente com o julgado sobre o direito de voto estudado na subseção 2.3.2.

A responsabilidade do proprietário, conforme o STJ<sup>238</sup>, também é afastada quando o imóvel é alienado fiduciariamente. Partindo de uma interpretação gramatical do art. 27, §8º, da Lei nº 9.514/94, o STJ decidiu que o credor fiduciário, que recebe o imóvel com a finalidade de garantir uma dívida e o titulariza de forma afetada a esse propósito, passa a ser obrigado a pagar as despesas condominiais somente quando ocorre a conjugação de dois eventos: a consolidação da propriedade e o ingresso do credor fiduciário na posse do imóvel. Até lá, de acordo com o STJ, o credor fiduciário não pode ser demandado pelo condomínio edilício.

Conseqüentemente, como STJ<sup>239</sup> entende não ser possível a penhora de bens de quem não compoñha o polo passivo da demanda judicial de crédito condominial, enquanto os dois eventos não ocorrem, a propriedade imobiliária fica impedida de ser penhorada. O condomínio edilício pode apenas penhorar os direitos do devedor fiduciante, o que, em muitos casos, inviabiliza o recebimento do crédito, notadamente quando a dívida de financiamento do devedor fiduciante é próxima ou superior ao valor do imóvel e ele não possui outros bens para satisfazer suas obrigações.

O STJ<sup>240</sup> alterou seu posicionamento em julgado recente sinalizando uma tentativa de corrigir essa distorção. Nessa decisão, a corte superior admitiu que, caso o devedor fiduciante e o credor fiduciário deixem de arrecadar as cotas, a melhor solução é permitir a citação do credor fiduciário para que a obrigação *propter rem* recaia sobre a coisa, uma vez que o credor fiduciário tem o dever de diligenciar para que as cotas condominiais sejam pagas e pode recuperar do devedor fiduciante eventuais valores gastos em regresso.

### 3.1.2.2 Deveres negativos

O inciso II do art. 1.336 do CC impede que o condômino gere qualquer tipo de impacto negativo na edificação durante a realização de obras. O síndico possui um papel essencial nesse controle e sua atuação deve se pautar pela NBR 16.280 criada pela ABNT que

---

<sup>238</sup> BRASIL. STJ. Recurso especial nº 1.696.038/SP, Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 28 ago. 2018.

<sup>239</sup> BRASIL. STJ. Agravo interno no recurso especial nº 1654813/SP, Rel. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 29 jun. 2020.

<sup>240</sup> BRASIL. STJ. Recurso especial nº 2.059.278, Rel. Marco Buzzi, Rel. para acórdão Raul Araújo, Quarta Turma, j. 23 mai. 2023.

criou um sistema de gestão de reformas em edifício com a definição de procedimentos a serem observados antes, durante e depois da execução da obra.

As normas da ABNT, entidade privada sem fins lucrativos, reconhecida como de utilidade pública pela Lei nº 4.150/62, não ostenta natureza jurídica de lei. De todo o modo, na ausência de previsão legal, essas normas são utilizadas como parâmetro técnico para a solução de litígios, o que justifica a sua observância<sup>241</sup>.

O inciso III do art. 1.336 do CC proíbe que o condômino modifique a fachada que é formada pelas quatro faces do prédio da edificação. Também está impedido de alterar as esquadrias e partes externas, como as janelas e os guarda-corpos. Essa intervenção somente pode ocorrer com a anuência de todos os condôminos (art. 10, §2º, da Lei nº 4.591/64).

Essa regra tem como objetivo preservar estética da edificação e é direcionada aos condôminos, e não ao condomínio edilício. Este pode executar intervenções na fachada, principalmente voltadas à sua manutenção, salvo se a obra tiver como escopo inovação entendida como a obra que modifica substancialmente o visual da edificação<sup>242</sup>.

A proibição de os condôminos alterarem a fachada admite mitigação, notadamente quando a obra não afetar a harmonia arquitetônica do edifício. Há um certo consenso sobre a possibilidade de fechamento das varandas das unidades privativas com vidros translúcidos e de colocação de redes de proteção desde que respeitada a padronização definida pela assembleia geral<sup>243</sup>.

Essa norma, apesar da omissão legal, se aplica às partes comuns localizadas no interior da edificação, uma vez que a preservação da estética interna também é de interesse dos condôminos. O condômino não pode modificar a cor e a forma do hall ou das portas de entrada. Essa conclusão é reforçada pelo veto presidencial do parágrafo único do art. 19 da Lei 4.591/64 que permitia aos condôminos modificar as partes externas de sua unidade<sup>244</sup>.

Por outro lado, admite-se que os proprietários de um determinado andar decidam, em conjunto, executar alterações no hall e nas portas de entrada. A mudança de andar provoca uma ruptura da continuidade arquitetônica interna que autoriza a redução do grupo que deve autorizar a obra aos proprietários do andar<sup>245</sup>.

---

<sup>241</sup> Em São Paulo, existem diversos julgados referenciando a NBR 16.280, como no BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1020881-96.2019.8.26.0007, Rel. Sergio Alfieri, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 05 set. 2023; e BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1120444-12.2018.8.26.0100, Rel. Melo Bueno, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 22 jun. 2020.

<sup>242</sup> CASSETARI, Cristiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 872-873.

<sup>243</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 425.

<sup>244</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 119.

<sup>245</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 127.

Por fim, o inciso IV do art. 1.336 do CC impõe ao condômino o dever de respeitar a destinação da edificação definida pelos condôminos e reproduz a regra matriz dos direitos de vizinhança de proibição do uso anormal da propriedade.

### 3.2 RESTRIÇÕES À PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O ato jurídico é uma fonte formal do direito nascida de uma manifestação de vontade de um grupo social, de um agrupamento reduzido ou mesmo de um indivíduo. Caio Mário da Silva Pereira<sup>246</sup> propõe uma classificação do ato jurídico em ato-condição, ato jurisdicional, ato subjetivo e ato-regra. O ato-condição emana de um órgão público e coloca o indivíduo em uma determinada situação jurídica, como na nomeação de alguém para um cargo público. O ato jurisdicional é fruto do poder judiciário. Já o ato subjetivo é uma declaração de vontade, unilateral ou bilateral, voltada a produzir efeitos entre as partes declarantes, como o contrato. Por fim, o ato-regra é comando geral destinado a reger o comportamento individual com força obrigatória que não se restringe a quem o produziu.

A lei é a principal representação do ato-regra por possuir um alcance geral e obrigar a todos independentemente de aceitação. Porém, existem outros polos que produzem atos-regra, que vinculam um agrupamento reduzido, e são chamados de estatutos<sup>247</sup>.

O condomínio edilício é um desses polos que possui autorização legal para criar um microssistema com caráter estatutário no âmbito da autonomia privada. Essas normas veiculam restrições ao direito de propriedade que comprimem o exercício desse direito e se diferenciam do contrato, um ato-subjetivo, por produzir efeitos sobre pessoas que não participaram do negócio jurídico<sup>248</sup>.

#### 3.2.1 Natureza estatutária das normas produzidas no condomínio edilício

O caráter estatutário da convenção está previsto no art. 1.333 do CC que estabelece dois graus de eficácia. Com a aprovação de 2/3 das frações ideais, atinge-se o primeiro grau que alcança os titulares de direitos reais sobre a unidade privativa, como proprietários, compromissários-compradores com título registrado na matrícula e usufrutuários; os titulares de direitos obrigacionais, como os compromissários-compradores de título sem registro na

---

<sup>246</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. v. 1. p. 38-41.

<sup>247</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 99.

<sup>248</sup> RODRIGUES, Silvío. **Direito civil**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. v. 5. p. 215-216.

matrícula e cessionários desse direito; os possuidores, incluindo o possuidor direto e o indireto quando há desmembramento da posse, como na locação e no comodato; e os detentores, que são aqueles que possuem uma posse juridicamente desqualificada por expressa previsão legal. Dentre os que possuem uma posse desqualificada, estão o fâmulo da posse que é aquele que está com a coisa em nome de outrem em uma relação de dependência (art. 1.198 do CC), como os empregados, assim como o que detém uma coisa por mera permissão (consentimento prévio) ou tolerância (consentimento tácito posterior) (art. 1.208 do CC), como os visitantes e os prestadores<sup>249</sup>.

Portanto, com a aprovação da convenção, nenhuma pessoa que ingresse no edifício, a qualquer título, escapa dos efeitos desse ato normativo. Essa é a posição de Caio Mário da Silva Pereira<sup>250</sup>, extraída do art. 9º, §2º, da Lei nº 4.591/64, que continua válida considerando que o CC manteve a regra no art. 1.333 do CC com uma mera substituição da expressão “qualquer ocupante” por “quantos sobre elas tenham posse ou detenção”:

A Convenção, como direito de uma comunidade, aplica-se ainda como força obrigatória a quantos venham, posteriormente, integrá-la, como os adquirentes de direito ou sub-rogatários naqueles que pertenciam aos originários condôminos (art. 18 da Lei n. 4.591, na redação advinda do Decreto-lei n. 981, de 21 de outubro de 1969.

Mais ainda: a Convenção obriga a quaisquer ocupantes (art. 9º, §2º), e nesta palavra o legislador designou os que o sejam em caráter eventual. Assim é que a normação privada, decorrente da Convenção, pode ser invocada contra qualquer pessoa que, ainda transitoriamente, ocupe qualquer parte do edifício. É por essa razão que o visitante não pode se esquivar da observância das normas vigentes.

Em um segundo momento, com o registro no ofício de registro de imóveis, a eficácia da convenção se amplia para terceiros que são aqueles que não ostentam alguma das posições jurídicas do primeiro grau<sup>251</sup>. Como o primeiro grau abrange a totalidade das pessoas que entram no edifício, o segundo grau de eficácia é relevante, do ponto de vista prático, apenas para questões de representação<sup>252</sup>.

Essa potencialidade da convenção ter um segundo grau de eficácia é o que a diferencia dos demais atos normativos. O regimento interno, salvo quando compõe a convenção, e as deliberações assembleares, em razão do princípio da legalidade, não podem ingressar no fôlio real e atingir essa condição.

---

<sup>249</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.245-1.246.

<sup>250</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 102-103.

<sup>251</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 238.

<sup>252</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Incorporações imobiliárias e condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 167.

Todavia, o regimento interno e as deliberações assembleares que veiculam normas têm uma eficácia equivalente àquela conferida à convenção não registrada. O regimento interno, a partir da sua criação, atinge qualquer pessoa que ingresse na edificação<sup>253</sup>, assim como a norma produzida por deliberação assemblear esparsa<sup>254</sup>. Dentro da edificação, toda a norma criada pelos órgãos do condomínio edilício, incluindo aquelas produzidas pelo síndico, vincula quem ingressa nele de forma espontânea, como ensina Caio Mário da Silva Pereira<sup>255</sup>:

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 de 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 a ali penetra, está adstrito à obediência das regras estabelecidas pelos proprietários, cujas restrições não devem ser contrariadas.

As normas da convenção produzem efeitos enquanto não sobrevier decisão judicial reconhecendo algum vício que as contamine<sup>256</sup>. Da mesma forma, aquelas previstas no regimento interno e produzidas pelas deliberações esparsas são eficazes até pronunciamento judicial de invalidade<sup>257</sup>, assim como as normas criadas pelo síndico. Os efeitos também desaparecem por deliberação assemblear revogando a norma ou reconhecendo a sua invalidade<sup>258</sup>.

### 3.2.2 Submissão da norma estatutária ao regime legal

A norma estatutária não é um ato jurídico perfeito que é aquele que completa todas as etapas de sua formação e está protegido pelo art. 5º, inciso XXXVI, da CF. Esse conceito se limita a situações jurídicas individuais, e não a normas gerais e abstratas<sup>259</sup>. Por essa razão,

<sup>253</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003. p. 463.

<sup>254</sup> LIMA, Fernando Andres Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. **Código civil anotado**. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 1987. v. 3. p. 446.

<sup>255</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 118.

<sup>256</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 103-104.

<sup>257</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2. p. 213.

<sup>258</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 127.

<sup>259</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 122.

as normas produzidas pelos condôminos não estão imunes às alterações legislativas, como sustenta parte da doutrina<sup>260</sup>.

A contrário, toda norma estatutária está apoiada em uma norma legal, sendo o regime legal uma situação jurídica primária e o estatuto uma situação jurídica secundária umbilicalmente ligada à primária. Como o regime legal está acima do estatuto, do ponto de vista hierárquico, a sua alteração impacta de forma imediata e automática o estatuto<sup>261</sup>.

Uma lei nova incompatível com a norma estatutária acarreta a revogação da norma estatutária<sup>262</sup>. Pelos mesmos fundamentos, a norma estatutária que nasce em contrariedade à lei é nula<sup>263</sup>. No primeiro caso, não há nulidade porque a invalidade é sempre um vício congênito, o que impede o reconhecimento de motivos de invalidade posteriores ao ato<sup>264</sup>.

### 3.2.3 Atos normativos produzidos pela assembleia geral

A deliberação assemblear é um negócio jurídico com potencial criador de normas jurídicas. A partir dela, nascem atos-regra no condomínio edilício. Quando os condôminos proferem os seus votos e o quórum é atingido, o negócio jurídico é celebrado e instantaneamente surge a normatividade que nasce do ato volitivo. As normas se destacam do sujeito e da vontade que as gerou e adquirem existência própria<sup>265</sup>.

A convenção e o regulamento interno são a lei interna do condomínio edilício<sup>266</sup>. Esses dois atos normativos podem ser complementados por deliberações assembleares esparsas.

#### 3.2.3.1 Convenção

A convenção é o principal ato normativo do condomínio edilício e sua aprovação e registro marcam o encerramento da última etapa da formação do condomínio edilício

<sup>260</sup> Nesse sentido, MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUE, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 91.

<sup>261</sup> RÉGIO, Mário Luiz Delgado. **Problemas de direito intertemporal no código civil**: doutrina & jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 78-80.

<sup>262</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.285.

<sup>263</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidez das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 112.

<sup>264</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria geral do direito civil. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 1. p. 556.

<sup>265</sup> AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 382.

<sup>266</sup> CAMPOS BATALHA, Wilson de Souza. **Loteamentos e condomínios**. São Paulo: Max Limonad, 1953. v. 2. p. 382.

denominada constituição. Ela tem como objetivo principal regular a relação entre os condôminos por meio da fixação de direitos e deveres, a criação de limites ao exercício do direito de propriedade e o regramento da engrenagem administrativa e das sanções civis<sup>267</sup>. O seu registro também gera o nascimento do ente coletivo.

O estatuto disciplinar legal das limitações ao direito real de propriedade não pode ser reduzido pelos condôminos, mas pode ser complementado por restrições<sup>268</sup>. É na convenção que se concentra a maior parte dos deveres e se particularizam as situações<sup>269</sup>.

