**CONDOMÍNIO EDILÍCIO – NATUREZA JURÍDICA: EVOLUÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA**

Geraldo Lucas do Amaral Júnior[[1]](#footnote-1)

**Resumo**: O artigo analisa a controvertida natureza jurídica do condomínio edilício regulado pelo Código Civil de 2002. Busca-se demonstrar a importância do condomínio em geral, seus conceitos e divisões, bem como da importância para o desenvolvimento social. A adaptação da sociedade à evolução dos tempos, bem como vem doutrinadores e tribunais se manifestando sobre as incidências desse dispositivo. Tratado como modalidade especial de condomínio busca-se demonstrar as peculiaridades de seu desenvolvimento, bem como na mutação do direito após o advento do Código Civil de 2002. Por fim, são abordadas as teorias e posicionamentos doutrinários e dos Tribunais. Conclui-se pela mutação do direito de acordo com a evolução da sociedade.

**Palavras-chave:** Condomínio edilício. Natureza Jurídica. Personalidade Jurídica. Possibilidade.

**Sumário: 1** Introdução – **2** Condomínio e seus Aspectos Gerais – **2.1** Condomínio Geral – **2.1.1** Condomínio Voluntário – **2.1.2** Condomínio Necessário – **3** Condomínio Edilício – **4** Natureza Jurídica do Condomínio Edilício **5** - Conclusão

**1 INTRODUÇÃO**

A instituição do condomínio se trata de matéria que inicialmente desafiava o entendimento dos estudiosos, uma vez que se contrapõe ao direito de propriedade, onde um dos principais requisitos é a exclusividade, conduzindo á ideia de assenhoramento, enquanto que o condomínio possibilita que mais de uma pessoa se torne dona de uma mesma coisa.

Inicialmente este instituto não era bem visto, no entanto, diante da necessidade a sociedade bem se adaptou e o ordenamento jurídico brasileiro tratou de regular, senão todas, pelo ou menos as mais controvertidas matérias.

O Código Civil brasileiro de 2002, veio expressamente disciplinar a matéria, dividindo-a em duas espécies de condomínio: a) condomínio geral, que se subdivide em voluntário (artigos 1.314 a 1.326), e necessário (artigos 1.327 a 1.330); b) condomínio edilício ou em edificações (artigos 1.331 a 1.358).

O condomínio voluntário deriva de um acordo de vontade das partes e já tem presença marcada desde o direito romano. Em contrapartida, o condomínio necessário ou forçado é aquele imposto por lei, diante de coisa indivisa, como em casos de paredes, cercas, muros e valas.

Considerado como fenômeno jurídico econômico e moderno[[2]](#footnote-2), o condomínio edilício traduz na evolução da sociedade quando vem adaptar suas dificuldades de moradia a prédio de apartamentos.

O condomínio edilício caracteriza-se pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa[[3]](#footnote-3). Justamente essa conjugação de direitos que derivou inúmeras teorias que visam explicar a sua natureza jurídica, tratando-se do tema deste artigo que visa conceituá-la na atualidade, depois de discorrer sobre os posicionamentos de doutrinadores e julgados dos Tribunais.

Pela especialidade desse tipo de condomínio, a matéria ainda não é pacificada, mas evolui de acordo com a própria sociedade e seus eventos sociais.

Especialmente deve ser lembrado que, se fosse uma pessoa, o condomínio, como tal, é que seria o sujeito de todas as relações jurídicas. Não é isso que se verifica. Os titulares dos direitos, quer sobre as unidades autônomas, quer sobre as partes e coisas comuns, são os condôminos e não uma inexistente ou fictícia pessoa jurídica. O condomínio dito edilício explica-se por si mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da co-propriedade.[[4]](#footnote-4)

Através do presente artigo buscamos demonstrar a real necessidade de dar ao condomínio edilício uma definição de natureza jurídica mais autônoma que acompanhe a evolução dos tempos.

**2 CONDOMÍNIO E SEUS ASPECTOS GERAIS**

O aumento demográfico da população aliado à valorização dos terrenos urbanos, levaram à necessidade de aproveitamento do espaço através de construções que possibilitam o acolhimento de várias famílias ou vários estabelecimentos comerciais ou ambos no mesmo espaço, onde todos seriam proprietários do mesmo bem.