#### 3.2.3.1.1 *Conteúdo*

A convenção de condômino possui um conteúdo mínimo obrigatório fixado no art. 1.334 do CC. Além dos elementos do ato de instituição, a convenção deve prever os critérios de arrecadação dos recursos para pagamento das despesas do condomínio edilício (inciso I), a estrutura de administração, a competência, a forma de convocação e os quóruns da assembleia geral (inciso II), as sanções para o descumprimento das normas (inciso III) e o regimento interno (inciso IV). Os condôminos podem complementar com outras disposições no exercício da sua autonomia privada por expressa previsão legal (art. 1.333 do CC).

#### 3.2.3.1.2 *Aprovação e alteração*

A aprovação da convenção pressupõe uma deliberação assemblear, e não a mera subscrição do documento por um grupo de condôminos representativos do quórum especial. Não há como se admitir a criação e a alteração de um estatuto que afeta o direito de propriedade e vincula pessoas que não aderiram a ele sem que todos os interessados possam, ao menos, participar das discussões, manifestar sua discordância e tentar influir no convencimento dos demais. A realização da assembleia geral somente é dispensada se todos os condôminos assinarem a convenção<sup>270</sup>.

A forma escrita da convenção é obrigatória e sua materialização pode se dar por escritura pública ou instrumento particular subscrita por titulares que representem pelo menos

---

<sup>267</sup> CHAVES, Antonio. **Lições de direito civil**: direito das coisas. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976. v. 3. t. 2. p. 216.

<sup>268</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 93-94.

<sup>269</sup> GOMES, Orlando. **Direito reais**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. p. 208-209.

<sup>270</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 62-64.

2/3 das frações ideais (art. 1.333 do CC)<sup>271</sup>. No caso de condomínios edilícios originados de uma incorporação, ela é outorgada pelo incorporador com base na minuta apresentada no memorial de incorporação, nos termos do art. 32, alínea “j”, da Lei nº 4.591/64<sup>272</sup>. Nessa hipótese, o incorporador figura no ato como mero mandatário, já que a convenção é um negócio jurídico praticado por condôminos<sup>273</sup>.

A modificação da convenção depende de uma aprovação em assembleia geral pelo quórum de 2/3 (art. 1.351 do CC). O dispositivo legal sugere, ao adotar a expressão “dos condôminos”, que nessa deliberação o voto é contado por cabeça. Porém, como os votos são calculados, salvo previsão diversa da convenção, de forma proporcional à fração, e esse critério foi adotado pelo legislador para a aprovação da convenção, por uma interpretação sistemática, o quórum de modificação é de 2/3 das frações ideais<sup>274</sup>.

Os elementos do ato de instituição, quando inseridos na convenção, somente podem ser alterados se modificado o ato de instituição. Por esse motivo, o quórum para aprovação dessa alteração é da unanimidade dos condôminos, salvo em relação à destinação do edifício ou das unidades privativas cujo quórum foi reduzido para 2/3 a partir da Lei nº 14.405/22<sup>275</sup>.

### 3.2.3.1.3 *Registro*

Em regra, os títulos registráveis constituem, transmitem ou extinguem direitos reais sobre imóveis. A LRP prevê também o ingresso de títulos para permitir a aquisição de efeitos *erga omnes*. Eles não são anotados na matrícula do imóvel, e sim no Livro nº 3 – Registro Auxiliar. A convenção é um desses títulos que, nos termos do art. 1.333 do CC, adquire o grau máximo de eficácia a partir do registro.

---

<sup>271</sup> VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio edilício**: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 25.

<sup>272</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 113.

<sup>273</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2. p. 114.

<sup>274</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.285.

<sup>275</sup> Esse tema foi abordado na subseção 1.7.2.4.

### 3.2.3.2 Regimento interno

O regimento interno, também chamado de regulamento interno, é um ato normativo fruto de deliberação assemblear<sup>276</sup>. O seu objetivo é detalhar a convenção para regerar, em atenção às peculiaridades da coletividade, o uso e o funcionamento do edifício<sup>277</sup>. As regras relacionadas a horário de abertura e fechamento, protocolos para mudança e execução de obras, por exemplo, são matérias cuja disciplina é objeto do regimento interno<sup>278</sup>.

O regimento interno é um simples ato disciplinador da conduta dos condôminos e demais frequentadores no uso da edificação. Ele se limita a estabelecer regras para possibilitar uma convivência harmônica, ao contrário da convenção que estabelece direitos e deveres dos condôminos. De todo o modo, as cláusulas típicas de convenção equivocadamente alocadas em um regimento interno, caso tenham sido aprovadas pelo quórum especial para aprovação e modificação da convenção, são válidas e eficazes<sup>279</sup>.

#### 3.2.3.2.1 *Formalização*

A exigência legal para que a convenção determine o regimento interno (art. 1.334, inciso V, do CC) não significa que ele sempre integrará a convenção. O regimento interno pode estar previsto em um instrumento autônomo para permitir modificações e atualizações de uma forma mais simplificada<sup>280</sup>. Para atender ao requisito legal, basta que a convenção discipline a forma de elaboração e o quórum de aprovação do regimento interno<sup>281</sup>.

Nada impede também que o regimento interno previsto na convenção seja complementado por regras supletivas previstas em instrumento particular aprovado em assembleia geral desde que não contrarie o conteúdo previsto na convenção<sup>282</sup>.

---

<sup>276</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 5. p. 380.

<sup>277</sup> SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012. p. 142.

<sup>278</sup> LOPES, João Batista Lopes. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 102.

<sup>279</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 144-145.

<sup>280</sup> VILLAÇA AZEVEDO, Álvaro. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v. 5. p. 98, p. 97.

<sup>281</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: reais**. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 854.

<sup>282</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 155-156.

### 3.2.3.2.2 *Quórum*

A partir da vigência da Lei nº 10.931/04, que alterou o art. 1.351 do CC para excluir a expressão “e do regimento interno”, o quórum de aprovação e modificação desse ato normativo passou a ser de livre escolha dos condôminos, como consta no enunciado 248 do CJF<sup>283</sup>. Os condôminos podem pactuar que o regimento interno será criado ou modificado por maioria simples ou por quórum especial<sup>284</sup>.

Essa flexibilidade não se verifica quando o regimento interno está previsto na própria convenção. A CF é a lei suprema que estrutura e organiza os órgãos e contém as normas fundamentais. Em razão da sua importância, ela é rígida, o que significa que sua modificação ocorre mediante processos solenes, especiais e mais rigorosos<sup>285</sup>. Mesmo que a norma não possua um conteúdo constitucional, ela é considerada constitucional pelo simples fato de estar inserida no diploma constitucional<sup>286</sup>.

Dentro do condomínio edilício, a convenção exerce o mesmo papel da CF<sup>287</sup> e, portanto, apresenta rigidez para ser alterada. Toda e qualquer disposição da convenção, ainda que não se refira às matérias arroladas no art. 1.334 do CC, exige o quórum especial 2/3 das frações ideais, previsto no art. 1.351 do CC, para ser modificada. Por essa razão, o regimento interno inserido na convenção requer, para ser alterado, o mesmo quórum de alteração da convenção, o qual é inderrogável.

### 3.2.3.3 *Deliberações assembleares esparsas*

O motor normativo do condomínio edilício é a assembleia geral e a deliberação, como visto, é fonte de normas jurídicas<sup>288</sup>. As deliberações assembleares esparsas complementam a convenção e o regimento interno para formar o microsistema regulatório do condomínio edilício.

<sup>283</sup> Enunciado 248 do CJF: “O quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção.”

<sup>284</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 420.

<sup>285</sup> SILVA, José Afonso. **Curso de direito constitucional**. 35. ed. São Paulo: Malheiros, 2012. p. 45-46.

<sup>286</sup> TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 64.

<sup>287</sup> SANTOS, Flauzolino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012. p. 132.

<sup>288</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 70.

Naturalmente, se a norma criada pela deliberação assemblear conflitar com a convenção ou com o regimento interno, ela será nula por estar hierarquicamente abaixo desses atos normativos, como será demonstrado.

### 3.2.4 Atos normativos do síndico

Na estrutura orgânica do condomínio edilício, a assembleia geral tem um papel similar ao poder legislativo e o síndico do poder executivo. Na sua atuação, o síndico não pode, em regra, inovar o microssistema normativo do condomínio edilício, uma vez que essa é competência da assembleia geral que possui o poder de deliberar<sup>289</sup>.

Porém, existe uma hipótese em que o síndico pode criar normas gerais e abstratas autônomas. Como a assembleia geral é um órgão quiescente, e existem situações que demandam uma resposta imediata, admite-se que, em circunstâncias emergenciais, o síndico crie normas temporárias para preservar os condôminos, notadamente quando existe um impedimento para a realização do conclave. O fundamento jurídico está no poder-dever do síndico de tutelar os interesses comuns previsto no art. 1.348, inciso II, do CC.

As normas criadas nesse cenário produzem efeitos exclusivamente enquanto o tema não for tratado pela assembleia geral e exigem a convocação imediata da assembleia geral para deliberar sobre a matéria. Essa dinâmica está prevista no art. 1.436, item 1, alínea “r”, do Código Civil Português<sup>290</sup>, que determina que o síndico deve intervir em todas as situações de emergência e convocar a assembleia geral de imediato para ratificar sua atuação.

Esse poder foi reconhecido durante a pandemia do Covid-19. A Lei 14.010/20 foi aprovada pelo Congresso Nacional com o art. 11 que ampliava temporariamente a competência do síndico para impor restrições para limitar a circulação nas áreas comuns e proibir reuniões, festividades e uso de vagas de garagem por terceiros. Apesar de esse dispositivo legal ter sido vetado, houve decisões judiciais reconhecendo a validade das normas restritivas criadas pelo síndico e divulgadas por meio de mensagens eletrônicas e circulares<sup>291</sup>.

---

<sup>289</sup> LOPES, João Batista Lopes. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 143.

<sup>290</sup> Art. 1.436, item 1, alínea “r”, do Código Civil Português: “São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

[...]

r) Intervir em todas as situações de urgência que o exijam, convocando de imediato assembleia extraordinária de condôminos para ratificação da sua atuação.”

<sup>291</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 898.

Durante a pandemia, o TJSP<sup>292</sup> chancelou a determinação do síndico de fechar as áreas comuns a visitantes porque a “condição excepcional de pandemia demanda a tomada de ações rápidas e em consonância com as diretrizes da Organização Mundial da Saúde, do Ministério da Saúde e de decretos estaduais e municipais”. No mesmo período, o TJRJ<sup>293</sup> referendou a proibição imposta pelo síndico para execução de obras não emergenciais em unidades privativas com fundamento no poder do síndico de “assegurar que estes importantes aspectos da vida condominial sejam mantidos em conformidade com a lei, a convenção e o regimento interno”.

O STJ<sup>294</sup>, ao analisar um caso em que o condomínio edifício impediu o condômino de entrar no edifício e acessar seu escritório durante a pandemia, reconheceu que a restrição foi indevida por ser desproporcional tendo em vista a possibilidade de soluções menos radicais, como a criação de cronograma de uso do edifício. No entanto, na decisão, a relatora anotou que cabe ao síndico “adotar as medidas necessárias à defesa dos interesses comuns, ainda que isso implique restrições proporcionais a outros direitos, como o de propriedade, especialmente em situações excepcionais como na pandemia da Covid-19”.

O síndico, por ser obrigado a cumprir a convenção, o regulamento interno e as deliberações esparsas (art. 1.348, inciso IV, do CC), também tem um poder regulamentador implícito para garantir uma aplicação isonômica das normas assembleares. Trata-se de um poder similar àquele atribuído ao Poder Executivo Federal (art. 84, inciso IV, da CF) que o autoriza a criar normas gerais e abstratas voltadas exclusivamente a detalhar o conteúdo da norma superior<sup>295</sup>. Um exemplo é a atribuição ao síndico da função de fiscalizar as obras nas unidades privativas que o autoriza a produzir um regulamento para descrever os documentos a serem apresentados, prazos e outras questões procedimentais.

O regulamento, por ser mero desdobramento de uma norma hierarquicamente superior, não pode criar, modificar ou extinguir direitos, nem extrapolar o conteúdo e alcance da norma. Em caso de violação desse limite, a assembleia geral pode suspender ou cassar o regulamento<sup>296</sup>.

---

<sup>292</sup> BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1005066-56.2020.8.26.0223, Rel. Walter Exner, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 12 jul. 2021.

<sup>293</sup> BRASIL. **TJRJ**. Agravo de instrumento nº 0055054-48.2020.8.19.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, Rel. Maria Luiza de Freitas Carvalho, j. 10 fev. 2021.

<sup>294</sup> BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.971.304/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 14 jun. 2022.

<sup>295</sup> MOTTA, Sylvio. **Direito Constitucional**. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 746-748.

<sup>296</sup> BRITO, Edvaldo. Poder executivo. In: ARTINS, Ives Gandra da S.; MENDES, Gilmar F.; NASCIMENTO, Carlos Valder do (org.). **Tratado de direito constitucional**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. v.1. p. 1.049.

Esse poder normativo está previsto, de forma expressa, no art. 1.436, item 1, alínea “h”, do Código Civil Português<sup>297</sup>. O exercício dessa atribuição pressupõe que a assembleia geral não tenha se manifestado sobre o tema e não afasta a competência da assembleia geral para modificar a norma criada pelo síndico a qualquer momento, inclusive em razão de recurso interposto por algum condômino<sup>298</sup>. O Código Civil Italiano<sup>299</sup> também confere ao síndico competência similar.

### 3.2.5 Atos normativos do conselho

O conselho fiscal, como órgão auxiliar da assembleia geral, apenas emite parecer não vinculativo das contas do síndico para contribuir com a decisão dos condôminos na assembleia geral de aprovação de contas<sup>300</sup>. Ele não tem função deliberativa ou executiva e, portanto, não produz normas. Mesmo quando o conselho fiscal assessora o síndico na criação de uma norma, o órgão executivo é o único responsável pelo ato jurídico.

## 3.3 INADIMPLEMENTO DAS NORMAS CONDOMINIAIS

O inadimplemento dos deveres dos condôminos está regrado nos parágrafos do art. 1.336 do CC. Esses dispositivos seguem a estrutura bipartida detalhada na subseção 3.1.2: o §1º descreve as consequências do descumprimento do dever positivo de pagar as cotas condominiais e o §2º aborda as sanções para a não observância dos deveres negativos.

### 3.3.1 Inadimplemento da arrecadação condominial

Os encargos moratórios eram previstos no art. 12, §3º, da Lei nº 4.591/64. Atualmente, a matéria é regida pelo art. 1.336, §1º, do CC, e pelos arts. 389 e 395 do CC.

<sup>297</sup> Art. 1.436, item 1, alínea “h”, do Código Civil Português: “São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

[...]

h) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum.”

<sup>298</sup> LIMA, Fernando Andres Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. **Código civil anotado**. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 1987. v. 3. p. 455.

<sup>299</sup> Art. 1.130 do Código Civil Italiano: “*L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:*

[...]

2) *disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini.*”

<sup>300</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 1.080.

### 3.3.1.1 Correção monetária

O art. 315 do CC positivou o princípio do nominalismo que determina que o pagamento por meio da entrega de quantia certa é feito pelo valor pactuado. Uma das exceções é a cláusula de escala móvel, prevista no art. 316 do CC, que autoriza a fixação de correção monetária para recompor o valor da moeda corroída pela inflação. Este ajuste é limitado pelo art. 2º, §1º, da Lei nº 10.192/01, que veda correção monetária com periodicidade inferior a um ano.

A correção monetária também está autorizada quando ocorre o inadimplemento relativo de uma obrigação (arts. 389 e 395 do CC). Esta hipótese, que está fora do escopo da Lei nº 10.192/01 que busca coibir abusos em contratos, não encontra barreira temporal e, portanto, gera efeitos a partir da mora<sup>301</sup>.

O art. 1.336, §1º, do CC, não menciona, como efeito da mora, a atualização monetária do débito condominial, ao contrário do art. 12, §3º, da Lei nº 4.591/64. Esta consequência, porém, pode ser extraída dos arts. 389 e 395 do CC. Caso não exista indicação na convenção do índice a ser adotado, o débito é atualizado por um dos existentes “índices oficiais regularmente estabelecidos”, conforme art. 389 do CC, a critério do síndico, que é o encarregado de realizar a cobrança (art. 1.348, inciso VII, do CC).

### 3.3.1.2 Multa moratória

A Lei nº 4.591/64, em seu art. 12, §3º, limitava a multa moratória em 20% do valor do débito. O CC reduziu esse teto para 2% (art. 1.336, §1º). Esta modificação legislativa, em decorrência da natureza estatutária da convenção, automaticamente revogou as cláusulas da convenção que extrapolam o limite de 2%.

Essa conclusão não era pacífica até o STJ<sup>302</sup> reconhecer a natureza jurídica de estatuto da convenção e decidir que, no atraso no pagamento das contribuições condominiais vencidas após a vigência do CC, a multa não pode ultrapassar 2% ainda que a convenção traga uma porcentagem superior. A cláusula da convenção que supera o teto legal se aplica apenas às cotas vencidas antes da vigência do CC.

---

<sup>301</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Juros no direito brasileiro**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 366-367-368.

<sup>302</sup> BRASIL. STJ. Recurso especial nº 701.483/SP, Rel. Jorge Scartezzini, Quarta Turma, j. 17 mar. 2005.

Em alguns condomínios edilícios, adotou-se a prática de fixar uma cota condominial em quantia superior à necessária e prever um desconto pelo pagamento pontual. Nesse cenário, se a cota é paga dentro do vencimento, o condomínio edilício recebe um desconto que usualmente supera 2%. Se o pagamento é atrasado, o condômino passa a dever um valor superdimensionado. Esse desconto por pontualidade, por camuflar uma multa que supera o limite legal, é nula nos termos do enunciado 505 do CJF<sup>303</sup>.

### 3.3.1.3 Juros moratórios

O art. 12, §3º, da Lei nº 4.591/64, fixava os juros moratórios em 1% ao mês. O art. 1.336, §1º, do CC, manteve o percentual, mas aplicável de forma supletiva na omissão da convenção.

Como o art. 1.336, §1º, do CC, não estabelece um limite para os juros de mora, o STJ<sup>304</sup> decidiu que os condôminos podem fixar percentual acima de 1%. Esse entendimento parte da premissa de que o Decreto nº 22.626/33, conhecido como Lei de Usura, não se aplica aos estatutos, como a convenção, o que não é correto. Não obstante o art. 1º da Lei de Usura adote o termo “contrato”, esse diploma tem como objeto coibir todos os pactos abusivos relacionados a juros, independentemente da natureza do ato jurídico, razão pela qual a convenção não escapa da sua incidência<sup>305</sup>. Logo, se a Lei de Usura possui uma trava específica para juros de mora de 1% ao mês (art. 5º)<sup>306</sup>, os condôminos não podem fixar taxa de juros acima desse patamar.

### 3.3.1.4 Cobrança

Os documentos comprobatórios do crédito decorrente das contribuições ordinárias e extraordinárias do condomínio edilício, aprovadas em assembleia geral, formam um título executivo extrajudicial (art. 784, inciso X, do CPC). O STJ<sup>307</sup> dispensa formalidades

<sup>303</sup> Enunciado 505 do CJF: “É nula a estipulação que, dissimulando ou embutindo multa acima de 2%, confere suposto desconto de pontualidade no pagamento da taxa condominial, pois configura fraude à lei (Código Civil, art. 1336, § 1º), e não redução por merecimento.”

<sup>304</sup> BRASIL. STJ. Agravo interno nos embargos de declaração no recurso especial nº 1.962.688/DF, Rel. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 21 fev. 2022.

<sup>305</sup> Nesse sentido, BRASIL. TJSP. Apelação cível nº 1010850-09.2022.8.26.0590, Rel. Rômulo Russo, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 29 mai. 2023; e BRASIL. TJMG. Apelação cível nº 1.0024.09.760539-8/001, Rel. Lucas Pereira, 17ª Câmara Cível, j. 13 jan. 2011.

<sup>306</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Juros no direito brasileiro**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 249-250.

<sup>307</sup> BRASIL. STJ. Recurso especial nº 2.048.856/SC, Rel. Nancy Andrigli, Terceira Turma, j. 23 mai. 2023.

excessivas para formação desse título, apontando ser suficiente a apresentação da convenção e das atas das assembleias gerais de aprovação das cotas.

O condomínio edilício tem a prerrogativa, principalmente quando não tiver meios de reunir documentos que comprovem a certeza, a liquidez e a exigibilidade da obrigação, de se valer do processo de conhecimento, pelo procedimento comum ou pelo rito especial da monitória, para buscar o seu crédito. Trata-se de permissão que está positivada no art. 785 do CPC.

O prazo prescricional para a pretensão da satisfação do crédito condominial, durante a vigência do CC, é de cinco anos. Esse prazo é contado a partir do vencimento de cada obrigação. O STJ, em sede de recurso especial repetitivo, pacificou a questão por meio do tema 949<sup>308</sup>.

### 3.3.2 Inadimplemento das normas de convivência

A estrutura da norma jurídica contém, em regra, dois elementos: a condição de aplicação, que é o evento hipoteticamente previsto, e o dispositivo, que é a consequência estabelecida pelo sistema jurídico para o caso de se verificar a condição de aplicação. A condição de aplicação é abstrata, por compreender muitos possíveis acontecimentos, e genérica, por abarcar diversas pessoas que podem se envolver com esses eventos. O dispositivo pode estabelecer deveres, poderes jurídicos ou proibições<sup>309</sup>.

A condição de aplicação nos ilícitos pode prever tipos fechados, descritos minuciosamente, que privilegiam a segurança jurídica. O direito penal, que atinge frontalmente o direito de ir e vir, exige um sistema com essa modalidade. Porém, os ilícitos também podem conter tipos abertos, com uma moldura flexível e maior capacidade de abarcar condutas. O direito civil contemporâneo, dinâmico e aberto, opera de forma mais adequada com tipos abertos<sup>310</sup>.

Na hipótese de um ilícito civil, o dispositivo impõe uma sanção. Ela pode ser classificada em cinco modalidades baseadas na sua finalidade, de acordo com Francisco Amaral<sup>311</sup>: preventiva, restauradora, indenizatória, coativa e punitiva. A preventiva visa

---

<sup>308</sup> Tema 949 do STJ: “Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edilício (horizontal ou vertical) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação.”

<sup>309</sup> AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 70-72.

<sup>310</sup> BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Teoria dos ilícitos civis**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p. 76-77.

<sup>311</sup> AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 69-70.

garantir o respeito ao mandamento na verificação da possibilidade de lesão, como na prestação de alimentos provisionais (art. 1.706 do CC). A restauradora destina-se a recuperar o estado anterior, como na reintegração de posse em caso de esbulho (art. 560 do CPC). A indenizatória objetiva recompor a situação patrimonial anterior ao ato lesivo e realiza-se pelo instituto da responsabilidade civil (art. 927 do CC). A coativa tem como fim compelir o devedor a praticar o ato, como na prisão civil do devedor de alimentos (art. 5º, LXVII, da CF). Por fim, a punitiva se traduz efetivamente em uma pena por violação de um dever, como na declaração de invalidade de negócio jurídico (arts. 166 e 171 do CC).

A multa prevista no regime do condomínio edilício é uma sanção punitiva que exerce o papel de instrumento de autotutela e independe de intervenção judicial<sup>312</sup>. O legislador reputou grave a ocorrência de comportamentos antijurídicos no condomínio edilício e criou uma pena para dissuadir os infratores<sup>313</sup>. Ela é uma alternativa ao sistema de responsabilidade que não afasta o dever de indenizar<sup>314</sup>.

### 3.3.2.1 Multa simples

As infrações pontuais de normas de convivência são sancionadas por uma multa simples que pode chegar a até cinco vezes o valor da contribuição condominial (art. 1.336, §2º, do CC). Ela é aplicada pelo síndico desde que haja previsão da punição (art. 1.348, inciso VII, do CC), ou seja, se existir, de forma prévia à conduta infratora, uma norma contendo uma condição de aplicação e o dispositivo. Caso contrário, a multa somente poderá ser imposta pela assembleia geral pelo quórum de 2/3 dos votos dos condôminos, com exclusão do infrator da base de cálculo.

A multa simples é uma resposta a qualquer violação de normas de convivência que compõe o microsistema do condomínio edilício. Sendo assim, ela tem cabimento quando a condição de aplicação estiver prevista na convenção, no regimento interno ou, até mesmo, em deliberação assemblear esparsa. Da mesma forma, ela também tem incidência se a conduta infratora afrontar os deveres fundamentais fixados nos incisos II, III e IV do art. 1.336 do CC.

---

<sup>312</sup> LÔBO, Paulo. **Direito civil**: direito das coisas. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4. p. 125.

<sup>313</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 879.

<sup>314</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.p. 260.

Todo descumprimento de limitação ou de restrição ao direito de propriedade autoriza a imposição da multa simples<sup>315</sup>.

A conduta infratora não precisa estar detalhadamente prevista. Como visto, o modelo clássico de formulação de normas jurídicas no campo do direito civil, por meio de uma sistematização de regras casuísticas, não é compatível com complexidade da sociedade que exige um dinamismo<sup>316</sup>. A condição de aplicação pode ser aberta, inclusive com a adoção da usual técnica de conceitos jurídicos indeterminados a serem preenchidos pelo aplicador da punição.

Em relação à sanção, o Decreto nº 5.481/28 fixava o valor da multa. A Lei nº 4.591/64 modificou a estrutura para delegar à convenção e ao regimento interno a competência para definição do valor, o que foi seguido pelo CC. Esses atos normativos não apenas podem pré-determinar o valor da multa, mas também delegar ao síndico, isoladamente ou em conjunto com o conselho, o papel de realizar a dosimetria da multa, a partir de limites mínimos e máximos pré-estabelecidos, a partir apenas de limites máximos ou de forma livre<sup>317</sup>. Essa dosimetria, todavia, deve se pautar por um sopesamento entre a gravidade da conduta e os valores mínimos e máximos eventualmente fixados no ato normativo, o que autoriza o apenado a buscar uma revisão judicial em caso de desproporcionalidade<sup>318</sup>.

Dada a relevância do instrumento de autotutela do condomínio edilício, e do elevado quórum escolhido pelo legislador para aplicação de multa pela assembleia geral, a competência da assembleia geral para impor multas simples é excepcionalíssima. Ela pressupõe uma conduta que não possa se encaixar em nenhum dos tipos das limitações ou restrições ao direito de propriedade (condição de aplicação) ou uma completa omissão da convenção e do regulamento interno na definição de critérios de fixação do valor da multa (dispositivo).

### 3.3.2.2 Multa especial

O legislador criou uma multa especial para punir as situações de maior gravidade. Ela combate o condômino nocivo, que é aquele que descumpre, de forma reiterada, os seus

---

<sup>315</sup> NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial**: teoria e prática. Indaiatuba: Foco, 2023. p. 85.

<sup>316</sup> BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Teoria dos ilícitos civis**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003. p. 29-30.

<sup>317</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. p. 112.

<sup>318</sup> NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial**: teoria e prática. Indaiatuba: Foco, 2023. p. 92.

deveres, assim como o condômino antissocial, que é aquele que, em razão do descumprimento reiterado de seus deveres, torna incompatível a convivência com os demais ocupantes da edificação<sup>319</sup>.

O condômino nocivo pode receber uma multa especial que pode chegar a cinco vezes o valor da contribuição condominial (art. 1.337 do CC). Já o condômino antissocial está sujeito a uma multa especial que pode chegar a 10 vezes o valor da contribuição condominial. Essas multas independem de previsão da convenção e sua graduação está vinculada aos critérios estabelecidos pelo legislador: gravidade e reiteração das infrações. A dosimetria da punição está sujeita a controle judicial e pode ser reduzida caso esses vetores sejam desrespeitados<sup>320</sup>.

A multa especial pressupõe, em qualquer cenário, uma reiteração de conduta, o que impede a sua aplicação a uma única violação, por mais ofensiva que seja, como na hipótese de algum morador atentar contra a vida de outro. O legislador não mirou na gravidade do ato, mas em coibir o condômino que insiste em não se submeter às normas condominiais. A multa ao condômino antissocial exige um pressuposto adicional à reiteração: incompatibilidade de convivência com os demais ocupantes da edificação<sup>321</sup>.

O legislador, ao tratar da multa especial, o fez em um dispositivo legal autônomo e sem qualificar o termo “deveres”, o que direciona para a conclusão de que essa punição se aplica ao descumprimento de quaisquer dos deveres dos condôminos. Logo, não há fundamento para excluir, da hipótese de incidência da norma, o descumprimento da obrigação de contribuir com as despesas condominiais<sup>322</sup>. A multa do art. 1.337 do CC tem caráter sancionatório, ao contrário da multa do art. 1.336, §1º, do CC, que possui natureza moratória, de forma que a incidência de ambas não implica em *bis in idem*<sup>323</sup>. Essa tese foi acolhida pelo STJ<sup>324</sup>.

A despeito da falta de indicação do quórum no *caput*, aplica-se o previsto no parágrafo único do art. 1.337 do CC para as duas situações:  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes

---

<sup>319</sup> NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial**: teoria e prática. Indaiatuba: Foco, 2023. p. 74-75.

<sup>320</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.302-1.303.

<sup>321</sup> NERY, Rosa Maria Andrade; NERY JR., Nelson. **Instituições de direito civil**: direitos patrimoniais, reais e registrários. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. v. 3. p. 355-357.

<sup>322</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **As despesas do condomínio edilício**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006. p. 197-198.

<sup>323</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.302.

<sup>324</sup> BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.247.020/DF, Rel. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 15 out. 2015.

calculados com base na fração ideal<sup>325</sup>. Isso porque o parágrafo de um artigo de lei tem como função complementar ou excepcionar o *caput* nos termos do art. 11, inciso III, alínea “c”, da Lei Complementar nº 95/98. Se o parágrafo único do art. 1.337 do CC prevê uma pena mais severa para um cenário agravado da situação descrita no *caput*, ou seja, complementa o *caput*, as regras para imposição da multa não podem ser diferentes.