Esse fenômeno social, chamado pelo ordenamento jurídico de condomínio, dá-se quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes.[[5]](#footnote-5)

Também conhecido como comunhão, o condomínio se opõe ao direito de propriedade que possui como uma das principais características a exclusividade.

Em linha de princípio, a mesma coisa não pode ser objeto de domínio exclusivo e simultâneo de duas ou mais pessoas, em idêntico lapso temporal, impedindo-se que terceiros exerçam qualquer senhoria sobre a coisa. À evidência, duas pessoas não ocupam o mesmo espaço jurídico, deferido com pertinência a alguém. Portanto, o proprietário poder excluir terceiros da atuação sobre a coisa mediante a adoção da reivindicatória.

A exclusividade é um princípio que se dirige ao domínio, pois não pode haver mais de um domínio sobre o mesmo bem. Só uma pessoa pode usar, fruir e dispor do objeto, na medida em que o domínio é uno e indivisível.

Assim, diante da controvérsia existente entre o condomínio e o caráter exclusivo da propriedade, surgiram várias teorias que visam conciliar ambas as ideias.[[6]](#footnote-6) Dentre elas sobressaiu duas teorias, quais sejam: teoria da propriedade integral ou total e, teoria das propriedades plúrimas parciais.

A teoria da propriedade integral ou total constitui relação de igualdade, onde todos os condôminos tem direito à proprietários sobre toda a coisa, sendo o direito de cada um delimitado pelo direito dos demais condôminos. Diversos doutrinadores citam Scialoja, como um dos adeptos desta doutrina, o qual assevera que o condomínio constitui relação de igualdades, que mutuamente se limitam.

Por outro lado, para teoria das propriedades plúrimas parciais cada condômino é proprietário de parte ideal da coisa comum, a reunião dessas partes dá origem ao condomínio.

O Código Civil brasileiro de 2012 adotou a primeira teoria admitindo que cada consorte é proprietário da coisa toda, onde seus direitos são delimitados pelos dos demais, nos termos do artigo 1.314.[[7]](#footnote-7)

O Código Civil brasileiro, tomando partido entre correntes tão diversas e tão embaraçosas, aceitou a teoria da subsistência, em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de casa condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência. A parte ideal não representa uma entidade objetiva.

Condomínio justifica a coexistência de direitos sobre uma dada coisa, exercidos comunitariamente e sem conflito por uma pluralidade de donos, e com exclusão de todos quantos sejam estranhos à comunhão.[[8]](#footnote-8)

A cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta. Cada quota ou fração não significa que a cada um dos comproprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico do bem, mas que todos os comunheiros têm direito qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados, contudo na proporção quantitativa em que concorre com os outros comproprietários na titularidade sobre o conjunto. (PEREIRA, 2011, p. 151).

Assim, quando os direitos elementares do proprietário pertencer a mais de um titular, existirá o condomínio ou domínio comum de um bem.[[9]](#footnote-9)

O Código Civil brasileiro de 2002 disciplina duas espécies de condomínio: a) condomínio geral, que se subdivide em voluntário (artigos 1.314 a 1.326), e necessário (artigos 1.327 a 1.330); b) condomínio edilício ou em edificações (artigos 1.331 a 1.358).

* 1. **Condomínio geral**

O legislador do Código Civil de 2002 entendeu por bem subdividi em condomínio voluntário e condomínio necessário.

2.1.1 Condomínio voluntário

Também tratado como convencional se resulta do acordo de vontade dos consortes, nascendo de um negocio jurídico pelo qual duas ou mais pessoas adquirem ou colocam um bem em comum para dele usar e gozar.[[10]](#footnote-10)

O Código Civil dispõe no artigo 1.314[[11]](#footnote-11) sobre os direitos e deveres dos condôminos, o que deixa claro a inexistência de conflito do condominio voluntaria com o principio da exclusividade, pois se entende que o direito de propriedade é um só e incide sobre as partes ideais de cada condômino. Para terceiros, cada comunheiro atua como proprietário exclusivo do todo. [[12]](#footnote-12)

Os doutrinadores acabaram por classificar o condomínio voluntário em vários aspectos, visando dar melhor ao tema. Nesse sentido, quanto à origem, classifica-se em convencional, aquele que se origina da vontade das partes; eventual que resulta da vontade de terceiros e, legal ou necessário aquele que é imposto pela lei.