A competência para imposição da multa especial ao condômino nocivo, por expressa previsão legal, é da assembleia geral. Com muito mais razão, a aplicação da multa ao condômino antissocial, mais grave, é também da assembleia geral. A expressão “até ulterior deliberação”, prevista no parágrafo único do art. 1.337 do CC, não atribui ao síndico competência para impor a multa para posterior referendo da assembleia geral. A melhor interpretação, proposta por Francisco Loureiro<sup>326</sup>, é de que a competência é exclusiva da assembleia geral, a qual pode fixar a incidência periódica da multa, enquanto não cessar a conduta, até que assembleia geral revise o tema.

A multa especial, não obstante exista posição contrária na doutrina<sup>327</sup>, está dentro de uma estrutura gradual de punição extraída da topografia dos dispositivos. Primeiro, a infração é punida com uma multa simples do art. 1.336 do CC. Caso ela se mostre insuficiente para conter o condômino e ele insista em violar as normas condominiais, aplica-se a multa especial do *caput* do art. 1.337 do CC. Se ela também não surtir o efeito inibidor esperado, e a reiteração impedir o convívio, abre-se espaço para a multa especial do parágrafo único do 1.337 do CC<sup>328</sup>.

A necessidade de se observar essa escala crescente decorre do princípio da boa-fé objetiva, já que a não adoção dos remédios básicos, como a multa simples, pode gerar a expectativa de que o comportamento é tolerado. Nesse caso, a aplicação de uma sanção grave representará uma quebra de confiança e retirará do condômino a oportunidade de modificar o seu comportamento de uma forma menos onerosa.

---

<sup>325</sup> NERY, Rosa Maria Andrade; NERY JR., Nelson. **Instituições de direito civil**: direitos patrimoniais, reais e registrários. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. v. 3. p. 357.

<sup>326</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.303.

<sup>327</sup> Nesse sentido, NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial**: teoria e prática. Indaiatuba: Foco, 2023. p. 79.

<sup>328</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 881.

### 3.3.2.3 Pessoas sujeitas à imposição de multa (simples e especial)

Os deveres previstos no art. 1.336 do CC, em razão do caráter estatutário das normas condominiais, alcança os titulares de direitos sobre as unidades, os possuidores e, inclusive, os detentores, por força do disposto no art. 1.333 do CC<sup>329</sup>. Por essa razão, a multa simples e a multa especial podem ser aplicadas a qualquer pessoa que ocupe a edificação, de forma permanente ou transitória<sup>330</sup>. Afinal, se todos os que ingressam no edifício são obrigados a respeitar as normas do condomínio edilício, e a multa é uma sanção civil de caráter punitivo direcionada ao infrator<sup>331</sup>, não há fundamento para poupar o praticante do ilícito<sup>332</sup>.

De todo o modo, o condômino é quem tem o poder de permitir o acesso de pessoas à edificação e mantém relação jurídica com os demais condôminos, razão pela qual ele sempre responderá pelos que tiverem ingressado na edificação em razão de sua conduta<sup>333</sup>. As consequências de terceiros que possuam vínculo com o condômino, tais como convidados, visitantes, hóspedes, comodatários e locatários, são também carregadas a ele<sup>334</sup>, assim como das pessoas sem qualquer relação que ingressam no edifício por ato comissivo ou omissivo do condômino<sup>335</sup>.

### 3.3.2.4 Procedimento de aplicação da multa

A imposição de uma sanção civil, em razão da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, exige a concessão de oportunidade de defesa ao apenado, por força do disposto no art. 5º, inciso LV, da CF. O enunciado 92 do CJF<sup>336</sup> reconhece a necessidade de se garantir o direito de defesa na aplicação da multa especial, o que se aplica a todas as espécies de

---

<sup>329</sup> PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.292.

<sup>330</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 258.

<sup>331</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. p. 196.

<sup>332</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003. p. 472 e 475.

<sup>333</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970. 196-197.

<sup>334</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 23. ed. Barueri: Atlas, 2023. v. 4. p. 347.

<sup>335</sup> AVVAD, Pedro Elias. **Incorporações imobiliárias e condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009. p. 179.

<sup>336</sup> Enunciado 92 do CJF: “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.”

multa. O sancionado sempre merece conhecer as razões da punição e receber a oportunidade de recorrer à assembleia geral<sup>337</sup>.

Em complemento, o CC estabelece limites para as multas que são intransponíveis em razão da sua natureza cogente<sup>338</sup>. A multa simples e a multa especial ao condômino nocivo não podem superar o valor de cinco cotas condominiais. Já a multa ao condômino antissocial precisa ficar abaixo do montante equivalente a 10 cotas condominiais.

Esses limites quantitativos adotam como critério “a contribuição para as despesas condominiais”. Essa expressão se limita às cotas ordinárias, e não abarca o valor das cotas extraordinárias<sup>339</sup>.

### 3.3.3 Restrição de uso da área comum

Carlos Alberto Dabus Maluf<sup>340</sup> entende que a imposição de restrição ao uso de espaços comuns ao inadimplente não é admitida, uma vez que o legislador estabeleceu tão somente sanções pecuniárias. A corte superior caminha para consolidar essa posição.

Em 2013, o STJ<sup>341</sup> decidiu que “a priori, não haveria ilicitude na restrição à utilização de bens e serviços de caráter supérfluo, tais como piscina, sauna, salão de festas, porquanto a falta de qualidade essencial descaracterizaria a violação dos referidos preceitos fundamentais”. Em 2016, o STJ<sup>342</sup> mudou ao decidir que nada justifica 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.)”.

O novo entendimento foi reforçado em importante julgamento de 2019 do STJ<sup>343</sup>, relatado pelo Ministro Luis Felipe Salomão, que reconheceu que a estrutura punitiva do CC é rígida e não comporta alargamento. Conforme o acórdão, a convenção, com lastro no art. 1.334, inciso IV, do CC, pode estabelecer as sanções desde que dentro da moldura legal que compreende exclusivamente punições financeiras. A restrição a direitos dos condôminos é

---

<sup>337</sup> CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5. p. 882.

<sup>338</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.298.

<sup>339</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003. p. 470.

<sup>340</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 108.

<sup>341</sup> BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.401.815/ES, Rel. Nancy Andrigli, Terceira Turma, j. 03 dez. 2013.

<sup>342</sup> BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.564.030/MG, Rel. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 09 ago. 2016.

<sup>343</sup> BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.699.022/SP, Rel. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 28 mai. 2019.

autorizada somente nas hipóteses previstas em lei, como no impedimento do inadimplente deliberar (art. 1.335, inciso III, do CC).

O caso analisado pelo STJ contemplava o descumprimento do dever de pagar as cotas condominiais, e não dos demais deveres. Todavia, se o fundamento para considerar ilegal a restrição de áreas comuns é a ausência de previsão legal e a impossibilidade de alargamento das espécies de sanções, por coerência, nenhum ilícito civil no condomínio edilício está sujeito a punição restritiva de direito independentemente do dever violado.

### 3.3.4 Expulsão do antissocial

A possibilidade de expulsão do condômino ou possuidor antissocial é um tema polêmico. Uma primeira corrente sustenta que essa medida não pode ser adotada por ausência de previsão legal. Partindo da premissa adotada pelo STJ no enfrentamento da questão envolvendo as punições restritivas de direitos, os doutrinadores que acolhem essa posição admitem exclusivamente as sanções pecuniárias previstas pelo legislador<sup>344</sup>.

Uma segunda corrente defende que a expulsão é a única forma de conter abusos quando a aplicação de multas se mostra ineficiente. Para esse grupo, a justificativa está no princípio constitucional da função social da propriedade que determina que ela deve ser explorada de forma harmônica, pacífica, e com respeito à coletividade<sup>345</sup>.

Na Espanha<sup>346</sup>, o condomínio edilício pode pleitear judicialmente a resolução do contrato celebrado com o possuidor não proprietário e a expulsão do possuidor proprietário em caso de violação dos deveres fundamentais. Essa sanção, de natureza civil, não pode superar três anos em relação ao proprietário e não afeta qualquer outra faculdade do direito de

<sup>344</sup> Nesse sentido, TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4. p. 438; LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 257.

<sup>345</sup> Nesse sentido, VILLAÇA DE AZEVEDO, Álvaro. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v. 5. p. 101; FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisse. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. p. 232-235; VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 23. ed. Barueri: Atlas, 2023. v. 4. p. 344; e NERY, Rosa Maria Andrade; NERY JR., Nelson. **Instituições de direito civil**: direitos patrimoniais, reais e registrários. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. v. 3. p. 357.

<sup>346</sup> Artigo 7º, item 2, da Lei 49/1960 da Espanha: “2. *Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.*

[...]

*Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.”*

propriedade além do uso, razão pela qual o proprietário punido pode celebrar contratos de locação ou comodato do imóvel<sup>347</sup>. Na Argentina<sup>348</sup>, há dispositivo legal autorizando a expulsão apenas do possuidor não condômino que reiteradamente descumpre os deveres.

De fato, não existe previsão legal para a expulsão do condômino ou possuidor no direito brasileiro. Porém, essa constatação apenas permite concluir que esse tipo de sanção não está dentro dos mecanismos de autotutela do condomínio edilício. Nada impede que o condomínio edilício busque uma tutela jurisdicional nesse sentido para resolver um problema grave que afeta toda a comunidade. É exatamente o teor do enunciado 508 do CJF que considera viável a exclusão do condômino social quando a sanção pecuniária se mostra ineficaz desde que a assembleia geral prevista no parágrafo único do art. 1.337 do CC aprove a propositura de uma demanda judicial com essa finalidade. Se o ocupante for condômino, ela não terá seu direito de propriedade afetado. Apenas perceberá uma compressão na faculdade de usar.

A adoção de medidas voltadas a expulsar um condômino ou possuidor, portanto, exige uma aprovação pelos condôminos na assembleia geral que delibera a aplicação da multa especial ao condômino antissocial pelo quórum de  $\frac{3}{4}$  estipulado no parágrafo único do art. 1.337 do CC. Caso haja recusa em acatar a deliberação, o condomínio edilício não pode executar a sua própria decisão, nem tomar medidas para coagir o condômino ou possuidor a deixar o edifício, como o bloqueio de acesso ao edifício ou a exclusão de dados cadastrais. Caberá ao condomínio edilício pleitear ao poder judiciário a imposição da deliberação<sup>349</sup>.

No TJSP<sup>350</sup>, existem precedentes favoráveis à segunda corrente. A 36ª Câmara de Direito Privado confirmou uma sentença que determinou a expulsão do condômino que não pagava as cotas condominiais e recebeu 18 multas por violação às regras de conduta e outra em caso que envolveu condômino acumulador de lixo que provocou um incêndio no edifício.

---

<sup>347</sup> VENTURA-TRAVERSETTI Y GONZÁLEZ, Antonio. **Derecho de propiedad horizontal**: pisos y locales ante La ley 49, de 21 de julio de 1960. 2. ed. Barcelona: Bosch, 1966. p. 361.

<sup>348</sup> Art. 2.069 do Código Civil e Comercial Argentino: “*En caso de violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y sin perjuicio de las demás acciones que corresponden, el consorcio o cualquier propietario afectado tienen acción para hacer cesar la infracción, la que debe sustanciarse por la vía procesal más breve de que dispone el ordenamiento local. Si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reiteración de infracciones.*”

<sup>349</sup> NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial**: teoria e prática. Indaiatuba: Foco, 2023. p. 110.

<sup>350</sup> BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1009323-33.2019.8.26.0006, Rel. Lidia Conceição, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 12 dez. 2022; e BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1034539-34.2021.8.26.0100, Rel. Pedro Baccarat, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 15 fev. 2022.

No TJRS<sup>351</sup>, há um acórdão negando a tutela por falta de demonstração dos fatos alegados, mas na decisão admite-se a possibilidade de expulsão do condômino em situações extremas. Também o TJPR<sup>352</sup>, ao rejeitar pedido de expulsão por falta de deliberação assemblear, admitiu ser possível a medida.

---

<sup>351</sup> BRASIL. **TJRS**. Apelação cível nº 5000326-58.2016.8.21.1001, Rel. Pedro Celso Dal Pra, 18ª Câmara Cível, j. 30 mai. 2023.

<sup>352</sup> BRASIL. **TJPR**. Apelação cível nº 0012817-22.2016.8.16.0194, Rel. Ruy Alves Henriques Filho, 8ª Câmara Cível, j. 23 mar. 2021.

## 4 CONTROLE DE VALIDADE

A validade é uma qualificação de que o negócio foi gestado de acordo com o sistema jurídico, ou seja, de que o suporte fático contém elementos nucleares sem qualquer deficiência<sup>353</sup>. Essa qualidade é particular ao negócio jurídico e ao ato jurídico em sentido estrito que possuem em comum a manifestação da vontade como elemento nuclear do suporte fático e a função de instrumentalizar o exercício da autonomia privada<sup>354</sup>. A invalidade, como outro lado da moeda, é a sanção estabelecida pelo direito quando não observados os requisitos previstos em lei<sup>355</sup>.

Existe um regime geral de invalidades, mas há também regimes especiais criados em razão das peculiaridades de determinadas matérias. A seguir, serão estudados o regime geral de invalidades e o regime especial das deliberações para formular uma proposta de sistematização das regras aplicáveis ao condomínio edilício.

### 4.1 REGIME GERAL DE INVALIDADES

Os atos jurídicos em sentido amplo podem ser analisados em três planos. No plano de existência, se verificam os elementos nucleares do suporte fático que são aqueles cuja falta compromete a ocorrência do fato jurídico<sup>356</sup>. Nos planos da validade e da eficácia, o olhar recai sobre os elementos complementares que se referem à perfeição do ato<sup>357</sup>. A validade/invalidade e a eficácia/ineficácia são qualificações do fato jurídico que pressupõe a existência do fato jurídico<sup>358</sup>.

Os elementos nucleares são descritos pelos substantivos agente, objeto, forma e vontade. Já os elementos complementares são adjetivos: (agente) capaz, (objeto) lícito, possível, determinado ou determinável, (forma) prescrita ou não defesa em lei e

---

<sup>353</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da validade. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 37.

<sup>354</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 25.

<sup>355</sup> AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 510.

<sup>356</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da existência. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 55.

<sup>357</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da existência. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 57-58.

<sup>358</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da validade. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 47.

(vontade) livre. Todos esses elementos estão descritos no art. 104 do CC, com exceção da vontade livre<sup>359</sup>.

O exame dos planos se faz pela técnica da eliminação progressiva. Em primeiro lugar, se verifica se todos os elementos nucleares estão presentes. Em caso negativo, o negócio não existe e ele morre no plano da existência. Em caso positivo, passa-se para o plano seguinte, o da validade, em que só entram os negócios existentes. Se o negócio for válido, prossegue-se para o plano da eficácia<sup>360</sup>.

O CC não abordou o plano da existência e se ocupou do plano da eficácia de forma não sistemática. Por outro lado, existem diversos dispositivos que tratam do plano da validade<sup>361</sup>.