No que tange à forma, classifica em transitório aparente no condomínio convencional e eventual, que podem ser extintos a todo tempo pela vontade de qualquer condômino e, permanente, presente no condomínio legal ou necessário, que perdura enquanto persistir a situação que o determinou. Ainda, quanto à forma, em *pro diviso* ou *pro indiviso,* conforme os condôminos estejam utilizando parte certa e determinada da coisa, ou não.

No *pro diviso,* a comunhão existe juridicamente, mas não de fato, já que cada comproprietário tem uma parte certa e determinada do bem, como ocorre no condomínio em edifícios de apartamentos. Logo, por outras palavras, esse condomínio *pro diviso* ocorre quando os consortes, com aprovação tácita recíproca, se instalam em parte da área comum, exercendo sobre ela todos os atos de proprietário singular e com exclusão de seus condôminos como se a gleba já tivesse sido partilha. No *pro indiviso,* a comunhão perdura de fato e de direito; todos os comunheiros permanecem na indivisão, não se localizando no bem, que se mantém indiviso.

Quanto ao objeto, universal e singular, o primeiro quando abrange todos os bens, como na comunhão hereditária e, o segundo, é o que incide sobre coisa determinada.

Dentre os direitos cada condômino tem-se: a) usar da coisa conforme sua destinação, e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão; b) reivindicá-la de terceiro; c) defender a sua posse; d) alhear a respectiva parte indivisa ou gravá-la.

Cada condômino tem o dever de concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, na proporção de sua parte[[13]](#footnote-13), bem como a responsabilidade pelas dívidas contraídas em proveito da comunhão[[14]](#footnote-14).

No tocante à administração da coisa, tem-se que poderá ser administrada por todos, vez que a todos pertence, que poderão usar a coisa comum pessoalmente. No entanto, não havendo acordo, poderão decidir se ela deve ser administrada, vendida ou alugada. Ressaltando que para a venda, basta a vontade de um dos condôminos[[15]](#footnote-15).

Se tratar de bem divisível, a extinção poderá ocorrer de forma amigável, se todos os condôminos forem maiores e capazes; ou de forma judicial se divergir ou se um deles for incapaz[[16]](#footnote-16). Em se tratando de coisa indivisa a extinção será regida pelo artigo 1.322 do Código Civil[[17]](#footnote-17).

2.1.2 Condomínio necessário

Trata-se o condomínio necessário ou legal, como também conhecido, daquele que é imposto pela lei, regulando o Código Civil o condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas, os quais segundo o artigo 1.327 regular-se-á pelo disposto nos artigos 1.297 e 1298; 1.304 a 1.307 do citado diploma legal.

Assim, aquele que tiver direito a estremar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado[[18]](#footnote-18).

Não havendo concordância quanto ao preço, este será apurado através de perícia e, quanto enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória[[19]](#footnote-19).

**3. CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Numeração Única:** | [**2325735-67.2010.8.13.0024**](http://www.tjmg.jus.br/juridico/sf/proc_resultado2.jsp?listaProcessos=23257356720108130024) |
| [**Acórdão Indexado!**](http://www.tjmg.jus.br/juridico/ea/pesquisaNumeroEspelhoAcordao.do?ttriCodigo=1&codigoOrigem=0024&ano=10&numero=232573&dv=0&sequencial=001&pesquisaNumero=Pesquisar) | **Precisão:**38 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Relator:** | Des.(a) EDIVALDO GEORGE DOS SANTOS |
| **Data do Julgamento:** | 19/04/2011 |
| **Data da Publicação:** | 13/05/2011 |
| **Ementa:** |
| Conquanto ostente personalidade judiciária, o condomínio edilício não tem personalidade jurídica, não sendo, portanto, possível que este venha a adquirir bens e patrimônio próprio, sendo, portanto, procedente a dúvida suscitada acerca da viabilidade ou não do registro de escritura de compra e venda de imóvel em que figura como comprador aquele ente abstrato e formal. |
| **Súmula:** | NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. |

Tratado como modalidade especial de condomínio, o condomínio edilício também conhecido como condomínio em plano horizontal, propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais, condomínio *sui generis,* etc., surgiu depois da guerra de 1914-1918.