#### 4.1.1 Plano da validade

Os requisitos de validade podem ser classificados em três categorias, de acordo com Marcos Bernardes de Mello<sup>362</sup>: quanto ao sujeito, ao objeto e à forma de exteriorização da vontade.

Os relacionados ao sujeito são aqueles necessários à exteriorização consciente da vontade. O principal é a capacidade de agir que é possibilidade de “praticar, pessoalmente, e sem a interferência de terceiros, os atos jurídicos que necessitar”<sup>363</sup>. Ela é uma capacidade específica que se difere da capacidade jurídica, atribuída a todas as pessoas, físicas e jurídicas, e a alguns entes despersonalizados, que é a possibilidade de “ser sujeito de direito, isto é, de poder ser titular de direitos e obrigações na ordem civil”<sup>364</sup>

Todas as pessoas são capazes, salvo se a lei declarar o contrário<sup>365</sup>. A incapacidade pode ser absoluta, quando inexistente totalmente a possibilidade de praticar,

---

<sup>359</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 1. p. 289. p. 443.

<sup>360</sup> JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. **Negócio jurídico**: existência, validade e eficácia. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 63-64.

<sup>361</sup> DUARTE, Nestor. Arts. 1º a 232: parte geral. In: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 87.

<sup>362</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da validade. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 54.

<sup>363</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da validade. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 59.

<sup>364</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da validade. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 58.

<sup>365</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da validade. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 59.

por si só, atos da vida civil, ou relativa, que condiciona o modo de praticá-los. O incapaz não está alijado da prática dos negócios jurídicos e pode realizá-los representado, no caso da incapacidade absoluta, ou assistido, no caso de incapacidade relativa<sup>366</sup>.

A incapacidade é conceito que não se confunde com o de ilegitimidade que é a vedação legal para determinado ato jurídico, como na venda de bem de ascendente para descendente (art. 496 do CC). A diferença principal é que a incapacidade tutela a pessoa do incapaz e a ilegitimidade protege terceiros em relação jurídica com o praticante do ato jurídico. Esses conceitos também se diferem do de legitimação que é o poder de dispor de determinado direito. A prática de ato sem legitimação, como na venda a *non domino*, acarreta a ineficácia do ato, enquanto a prática de ato sem legitimação ou por incapaz gera a invalidade<sup>367</sup>.

A vontade, além de manifestada por agente capaz, deve estar livre dos vícios do consentimento: erro, dolo, coação, estado de perigo e lesão. A presença de quaisquer desses defeitos acarreta a invalidade do ato jurídico<sup>368</sup>.

O objeto é o conteúdo do negócio jurídico que é um instrumento do exercício da autonomia privada que se destina a criar um regramento normativo. Ele não se confunde com o objeto da prestação, que é o bem da vida alvo do negócio jurídico<sup>369</sup>. Ele deve ser lícito, possível e determinado ou determinável.

A licitude do objeto não se restringe ao respeito à lei e abarca os bons costumes que se referem às concepções de uma determinada sociedade sobre o que é correto<sup>370</sup>. Não importam as convicções particulares ou de grupos específicos, mas a opinião mais generalizada que repudia determinadas condutas e acolhe outras. Essas regras são maleáveis e evoluem com o tempo e o espaço<sup>371</sup>.

Toda expressão de vontade é revestida de alguma forma, que pode ser verbal, escrita, mímica ou até mesmo consistir no silêncio. Se não houver forma, não há ato

---

<sup>366</sup> DUARTE, Nestor. Arts. 1º a 232: parte geral. In: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 87.

<sup>367</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 40-41.

<sup>368</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da validade**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 73-74.

<sup>369</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 113.

<sup>370</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da validade**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 75.

<sup>371</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da validade**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 147.

jurídico (plano da existência). Em regra, a forma é livre. Porém, se uma determinada forma integrar o suporte fático, ela será requisito de validade<sup>372</sup>.

#### 4.1.2 Espécies de invalidade

A invalidade é gênero que comporta as espécies nulidade e anulabilidade que também são chamadas, respectivamente, de nulidade absoluta e nulidade relativa. Essa classificação é uma decorrência do princípio da conservação, que impõe ao legislador e ao intérprete um dever de preservar ao máximo o ato jurídico. Ao se estabelecer uma categoria de invalidade que permite a confirmação e a convalidação, esse princípio é densificado<sup>373</sup>.

##### 4.1.2.1 Critérios de diferenciação

Os doutrinadores apresentam diferentes critérios para diferenciar as espécies, mas o mais adotado é o interesse protegido. Se for um interesse geral, é caso de nulidade; se for um interesse particular, é de anulabilidade<sup>374</sup>. Todavia, a única diferença fundamental entre a nulidade e anulabilidade que realmente é possível identificar é a de que o ato nulo é tendencialmente instável, enquanto o anulável é estabilizável. Todas as demais distinções são desdobramentos dessa diferença estrutural<sup>375</sup>.

##### 4.1.2.2 Hipóteses de nulidade e anulabilidade

O enquadramento em uma das espécies é uma opção do legislador. Pontes de Miranda<sup>376</sup> ensina que “se a falta do pressuposto acarreta deficiência que se faz sentir, no mundo jurídico, desde a entrada e para sempre, do suporte fático (nulidade), ou desde a entrada dele, mas por algum tempo (anulabilidade), é questão de técnica

---

<sup>372</sup> JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. **Negócio jurídico**: existência, validade e eficácia. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 126.

<sup>373</sup> JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. **Negócio jurídico**: existência, validade e eficácia. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 66-68.

<sup>374</sup> AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 514.

<sup>375</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 136.

<sup>376</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**: parte geral. 4. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1974. t. 4. p. 4.

legislativa que o sistema jurídico resolve, conforme os seus interesses de política jurídica.”

As hipóteses de nulidade estão previstas no art. 166 do CC. O negócio será nulo quando: (i) for celebrado por absolutamente incapaz, categoria que atualmente se encaixa apenas o menor de 16 anos (art. 3º do CC), (ii) tiver objeto ilícito, impossível ou indeterminado, podendo a impossibilidade ser física ou jurídica, (iii) tiver motivo determinante de ambas as partes ilícito, o qual está no plano subjetivo do negócio e não se confunde com a causa do negócio que está no plano objetivo, (iv) não observar forma prevista em lei ou solenidade que a lei reputa essencial à validade do ato, (v) tiver por objetivo fraudar a lei, que se distingue do objeto ilícito por ser a fraude à lei uma violação indireta ou oblíqua da norma, ou (vi) a lei declarar nulo (nulidade expressa ou textual) ou proibido sem indicar a sanção (nulidade implícita ou virtual)<sup>377</sup>.

Já o ato anulável está previsto no art. 171 do CC. Esse tipo de invalidade ocorre quando o ato é praticado por relativamente incapaz ou com vício de erro, dolo, coação, lesão, estado de perigo ou em fraude contra credores.

Os róis dos arts. 166 e 171 do CC são exemplificativos. O CC contém outras situações de nulidade, como a simulação (art. 177 do CC), e de anulabilidade, como a venda sem outorga uxória (arts. 1.647 e 1.649 do CC). Para essas hipóteses esparsas, Nestor Duarte<sup>378</sup> adverte que “se a lei proíbe a prática de um ato, sem cominar sanção, é nulo; será anulável o negócio, se a lei assim o declarar”.

Esse trabalho não se aprofundará em cada uma das hipóteses de invalidades dos arts. 166 e 171 do CC, uma vez que essa abordagem extrapola o objetivo desse trabalho. Esse capítulo almejou apenas apresentar os alicerces do regime geral de invalidades com o objetivo de preparar a proposta de sistematização do regime de invalidades aplicável ao condomínio edilício.

---

<sup>377</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 1. p. 289. p. 539-540.

<sup>378</sup> DUARTE, Nestor. Da invalidade – nulidade e anulabilidade. *In*: ENCICLOPÉDIA Jurídica da PUCSP. São Paulo, 2022. t. 2: Direito Civil. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/autor/535/nestor-duarte>. Acesso em: 3 jan. 2024.

#### 4.1.2.3 Diferenças no tratamento das espécies de invalidade

O ato nulo não pode ser confirmado, nem convalidado (art. 169 do CC). Ele pode ser objeto de conversão que é, nas palavras de Flavio Tartuce<sup>379</sup>, “o meio jurídico pelo qual o negócio nulo, respeitados certos requisitos, transforma-se em outro negócio, totalmente válido, visando à conservação contratual e à manutenção da vontade, da autonomia privada”. A lei exige um elemento subjetivo, que é a intenção das partes em celebrar outro negócio para o qual o nulo será convertido, e um objetivo, descrito no enunciado 13 do CJF<sup>380</sup>, que é a existência do suporte fático para o negócio supostamente pretendido.

O ato anulável, por sua vez, pode ser confirmado pelas partes, ressalvados os direitos de terceiro (art. 172 do CC). Ele também está sujeito à convalidação.

#### 4.1.3 Alegação de invalidade

Nas próximas subseções, serão analisados alguns aspectos processuais gerais da arguição de invalidade tomando como base a distinção entre anulabilidade e nulidade.

##### 4.1.3.1 Legitimidade ativa

O art. 168 do CC atribui a legitimidade para arguir a nulidade a qualquer interessado ou ao Ministério Público nas demandas em que couber a sua intervenção. Já o art. 177 do CC delimita a legitimidade ao interessado. Nos dois dispositivos, o legislador se valeu da mesma expressão: interessado. Por essa razão, é essencial a busca do sentido normativo desse signo<sup>381</sup>.

O interessado, de acordo com Maurício Bunazar<sup>382</sup>, é o “titular do interesse jurídico tutelado pela norma jurídica violada”. Essa conclusão se extrai da constatação de que a finalidade da norma jurídica é resolver o problema que inspirou a sua

---

<sup>379</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 1. p. 289. p. 545.

<sup>380</sup> Enunciado 13 do CJF: “O aspecto objetivo da convenção requer a existência do suporte fático no negócio a converter-se.”

<sup>381</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 278.

<sup>382</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 280-281.

positivação, o que direciona o intérprete a identificar o bem jurídico protegido para encontrar o melhor sentido hermenêutico. Não é qualquer pessoa que pode ser considerada interessada, mas sim a quem o ato jurídico afeta.

Nesse sentido, como nas anulabilidades apenas uma das partes é protegida, o interessado será aquele que a norma almejou tutelar. Como exemplo, no caso da incapacidade relativa, será o incapaz; no caso de vício de erro, dolo, coação, lesão e estado de perigo, aquele que manifestou a vontade viciada. Nas nulidades, em que a violação é mais grave e extrapola os interesses das partes, os interessados são quaisquer das partes, terceiros, como credores atingidos pelo negócio, e o Ministério Público, quando couber intervir<sup>383</sup>.

O juiz pode conhecer de ofício a nulidade por expressa previsão legal (art. 168, parágrafo único, do CC). A anulabilidade, por outro lado, sempre exige, para ser reconhecida judicialmente, a provocação do interessado (art. 177 do CC).

#### 4.1.3.2 Natureza jurídica do provimento

O ato jurídico anulável produz efeitos desde logo e sua eficácia perdura enquanto não houver declaração judicial. Por esse motivo, a anulação de um ato jurídico é sempre uma tutela desconstitutiva que cassa os efeitos produzidos<sup>384</sup>.

Em relação ao ato jurídico nulo, perdura uma controvérsia. Flávio Tartuce<sup>385</sup> entende que ele é alvo de uma tutela declaratória. Mauricio Bunazar<sup>386</sup>, por sua vez, sustenta que a tutela será declaratória se o que se pretende é uma simples declaração da situação jurídica. Porém, caso se almeje ir além e obter a restituição da situação jurídica ao estado anterior, com base no art. 182 do CC, com o apagamento de efeitos jurídicos, a tutela será desconstitutiva.

A segunda posição se mostra mais precisa. O art. 19 do CPC trata da tutela declaratória que é aquela que se limita a se manifestar sobre a existência, inexistência ou modo de ser de uma relação jurídica (inciso I) ou sobre a autenticidade ou falsidade de um documento (inciso II). O objetivo da tutela é meramente uma declaração de

---

<sup>383</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 281-285.

<sup>384</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da validade**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 275.

<sup>385</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil: lei de introdução e parte geral**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 1. p. 289. p. 540.

<sup>386</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 274-275.

certeza jurídica sobre algo que é fonte de dúvida. Ela se difere da tutela constitutiva que, além de declarar, constitui, extingue ou modifica relações jurídicas<sup>387</sup>.

Como aponta Mauricio Bunazar<sup>388</sup>, a primeira tese parte da premissa de que o ato jurídico nulo não produz efeitos, o que é um dogma que não mais se sustenta. O ato jurídico nulo, em regra, produz sim os efeitos desejados pelas partes desde o início, os quais podem ser cassados a qualquer tempo. Como exemplo, um contrato de compra e venda celebrado por absolutamente incapaz em que as partes efetivamente cumprem as suas prestações.

Se o ato nulo produz efeitos, sempre que o pleito visar o desfazimento dos seus efeitos, em complemento à declaração de reconhecimento da nulidade, a tutela será desconstitutiva. A tutela declaratória ocorrerá exclusivamente quando o pedido não contemplar a restituição das partes ao estado anterior.

#### 4.1.3.3 Eficácia do provimento

Há um consenso sobre a eficácia *ex tunc* da sentença que reconhece a nulidade, que afasta todo e qualquer efeito do ato nulo. Porém, a doutrina diverge sobre os efeitos da sentença desconstitutiva baseada em uma anulabilidade.

Uma parte sustenta que os efeitos da anulabilidade se projetam apenas para o futuro. O fundamento dessa posição está na parte inicial do art. 177 do CC que estabelece que “anulabilidade não tem efeito antes de julgada por sentença”, o que, para essa corrente, indica que o legislador atribuiu ao provimento jurisdicional eficácia *ex nunc*<sup>389</sup>.

Outra parte da doutrina reconhece uma equiparação, no plano da eficácia, da sentença que reconhece a nulidade e a anulabilidade, tendo em vista que nos dois cenários o vício está presente na formação do negócio jurídico. Para essa corrente, o reconhecimento de qualquer tipo de invalidade implica no desfazimento de todas as consequências do ato jurídico<sup>390</sup>.

---

<sup>387</sup> GONCALVES, Marcus Vinicius R. **Curso de direito processual civil**: processo de conhecimento e procedimentos especiais. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 2. p. 68.

<sup>388</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 138 e 275.

<sup>389</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria geral do direito civil. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2009. v. 1. p. 556.

<sup>390</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: lei de introdução e parte geral. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 1. p. 289. p. 551-553.

Está com razão a segunda corrente. Como aponta Maurício Bunazar<sup>391</sup>, o art. 182 do CC aponta que o reconhecimento da invalidade acarreta a remoção dos efeitos do ato e a restituição das partes ao estado anterior sem fazer qualquer ressalva aos atos anuláveis. Logo, inexistente fundamento jurídico para limitar a aplicação desse dispositivo legal às hipóteses de nulidade, tese essa que pode levar a situações de extrema injustiça. Basta pensar em uma compra e venda de um computador celebrado por uma pessoa com 17 anos sem assistência dos pais. Se adotada a primeira corrente, a sentença anulará o negócio jurídico, mas não imporá a devolução do computador ao vendedor e do dinheiro ao comprador, o que tornará o provimento jurisdicional inútil.

#### 4.1.4 Extinção da anulabilidade

O defeito da anulabilidade pode ser afastado pelos interessados de duas formas: pela confirmação e pela convalidação. Esses mecanismos serão analisados a seguir.

##### 4.1.4.1 Confirmação

A confirmação é uma das formas de extinção da anulabilidade que se opera pela manifestação de vontade voltada a remover o defeito. O ato de confirmação é um negócio jurídico que deve conter a substância do ato e a vontade expressa de mantê-lo (art. 173 do CC). Ele tem eficácia *ex tunc* porque, a partir dele, o ato é considerado como se jamais tivesse tido o defeito da anulabilidade<sup>392</sup>.

##### 4.1.4.2 Convalidação

Na convalidação, a anulabilidade é extinta pela omissão do titular do direito em buscar a invalidação do ato em determinado período. Na ausência de determinação específica, o prazo é de dois anos a contar da conclusão do ato (art. 179 do CC).

---

<sup>391</sup> BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023. p. 161-162.

<sup>392</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da validade**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 283-286.

Importa investigar a natureza do prazo de anulação. Amorim Filho Agnelo<sup>393</sup> propõe, em clássica lição, uma distinção dos prazos prescricionais e decadenciais a partir da natureza das tutelas buscadas em juízo. O doutrinador sustenta que as ações que veiculam tutela condenatória estão sujeitas a prazo prescricional e as que buscam uma tutela constitutiva, quando a lei fixa um prazo, a prazo decadencial. Defende também que as ações com pedidos de tutela constitutiva sem definição de prazo e as declaratórias são perpétuas.

De acordo com esse autor, a tutela condenatória tem como objeto uma prestação que é o cumprimento, pelo devedor, de uma obrigação de dar, fazer ou não fazer oriunda de um direito subjetivo (pessoal ou real) que está sujeito a violação. Já a tutela constitutiva guarda relação com um direito potestativo, que não admite violação e atribui ao seu titular o poder de, mediante mera manifestação de vontade, criar um estado de sujeição pela modificação da esfera jurídica alheia independentemente da vontade do atingido. Por fim, nas tutelas declaratórias, busca-se apenas uma certeza jurídica.

Partindo dessa classificação, é possível afirmar que a prescrição é um fenômeno temporal que torna a pretensão, entendida como o poder do credor de exigir do devedor o cumprimento de uma obrigação, ineficaz. A decadência também é um fenômeno temporal, mas que extingue um direito potestativo quando existe previsão de um prazo para o seu exercício<sup>394</sup>.

A anulação de um negócio jurídico é um direito potestativo com prazo para exercício determinado em lei. Logo, ele é objeto de tutela desconstitutiva e, conseqüentemente, está sujeito a prazo de decadência que não pode ser suspenso, nem interrompido, embora não corra contra o absolutamente incapaz (arts. 207 e 208 do CC).

#### 4.2 REGIME ESPECIAL DE INVALIDADES DAS DELIBERAÇÕES

No direito civil contemporâneo, fragmentado e com fontes plurais, admite-se a existência de regimes especiais de invalidades mais adequados a determinadas situações<sup>395</sup>. Um desses regimes especiais é o das deliberações das assembleias gerais

---

<sup>393</sup> AMORIM FILHO, Agnelo. Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis. *Revista de Direito Processual Civil*, São Paulo, v. 2, n. 3, p. 95-132, jan./jun. 1961.

<sup>394</sup> SIMÃO, José Fernando. *Prescrição e decadência*: início dos prazos. 2. ed. 2020. *E-book*. p. 193.

<sup>395</sup> AMARAL, Francisco. *Direito civil*: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 510-511.

das sociedades anônimas que encontra fundamento no art. 286 da Lei das S.A. Esse dispositivo estabelece que as assembleias gerais “irregularmente convocada ou instalada, violadoras da lei ou do estatuto, ou eivadas de erro, dolo, fraude ou simulação” são anuláveis.

#### 4.2.1 Aspectos gerais

De acordo Erasmo Valladão Azevedo e Novaes França<sup>396</sup>, os diferenciais desse regime são o privilégio da categoria da anulabilidade e a fixação de prazos decadenciais mais exíguos com o objetivo de atender a uma necessidade prática de estabilização das deliberações assembleares cujos efeitos atingem uma coletividade e, em alguns casos, terceiros. Os interessados em questionar a validade das deliberações ficam advertidos da necessidade de agir rápido e os demais seguros da manutenção do negócio jurídico após um curto espaço de tempo.

Esse regime admite a existência de deliberações nulas. A previsão exclusiva de anulabilidade levaria ao absurdo de agressões inaceitáveis ao ordenamento jurídico serem confirmadas ou convalidadas<sup>397</sup>.

#### 4.2.2 Classificação

Os vícios do regime especial de invalidades das deliberações podem ser classificados em vícios da própria assembleia geral, vícios da deliberação e vícios do voto. Essa classificação, por se aplicar a um órgão que também existe no condomínio edilício, se amolda perfeitamente à propriedade horizontal. Os aspectos relevantes à normatização serão analisados nas subseções seguintes.

##### 4.2.2.1 Vícios da assembleia geral

Os vícios da assembleia geral abarcam violações a normas que disciplinam o procedimento de convocação, instalação e realização do conclave, ou seja, o método

---

<sup>396</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 79-81.

<sup>397</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 88-89.

assemblar. Eles provocam a anulabilidade da assembleia geral e, conseqüentemente, de todas as deliberações<sup>398</sup>.

De forma contrária ao regime geral de invalidades, especificamente ao disposto no art. 166, incisos IV e V, do CC, o descumprimento de forma e de solenidades previstas em lei ou no estatuto não são nulidades porque essas regras protegem interesses dos próprios integrantes da assembleia geral que podem ser flexibilizados em prol da estabilidade das deliberações<sup>399</sup>. A título de exemplo, a convocação ou a instalação irregular, a deliberação de matéria que não conste na ordem do dia ou a falta de lavratura da ata são hipóteses de anulabilidade<sup>400</sup>.

A ausência de quórum está nessa categoria. Ela pode ser um vício da assembleia geral ou de apenas parte das deliberações, especialmente quando as matérias da ordem do dia comportam quóruns diferentes. O enquadramento desse vício como causa de anulabilidade se justifica ainda que tenha havido violação de quórum legal, já que haverá um mero descumprimento pontual de norma que, como será demonstrado, é causa de anulabilidade. Trata-se de uma interpretação que privilegia a busca por uma certeza jurídica do resultado proclamado pelo presidente<sup>401</sup>.

Em relação à convocação, a hipótese de anulabilidade se verifica somente na convocação irregular, que pressupõe um ato de convocação, ainda que defeituoso, que gera a possibilidade de os interessados tomarem conhecimento da realização da assembleia geral. Quando há uma completa ausência de convocação, a causa é de nulidade<sup>402</sup>.

---

<sup>398</sup> EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada**: arts. 121 a 188. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2. p. 28.

<sup>399</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 100-102.

<sup>400</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 104-108.

<sup>401</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 106-107.

<sup>402</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 102-103.

#### 4.2.2.2 Vícios da deliberação

Ainda que o método assemblear tenha sido integralmente respeitado, é possível que o conteúdo da deliberação seja inválido. A norma, quando criada pela assembleia geral, integra o conteúdo da deliberação.

Todo ato normativo estatutário que nasça em colisão com a lei é nulo porque, como visto, a validade de uma norma tem como parâmetro as normas hierarquicamente superiores<sup>403</sup>. Não existe norma jurídica meramente anulável<sup>404</sup>.

Diferente é o caso em que a deliberação não cria uma norma, e somente desrespeita, de forma concreta e pontual, uma norma. Nesse cenário, a deliberação é apenas anulável por envolver um interesse de um particular que pode não se opor ao ato<sup>405</sup>.

#### 4.2.2.3 Vícios do voto

O voto, como manifestação de vontade, pode nascer com o vício da nulidade ou da anulabilidade. Nessa categoria, aplicam-se as regras do regime geral de invalidades. A título de exemplo, quando o voto é proferido por alguém relativamente incapaz ou com algum dos vícios da vontade (art. 171 do CC), ele será anulável. Se o voto for dado por absolutamente incapaz ou tiver por objetivo fraudar a lei, o voto será nulo (art. 166, incisos I e VI, do CC)<sup>406</sup>.

Os vícios do voto têm o potencial unicamente de impactar a deliberação se os votos viciados forem decisivos para se atingir o quórum. Caso os votos restantes válidos sejam suficientes, privilegia-se a manutenção da decisão assemblear<sup>407</sup>.

Em qualquer cenário, os vícios do voto podem levar somente à anulação da deliberação<sup>408</sup>. Ainda que o voto seja nulo e possa ser atacado a qualquer momento, e

---

<sup>403</sup> MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico: plano da validade**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 34.

<sup>404</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 112.

<sup>405</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 117-118.

<sup>406</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 129-132.

<sup>407</sup> FRANCO, João Nascimento; Gondo, Nisske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984. 1984, p. 259.

tenha o potencial de comprometer o atingimento do quórum, o resultado da declaração judicial de nulidade do voto poderá, no limite, tornar a assembleia geral ou a deliberação violadora do método assemblear por descumprimento de quórum. Esse vício, como demonstrado, é causa de anulabilidade.

#### 4.3 REGIME DE INVALIDADES DAS NORMAS DO CONDOMÍNIO

Da mesma forma que nas sociedades anônimas, as deliberações assembleares do condomínio edilício exigem uma estabilização. Por esse motivo, e considerando a aplicação supletiva da Lei das S.A.<sup>409</sup>, notadamente para regular o funcionamento da assembleia geral, o regime especial de invalidades das deliberações é adequado para guiar a identificação das hipóteses de nulidade e anulabilidade na produção normativa do condomínio edilício. Como ensina João Nascimento Franco<sup>410</sup>, “nossa lei é silente sobre as causas de nulidade da assembleia geral, mas a omissão do legislador pode ser suprida pelos princípios do direito comum, notadamente os relativos às assembleias gerais nas sociedades anônimas”.

Por outro lado, o regime geral de invalidades é inteiramente aplicável naquilo que for compatível com o regime especial porque, como demonstrado, as deliberações são negócios jurídicos. O tratamento de cada espécie de invalidade e os seus efeitos, a forma de arguição e as regras gerais para extinção da invalidade são extraídas desse regime.

Essas são as premissas para a proposta de compatibilização do regime geral de invalidades com o regime especial de invalidades das deliberações para regular a produção normativa no condomínio edilício. Todas as regras do regime geral incidem, salvo em relação à identificação das causas de invalidade que devem seguir o regime especial respeitando, em relação aos vícios da deliberação, a particularidade das matérias que podem ser tratadas no condomínio edilício.

---

<sup>408</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidez das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 133.

<sup>409</sup> MESSINEO, Francesco. **Manuale di diritto civile e commerciale**. Trad. esp. SENTIS MELENDO, Santiago. Manual de derecho civil y comercial. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1954. t. 3. p. 551.

<sup>410</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 125.

### 4.3.1 Causas de nulidade

O defeito da nulidade das normas do condomínio edilício se verifica em decorrência de um critério hierárquico, observado em qualquer tipo de norma. Ademais, também decorre do desrespeito aos limites à autorregulação no condomínio edilício.

#### 4.3.1.1 Em razão do critério hierárquico

As regras produzidas para regular o condomínio edilício são normas jurídicas estatutárias que, do ponto de vista hierárquico, se colocam abaixo da lei e devem obediência a ela. Logo, todo ato normativo estatutário que nasça em conflito com a lei é nulo. Trata-se de espécie de vício da deliberação.

A deliberação que cria norma violadora de lei não se confunde com a situação em que a lei é descumprida em um caso concreto, sem alterar os atos normativos. Essa é uma causa de mera anulabilidade. Se, por exemplo, em uma assembleia geral de sorteio periódico de vagas de garagem na área comum, um condômino que tenha direito, previsto em convenção, de utilizar uma vaga, for excluído do sorteio, a deliberação será anulável. Será nula, porém, a deliberação que reformar a convenção para impedir, em caráter definitivo, a participação do condômino no sorteio.

Além do respeito à ordem legal, os atos normativos do condomínio edilício exigem uma conformidade com a convenção que se situa acima de todas as outras normas internas, tais como o regimento interno, as decisões assembleares e os atos do síndico<sup>411</sup>. Ainda que previstos no mesmo documento, a convenção e o regimento interno são diplomas distintos<sup>412</sup> e, em um eventual conflito, a convenção prevalece sobre o regimento interno<sup>413</sup>, assim como o regimento interno prevalece sobre as deliberações assembleares esparsas, e todos os atos normativos da assembleia prevalecem sobre os atos do síndico.

Portanto, a norma estatutária que conflitar com ato normativo superior será nula. Como demonstrado, não existe norma jurídica meramente anulável.

---

<sup>411</sup> FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 17.

<sup>412</sup> CHAVES, Antonio. **Lições de direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976. v. 3. t. 2. p. 218.

<sup>413</sup> LOPES, João Batista Lopes. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. 237.

#### 4.3.1.2 Em razão do desrespeito aos limites à autorregulação no condomínio edilício

O poder dos condôminos de criar restrições ao direito de propriedade não é ilimitado. No edifício sob o regime do condomínio edilício, a propriedade individual e a propriedade coletiva coexistem e formam um todo unitário. Porém, abstratamente, essa realidade pode ser decomposta para se definir normas de comportamento, prescrever direitos e fixar deveres de cada condômino<sup>414</sup>.

No processo de criação de normas, deve-se considerar que a unidade privativa não é objeto de copropriedade. O proprietário possui ampla liberdade em relação à sua unidade, conforme art. 1.335, inciso I, do CC, e está na mesma situação jurídica de um proprietário de uma casa. Logo, a restrição sobre a unidade autônoma se justifica apenas se visar evitar o uso anormal da propriedade. O direito de usar a unidade autônoma se conjuga com o art. 1.336, inciso IV, do CC, que impõe ao condômino o dever de utilizar sua propriedade de forma não prejudicial à segurança, à saúde e à segurança<sup>415</sup>. São esses os bens jurídicos que podem ser tutelados pelas restrições sobre os espaços privativos.

As restrições encontram um campo mais fértil nos espaços compartilhados em relação aos quais cada condômino é limitado pelo exercício do direito dos demais condôminos, nos termos do art. 1.335, inciso II, do CC. Há uma ampla liberdade de regulamentação da área comum. De todo o modo, em qualquer cenário, o suporte fático de qualquer restrição precisa ter o potencial de combater situações que possam gerar prejuízo à coletividade que ocupa a edificação. Caso contrário, ela será inválida<sup>416</sup>.

Pelo exposto, se a norma restringir a área privativa e não se destinar a evitar uso anormal da propriedade, ou se a norma restringir a área comum ou a área privativa e não tiver o potencial de eliminar ou reduzir danos ao agrupamento, haverá uma violação à ordem legal e, conseqüentemente, a norma será nula. Essas são hipóteses de vício da deliberação específicas do condomínio edilício.

---

<sup>414</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 54.

<sup>415</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022. p. 1.289.

<sup>416</sup> FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial - do direito das coisas. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.p. 243.

Esse requisito de validade foi chancelado pelo STJ<sup>417</sup> na resolução de conflitos envolvendo animais domésticos. A corte superior decidiu que a proibição irrestrita de animais nos apartamentos constante em convenção é nula porque atinge situações em que não existe violação ao sossego, à salubridade e à segurança dos condôminos, como determina o enunciado 566 do CJF. Diferentemente, no caso em que a norma veda animais que coloquem em risco os ocupantes da edificação, a restrição à unidade privativa é válida por ter um legítimo propósito de tutelar os bens protegidos pelo direito de vizinhança.

### **4.3.2 Causas de anulabilidade**

A despeito de não existirem normas anuláveis, elas podem ser criadas por deliberações com vícios da assembleia geral ou vícios do voto.

Os vícios da assembleia, conforme demonstrado, desrespeitam o método assemblear e, em regra, são causas de anulabilidade que provocam a invalidade de todas as deliberações tomadas na assembleia geral ou, no caso específico do quórum, da deliberação. Portanto, ainda que a norma produzida respeite os atos normativos legais e estatutários superiores, e se atenha aos limites da autorregulação no condomínio edilício, ela poderá ser excluída do mundo jurídico pela anulação da deliberação.

A ausência de convocação, como demonstrado, é um vício de forma que, excepcionalmente, é causa de nulidade. Ela não se confunde com a convocação irregular que é hipótese de anulabilidade.

Da mesma forma, quando a deliberação criadora da norma for formada com vício do voto, e esse voto for relevante para formação do quórum, a deliberação poderá ser anulada. Consequentemente, se reconhecida a anulabilidade, a norma será expurgada.

### **4.3.3 Vícios da ata**

A ata é o documento que formaliza as deliberações e que não se confunde com a própria assembleia geral ou com a deliberação. Ela possui requisitos de validade exclusivamente formais e só será inválida se não refletir ou se distorcer as deliberações

---

<sup>417</sup> BRASIL. STJ. Recurso especial nº 1.783.076/DF, Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 14 mai. 2019.

e os trabalhos da assembleia geral. Uma ata que reflita, de forma fidedigna, uma deliberação irregular, é válida<sup>418</sup>.

Sendo assim, a norma válida, criada por deliberação válida, não será contaminada pela invalidade da ata. Esse negócio jurídico não se confunde com o documento que o materializa e pode ser provado por outros meios.

#### **4.3.4 Atos normativos do síndico**

O síndico, no exercício do poder regulamentador ou na criação de atos normativos autônomos, age de modo isolado, e não vota para formar uma deliberação. Ele manifesta sua vontade e comunica o ato normativo aos condôminos sem seguir um procedimento como o método assemblear. Logo, não se verifica, nos atos normativos criados pelo síndico, vícios da assembleia geral ou vícios do voto.

Por outro lado, em relação ao conteúdo, a sistemática dos vícios das deliberações se aplica integralmente.

Se, no exercício do poder regulamentar, o ato normativo do síndico violar a lei, ou ato normativo produzido pela assembleia geral, como na elaboração de um regulamento que extrapole a norma regulamentada, ele será nulo pelo critério hierárquico. Esse ato normativo também não poderá extrapolar os limites à autorregulação no condomínio edilício, seja por ser um requisito de todos os atos normativos do condomínio edilício, seja porque, ao agir dessa forma, o síndico acabará por extrapolar a moldura da norma regulamentada.

Da mesma forma, será nula a norma autônoma gestada em circunstâncias emergenciais que ataque a lei ou ato normativo produzido pela assembleia geral, ou extrapole os limites da autorregulação do condomínio edilício.

#### **4.3.5 Alegação de invalidade**

Os aspectos processuais para arguição de invalidade do regime geral se aplicam para as normas do condomínio edilício. Nas próximas subseções, será feita uma análise de cada um deles.

---

<sup>418</sup> CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedade anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2. p. 638.

#### 4.3.5.1 Legitimidade ativa

O ato normativo nulo pode ser atacado por qualquer dos condôminos, que são interessados, inclusive por quem votou favoravelmente à deliberação e por condômino que passou a titularizar a unidade privativa após a criação da norma. Também terceiros eventualmente impactados pela norma estão legitimados. Por fim, a nulidade pode ser reconhecida de ofício<sup>419</sup>.

A anulabilidade por vícios da assembleia geral que cria ato normativo, por sua vez, somente pode ser levantada por quem a norma busca proteger.

Nessa categoria, em regra, não se encaixa quem votou favoravelmente à deliberação, uma vez que, nesse caso, a concordância do condômino impede, pelo princípio da boa-fé objetiva, que ele se oponha à deliberação. Somente o condômino que votou de forma contrária ou se absteve de votar de forma declarada ou por ausência está legitimado<sup>420</sup>.

Diferente é a situação da anulabilidade por vícios do voto. Mesmo o condômino que tenha votado favoravelmente à deliberação, por ser ele o alvo principal da proteção da norma, poderá anular a deliberação anulável que produziu o ato normativo<sup>421</sup>.

O condômino que não era proprietário na época da deliberação jamais será considerado interessado para fins de alegação de anulabilidade. Isso porque ele não era parte da assembleia geral que praticou o ato<sup>422</sup>.

---

<sup>419</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 136-137.

<sup>420</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 138-139.

<sup>421</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 139.

<sup>422</sup> FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017. p. 139.

#### 4.3.5.2 Natureza jurídica

Os atos normativos nulos podem ser impugnados por demanda que veicule uma tutela declaratória. Já o ato normativo nascido de deliberação anulável poderá ser varrido do ordenamento por meio de um pedido de tutela desconstitutiva.

O provimento judicial que reconhece a nulidade de normas não atinge os demais dispositivos independentes do mesmo ato normativo. A título de exemplo, se apenas uma parte da convenção é nula, o resto não é contaminado se puder ser isolado<sup>423</sup>.

#### 4.3.5.3 Eficácia do provimento

A eficácia da sentença que reconhece qualquer das invalidades possui eficácia *ex tunc* conforme a regra geral apresentada na subseção 4.1.3.3.

### 4.3.6 Extinção da anulabilidade

Os atos nulos não admitem confirmação ou convalidação. Portanto, as normas criadas pelos condôminos não podem, em nenhuma hipótese, ser confirmadas ou convalidadas. Por outro lado, as regras de confirmação e de convalidação se aplicam às deliberações anuláveis que tenham dado origem a um ato normativo.

#### 4.3.6.1 Confirmação

Os condôminos podem convocar uma nova assembleia geral para confirmar a deliberação que apresente algum vício anulável. Essa medida é uma importante ferramenta para as deliberações com vícios da assembleia geral, como aquelas em que o quórum de deliberação foi desrespeitado, ou que trataram de matérias que não estão previstas na ordem do dia, e para as com vício do voto, quando tiver o potencial de impedir o atingimento do quórum. Com a confirmação, o defeito é eliminado e a deliberação se torna hígida desde o nascimento em razão da eficácia *ex tunc* do ato.

---

<sup>423</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2. p. 213-214.

#### 4.3.6.2 Sanação

A ausência de impugnação judicial da deliberação anulável dentro do prazo previsto em lei elimina o vício. Esse prazo que fulmina o direito potestativo de anular uma assembleia geral ou uma deliberação é, como demonstrado, decadencial.

O enquadramento do prazo de anulação da assembleia geral ou da deliberação como prescricional e a sua fixação em 10 anos, com lastro no art. 205 do CC, são percebidos na doutrina<sup>424</sup> e em julgados do TJSP<sup>425</sup>. Além de ser um erro técnico e ir na contramão da legislação estrangeira, essa posição afronta totalmente a expectativa de estabilização das decisões assembleares que é um ideal a ser perseguido nos condomínios edilícios.

##### 4.3.6.2.1 Extensão do prazo

O prazo decadencial, partindo da premissa adotada nesse trabalho de que o condomínio edilício é uma pessoa jurídica, é de três anos, nos termos do art. 48, parágrafo único, do CC. Esse dispositivo trata dos atos praticados pelos órgãos das pessoas jurídicas.

A incidência do CC nessa matéria se justifica porque o condomínio edilício é regrado, em primeiro lugar, pelo CC e pela Lei nº 4.591/64, e apenas supletivamente pela Lei das S.A. Se existe um comando legal no próprio CC, ele não pode ser ignorado, ainda que fosse desejável adotar o prazo da Lei das S.A. que é mais exíguo.

O prazo de decadência de anulação de deliberações assembleares do condomínio edilício é bastante longo se comparado com a legislação estrangeira. Em Portugal<sup>426</sup>, o prazo para anulação é de 60 dias; na Itália<sup>427</sup>, de 30 dias; na Espanha<sup>428</sup>,

<sup>424</sup> Nesse sentido, SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis**: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012. p. 80.

<sup>425</sup> Nesse sentido, BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1001185-65.2014.8.26.0002, Rel. Kioitsi Chicuta, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 01 set. 2016.

<sup>426</sup> Art. 1.433, item 4, do Código Civil Português: “O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação”.

<sup>427</sup> Art. 1.137 do Código Civil Italiano: “*Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.*”

<sup>428</sup> Art. 18, item 3, da Lei 49/1960 da Espanha: “A acção caducará três meses após a aprovação do acordo pelo Conselho de Proprietários, salvo se envolver actos contrários à lei ou aos estatutos, caso em que a

de três meses; e na Argentina<sup>429</sup>, de 30 dias. Uma mudança legislativa é essencial para reduzir o prazo de anulação de deliberações assembleares de condomínio edilício e tornar a questão mais segura do ponto de vista jurídico.

#### 4.3.6.2.2 *Termo inicial*

Os prazos decadenciais, em regra, são iniciados a partir da conclusão do negócio jurídico independentemente da ciência da sua realização pelo titular do direito potestativo. O CC acolheu essa tese em diversos dispositivos, como na anulação do negócio por erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo e lesão (art. 178, inciso II, do CC). A adoção de um critério objetivo, de forma inegável, cria um cenário de segurança jurídica.

Porém, a falta de conhecimento da realização do negócio pelo titular do direito pode impedir a sua atuação e gerar uma situação de injustiça. Esse é caso de um pai que celebra uma escritura de contrato de compra e venda de imóvel com um dos filhos, sem obter a autorização dos demais, mas permanece no imóvel e não a leva a registro<sup>430</sup>.

Por essa razão, José Fernando Simão<sup>431</sup> sustenta que a definição do termo inicial do prazo decadencial precisa conjugar os valores segurança jurídica e justiça. Para os direitos indisponíveis, de extrema importância para a sociedade, a segurança jurídica é um valor fundamental. Ainda que o interessado não tenha conhecimento do negócio, o prazo de decadência tem início com a sua conclusão. O justo será o seguro em razão do interesse coletivo. Por outro lado, em se tratando de direitos patrimoniais, o começo do prazo decadencial ocorre com a ciência do negócio. Nesse caso, a natureza do direito admite uma flexibilização da segurança jurídica para que situações injustas não se verifiquem.

A deliberação assemblear tem como objeto direitos disponíveis, o que permite a flexibilidade proposta. O prazo decadencial, nas hipóteses de atos normativos criados por deliberação anulável, tem o seu início a partir da publicação da deliberação que ocorre, nos moldes da regra prevista no art. 1.137 do Código Civil Italiano, na data

---

ação caducará ao fim de um ano. Para os proprietários ausentes, este prazo será contado a partir da comunicação do acordo na forma prevista no artigo 9º.”

<sup>429</sup> Art. 2.060 do Código Civil e Comercial Argentino: “*El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.*”

<sup>430</sup> SIMÃO, José Fernando. **Prescrição e decadência**: início dos prazos. 2. ed. 2020. *E-book*. p. 218-222.

<sup>431</sup> SIMÃO, José Fernando. **Prescrição e decadência**: início dos prazos. 2. ed. 2020. *E-book*. p. 218-222.

da deliberação para os presentes e na data da divulgação da ata da assembleia geral para os ausentes.

## CONCLUSÃO

O condomínio edilício é regulado atualmente pelo CC e pela Lei nº 4.591/64 naquilo que for compatível com CC. Essa figura, no ordenamento jurídico brasileiro, não é um tipo novo de direito real, mas um regime de propriedade como as demais modalidades de condomínio. Ele se caracteriza por ter como objeto um imóvel que conjuga, em caráter indissolúvel, espaços privativos e espaços comuns.

O condomínio edilício é instituído pelo registro do ato de instituição que, em seu conteúdo, contém a especificação, a determinação da fração ideal e a definição da destinação. A partir desse ato, inaugura-se o novo regime. A estruturação do condomínio edilício se completa com a constituição que se dá pelo registro da convenção.

O ato de registro da convenção também faz nascer um ente denominado condomínio edilício. A despeito do art. 44 do CC não o incluir no rol de pessoas jurídicas, uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico permite concluir que o condomínio edilício é sim uma pessoa jurídica. Não existe vedação legal, todas as características de uma pessoa jurídica estão presentes no condomínio edilício e os fatos sociais consagram essa realidade.

Esse ente possui uma estrutura orgânica similar a de uma sociedade, o que justifica a incidência da Lei das S.A. para regular o funcionamento das assembleias gerais. Ela contempla um órgão deliberativo (assembleia geral), um executivo (síndico) e outros auxiliares.

Para regular o convívio dos condôminos e dos demais ocupantes, o condomínio edilício é autorizado, pelo ordenamento jurídico, a produzir normas gerais e abstratas de caráter estatutário. Esses atos são do tipo ato-regra que se particularizam por irradiar efeitos para um grupo de pessoas independentemente da sua adesão ao ato. Como o estatuto normativo está apoiado na ordem legal, a lei nova contrária à norma estatutária causa a revogação da norma estatutária, assim como toda norma estatutária que nasça em contrariedade à lei é nula.

Todas as normas do condomínio edilício, estejam previstas na convenção, no regimento interno, em deliberação assemblear esparsa ou em ato do síndico, obrigam todos os que ingressam na edificação de forma permanente ou transitória. A convenção, por expressa disposição legal, pode também gerar efeitos contra terceiros fora da

edificação após o registro no ofício de registro de imóveis. Essa ampliação de eficácia, do ponto de vista prático, importa apenas para questões de representação do condomínio edilício.

As normas produzidas no condomínio edilício são restrições ao direito de propriedade que nascem de um negócio jurídico. Elas se diferem das limitações que tem origem na lei. As duas categorias geram deveres que compõem um círculo de compreensão que, sem mutilar o direito real de propriedade, o pressionam e o neutralizam em parte.

Essas normas veiculadores de restrições, por sua vez, são criadas, essencialmente, pela assembleia geral que delibera por meio da manifestação de voto dos condôminos. Esse órgão possui um funcionamento pautado por um conjunto de regras que se denomina método assemblear. A convenção é o principal ato normativo, que está acima do regimento interno, que, por sua vez, está acima da deliberação assemblear.

O síndico também produz atos normativos que estão abaixo dos produzidos pela assembleia geral. Ele tem o poder regulamentador, que o autoriza a detalhar a aplicação da norma criada pela assembleia geral, sem extrapolar a moldura da norma. Ademais, possui um poder excepcional de criar normas autônomas visando tutelar interesses comuns, em caráter emergencial, ficando obrigado, nessa hipótese, a convocar o órgão deliberativo. Trata-se da situação vivenciada na pandemia em que os síndicos vetaram uso de espaços da área comum e a execução de reformas nos apartamentos.

O descumprimento das normas restritivas criadas por esses órgãos, assim como das limitações ao direito de propriedade, autoriza o condomínio edilício a agir.

O dever de arrecadar as contribuições condominiais permite a cobrança da dívida atualizada monetariamente e acrescida de juros moratórios de 1% ao mês e de multa moratória de 2%. Os condôminos podem prever, na convenção, percentual de juros inferior a 1%, mas o da multa não pode ser alterado. Todas as cláusulas da convenção que estabelecem multa moratória superior ao limite do CC foram automaticamente revogadas pelo CC e se aplicam apenas às obrigações vencidas antes do início da vigência do CC.

Já a violação pontual dos demais deveres é punida com multa simples. Ela é aplicada pelo síndico ou, de forma excepcional, pela assembleia geral, quando a conduta não puder ser encaixada nos tipos das normas legais e estatutárias ou quando a

convenção e o regulamento interno não definirem, de forma mínima, critérios para fixação do valor da multa. A multa simples está limitada a cinco contribuições condominiais.

A violação reiterada de quaisquer dos deveres, incluindo o de pagar a cota condominial, autoriza a aplicação de uma multa especial ao condômino nocivo que pode alcançar cinco contribuições condominiais. Se a reiteração gerar a incompatibilidade de convívio, cabe uma multa especial ao condômino antissocial que pode chegar a 10 contribuições condominiais.

Em nenhuma hipótese, o condomínio edilício está autorizado a punir com a restrição de uso de áreas comuns pela ausência de previsão legal de uma sanção nessa natureza. Em caso extremos, em que a multa simples e a multa especial não surtem efeito, o condomínio edilício pode aprovar em assembleia geral a expulsão do condômino ou do possuidor, sem praticar qualquer medida prática para executar sua decisão, e buscar uma tutela jurisdicional em caso de resistência do sancionado.

As normas produzidas no condomínio edilício, por serem fruto de um negócio jurídico, estão sujeitas a um controle de validade. A identificação das causas de invalidade, considerando as características do condomínio edilício que funciona nos moldes de uma sociedade anônima, deve partir do regime especial de invalidade das deliberações que prioriza a categoria da anulabilidade sem afastar, por completo, a categoria da nulidade, e valoriza a estabilização da deliberação assemblear. O regime geral de invalidades do negócio jurídico complementa os demais aspectos. Dessa forma, cria-se um parâmetro seguro para a resolução dos conflitos.

Como não existem normas anuláveis, os atos normativos que afrontam a lei ou ato normativo do condomínio edilício hierarquicamente superior são nulos. Da mesma forma, são nulos os atos normativos que violam os limites à autorregulação no condomínio edilício. Todos eles podem ser atacados por ação declaratória de nulidade a qualquer momento.

Os atos normativos também podem ser eliminados do microsistema caso tenham sido gestados por deliberações anuláveis. Em regra, são as normas produzidas com afronta ao método assemblear ou formadas com voto nulo ou anulável com impacto no quórum. Nesses casos, cabe uma demanda de tutela desconstitutiva a ser veiculada no prazo de três anos a contar da deliberação, para os presentes, ou da divulgação da ata, para os ausentes.

## REFERÊNCIAS

### Obras

- AMARAL, Francisco. **Direito civil**: introdução. 6. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- AMORIM FILHO, Agnelo. Critério científico para distinguir a prescrição da decadência e para identificar as ações imprescritíveis. **Revista de Direito Processual Civil**, São Paulo, v. 2, n. 3, p. 95-132, jan./jun. 1961.
- ANDRADE, Darcy Bessone de Oliveira. **Direitos reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.
- ASCENÇÃO, José de Oliveira. **Direitos civis reais**. 4. ed. Coimbra: Limitada, 1983.
- AVVAD, Pedro Elias. **Incorporações imobiliárias e condomínio**. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.
- BRAGA NETTO, Felipe Peixoto. **Teoria dos ilícitos civis**. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.
- BRITO, Edvaldo. Poder executivo. In ARTINS, Ives Gandra da S.; MENDES, Gilmar F.; NASCIMENTO, Carlos Valder do (org.). **Tratado de direito constitucional**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 1.033-1.082.
- BUNAZAR, Maurício. **A invalidade do negócio jurídico**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2023.
- CAMPOS BATALHA, Wilson de Souza. **Loteamentos e condomínios**. São Paulo: Max Limonad, 1953. v. 2.
- CARVALHOSA, Modesto. **Comentários à lei de sociedades anônimas**: Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2.
- CASSETARI, Christiano; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: reais. 19. ed. São Paulo: JusPodivm, 2023. v. 5.
- CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.
- CHAVES, Antonio. **Lições de Direito Civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976. v. 3. t. 2.
- COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito comercial**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 2.
- CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de direito civil**: direitos reais: propriedade, propriedade horizontal, usufruto, uso e habitação, superfície e servidões. Coimbra: Almedina, 2022. v. 14. Parte 2.
- DANTAS, F. C. de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria geral do direito civil**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 1.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações**. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. v. 2.

DINIZ, Maria Helena. **Lei de introdução ao código civil brasileiro interpretada**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DUARTE, Nestor. Arts. 1º a 232: parte geral. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022.

DUARTE, Nestor. Da invalidade – nulidade e anulabilidade. *In*: ENCICLOPÉDIA Jurídica da PUCSP. São Paulo, 2022. t. 2: Direito Civil. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/autor/535/nestor-duarte>. Acesso em: 3 jan. 2024.

DUARTE, Nestor. Evolução do âmbito, do conteúdo e das funções dos direitos reais no direito brasileiro. *In*: MORAU, Caio. **História e futuro do direito brasileiro: estudo em homenagem a Ignacio Maria Poveda Velasco**. São Paulo: LibersArs, 2019. p. 233-263.

DUARTE, Rui Pinto. **Curso de direitos reais**. 4. ed. Parede: Principia, 2020.

EIZIRIK, Nelson. **A lei das S.A. comentada: arts. 121 a 188**. São Paulo: Quartier Latin, 2011. v. 2.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **As despesas do condomínio edilício**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

ESPÍNOLA, Eduardo. **Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio**. Rio de Janeiro: Conquista, 1956.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil: parte especial - do direito das coisas**. Coordenador Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.

FRANÇA, Erasmo Valladão Azevedo e Novaes. **Invalidade das deliberações de assembleia das S/A e outros escritos sobre o tema da invalidade das deliberações sociais**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2017.

FRANÇA, Rubens Limongi. **Manual de direito civil**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1971. v. 3.

FRANÇA, Rubens Limongi. **Manual prático do condomínio**. Rio de Janeiro: Forense, 1989.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

FRANCO, João Nascimento; Gondo, Nisske. **Condomínio em edifícios**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

GOMES, Orlando. **Direito reais**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

GOMES, Orlando. **Obrigações**. 17. ed. São Paulo: Forense, 2007.

GONÇALVES, Marcus Vinicius R. **Curso de direito processual civil**: processo de conhecimento e procedimentos especiais. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 2.

GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 5.

JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. **Negócio jurídico**: existência, validade e eficácia. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

JUSTO, A. Santos. **Direito reais**. 4. ed. Coimbra: Coimbra, 2012.

LIMA, Fernando Andres Pires de; VARELA, João de Matos Antunes. **Código civil anotado**. 2. ed. Coimbra: Coimbra, 1987. v. 3.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010.

LÔBO, Paulo. **Direito civil**: direito das coisas. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4.

LOPES, João Batista Lopes. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Art. 1.196 a 1.510-E: coisas. *In*: PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022.

MAGALHÃES, Roberto Barcellos. **Teoria e prática do condomínio**: comentários à lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1970.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Condomínio edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MANHÃES DE ALMEDIDA, Marcelo; ELIAS FILHO, Rubens do Carmo. Breve anotações sobre a alteração do artigo 1351, do Código Civil. **Migalhas**, São Paulo, 2 mar. 2023. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/382259/breves-anotacoes-sobre-a-alteracao-do-artigo-1351-do-codigo-civil>. Acesso em: 28 dez. 2023.

MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. São Paulo: Livraria Freitas Bastos, 1956.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da existência. 16. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do fato jurídico**: plano da validade. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

MESSINEO, Francesco. **Manuale di diritto civile e commerciale**. Trad. esp. SENTIS MELENDO, Santiago. Manual de derecho civil y comercial. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1954. t. 3.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 1979. v. 3.

MOTTA, Sylvio. **Direito Constitucional**. 29. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

NERY, Rosa Maria Andrade; NERY JR., Nelson. **Instituições de direito civil: direitos patrimoniais, reais e registrários**. 3. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022. v. 3.

NEVES, Thiago Ferreira Cardoso. **Condômino e possuidor antissocial: teoria e prática**. Indaiatuba: Foco, 2023.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei do sistema eletrônico de registros públicos e outras questões**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

PELUSO, Cezar (org.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 16. ed. São Paulo: Manole, 2022.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. v. 4.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001. v. 1.

PEREIRA, Lafayette Rodrigues. **Direitos das coisas: adaptação ao código civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1943. v. 1.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado: parte geral**. 4. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1974. t. 4.

RACCIATTI, Hernán. **Propiedad por pisos o por departamentos**. Buenos Aires: Depalma, 1954.

RAMOS, André de C.; GRAMSTRUP, Erik F. **Comentários à lei de introdução às normas do direito brasileiro - LINDB**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2021.

RÉGIO, Mário Luiz Delgado. **Problemas de direito intertemporal no código civil: doutrina & jurisprudência**. São Paulo: Saraiva, 2004.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2006. v. 5.

RODRIGUES, Silvio. **Reflexões sobre o condomínio em geral e em edifícios**. Tese (Livre Docência), -Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1951.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Juros no direito brasileiro**. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SERPA LOPES, Miguel Maria. **Curso de direito civil: direitos das coisas: princípios gerais, posse, domínio e propriedade imóvel**. 3. ed. Freitas Bastos: Rio de Janeiro, 1957. v. 6.

SERRA, Márcio Guerra; SERRA, Monete Hipólito. **Registro de imóveis**. 5. ed. Indaiatuba: Foco, 2021.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional**. 35. ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

SIMÃO, José Fernando. **Prescrição e decadência: início dos prazos**. 2. ed. 2020. *E-book*.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 4.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: lei de introdução e parte geral**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022. v. 1.

TAVARES, André Ramos. **Curso de direito constitucional**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil: direitos reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 5.

TOMAZETTE, Marlon. **Curso de direito empresarial: teoria geral e direito societário**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 1.

TRABUCCHI, Alberto. **Instituzioni di diritto civile**. 44. ed. Padova: Cedam, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 23. ed. Barueri: Atlas, 2023. v. 4.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368**. Coordenador Álvaro Villaça de Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003.

VENTURA-TRAVERSETTI Y GONZALES, Antonio. **Derecho de propiedad horizontal: pisos y locales ante La ley 49, de 21 de julio de 1960**. 2. ed. Barcelona: Bosch, 1966.

VIANA, Marco Aurelio S. **Manual do condomínio edilício: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

VIANA, Rui Geraldo Camargo. **A participação do particular no urbanismo**. 1985. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1985.

VIANA, Rui Geraldo de Camargo. Os direitos reais no Código Civil Brasileiro. *In: JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio; TÔRRES, Heleno Taveira; CARBONE, Paolo (org.). Princípios do novo código civil brasileiro e outros temas: homenagem a Tullio Ascarelli*. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

VILLAÇA AZEVEDO, Álvaro. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. v. 5.

**Julgados**

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.918.949/RJ, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 7 dez. de 2021.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.266.016/DF, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, j. 18 dez. 2014.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.696.038/SP, Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 28 ago. 2018.

BRASIL. **STJ**. Agravo interno no recurso especial nº 1.654.813/SP, Rel. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 29 jun. 2020.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 2.059.278, Rel. Marco Buzzi, Rel. para acórdão Raul Araújo, Quarta Turma, j. 23 mai. 2023.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.971.304/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 14 jun. 2022.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 701.483/SP, Rel. Jorge Scartezzini, Quarta Turma, j. 17 mar. 2005.

BRASIL. **STJ**. Agravo interno nos embargos de declaração no recurso especial nº 1.962.688/DF, Rel. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 21 fev. 2022.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.247.020/DF, Rel. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 15 out. 2015.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.401.815/ES, Rel. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 03 dez. 2013.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.564.030/MG, Rel. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 09 ago. 2016.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.699.022/SP, Rel. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, j. 28 mai. 2019.

BRASIL. **STJ**. Recurso especial nº 1.783.076/DF, Rel. Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, j. 14 mai. 2019.

BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1020881-96.2019.8.26.0007, Rel. Sergio Alfieri, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 05 set. 2023.

BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1120444-12.2018.8.26.0100, Rel. Melo Bueno, 35ª Câmara de Direito Privado, j. 22 jun. 2020.

BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1005066-56.2020.8.26.0223, Rel. Walter Exner, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 12 jul. 2021.

BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1010850-09.2022.8.26.0590, Rel. Rômolo Russo, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 29 mai. 2023.

BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1009323-33.2019.8.26.0006, Rel. Lidia Conceição, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 12 dez. 2022; e BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1034539-34.2021.8.26.0100, Rel. Pedro Baccarat, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 15 fev. 2022.

BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1009323-33.2019.8.26.0006, Rel. Lidia Conceição, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 12 dez. 2022.

BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1034539-34.2021.8.26.0100, Rel. Pedro Baccarat, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 15 fev. 2022.

BRASIL. **TJSP**. Apelação cível nº 1001185-65.2014.8.26.0002, Rel. Kioitsi Chicuta, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 01 set. 2016.

BRASIL. **TJMG**. Apelação cível nº 1.0024.09.760539-8/001, Rel. Lucas Pereira, 17ª Câmara Cível, j. 13 jan. 2011.

BRASIL. **TJPR**. Apelação cível nº 0012817-22.2016.8.16.0194, Rel. Ruy Alves Henriques Filho, 8ª Câmara Cível, j. 23 mar. 2021.

BRASIL. **TJRJ**. Agravo de instrumento nº 0055054-48.2020.8.19.0000, 27ª Câmara de Direito Privado, Rel. Maria Luiza de Freitas Carvalho, j. 10 fev. 2021.

BRASIL. **TJRS**. Apelação cível nº 5000326-58.2016.8.21.1001, Rel. Pedro Celso Dal Pra, 18ª Câmara Cível, j. 30 mai. 2023.