...em consequência da crise de habitações, que fez desaparecer o equilíbrio entre a oferta e a procura e se agravou com a legislação de emergência sobre o inquilinato, indefinidamente prorrogado, restringido-se o número das construções.

Amenizando a situação, apareceu o condomínio em edifícios de apartamentos... (MONTEIRO, 2011, p. 282)

O condomínio edilício é fruto do avanço das relações socioeconômicas em decorrência do fenômeno sociológico da urbanização e concentração da população, surgindo inicialmete nas cidades europeias após a Primeira Guerra Mundial[[20]](#footnote-20).

A aceitação do condomínio edilício teve vários fatores, desde o aproveitamento do espaço, tornando-o mais barato; maior economia na edificação, até a facilidade de obtenção da casa própria e fixação de seus donos nas imediações dos locais de trabalho[[21]](#footnote-21).

 Apesar da grande aceitação da propriedade horizontal, o Código Civil de 1.916 regulamentou apenas a propriedade vertical, o originou Decretos-lei e Lei, que visavam a regulamentação desse ordenamento jurídico. Posteriormente, o Código Civil de 2002 vem regulamentar expressamente condomínio edilício nos artigos 1.331 a 1.358, traduzindo sua definição no artigo 1.331, *caput[[22]](#footnote-22).*

A essência do condomínio nos edifícios coletivos reside em que deve ele ser constituído de partes que são de utilização exclusiva, consistindo no direito de propriedade sobre as mesmas ser subordinada ao conceito condominial, tal como desenvolvido em o nº 314, supra. O proprietário de uma unidade no edifício coletivo somente tem a possibilidade material e jurídica de sua utilização se ao mesmo tempo lhe é assegurada a das partes comuns. (PEREIRA, 2011, p. 160)

Caio Mário da Silva Pereira foi encarregado de elaborar o Projeto que posteriormente passaria a incorporar o texto do Código Civil de 2002, em sua obra Instituição de Direito Civil, faz várias considerações sobre o início do projeto, bem como as criticas à denominação “Condomínio Edilício” que perduraram durante toda a fase de elaboração do Projeto do Código, mas que foram em vão, o que justifica as diversas variações que essa espécie de condomínio recebeu, como dito alhures. Ainda faz menção aos acertos e aos equívocos trazidos pelo referido diploma legal quando da elaboração e aprovação da redação dos artigos.[[23]](#footnote-23)

Diante da nova modalidade de condomínio que surgia, também foram surgindo teorias que buscavam explicar a natureza jurídica das relações existentes entre os proprietários dos vários apartamentos, torna a questão controvertida não só entre doutrinadores, mas também divergente nas jurisprudências dos Tribunais.

**4 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

A natureza jurídica do condomínio edilício trata-se de um tema controvertido, que originou diversas teorias, onde todas buscam explicar o fenômeno da combinação harmônica entre a propriedade privada e a coletiva.

Tais teorias acabam por dividir juristas e tribunais, onde uns se posicionam no sentido de que o condomínio edilício trata de uma nova modalidade de pessoa jurídica, ou cunho societário, ou como universalidade; outros invocam institutos tradicionais para explicar a sua existência: direito superficiário e, outros que o associam à enfiteuse[[24]](#footnote-24).

Aqueles que defendem a natureza de pessoa jurídica dispõem que o condomínio em edilício se distingue da pessoa de cada um dos condôminos, sem que assim, razoável seria a consideração de sua personalidade jurídica autônoma para, uma vez autorizar em assembleia geral, realizarem-se aquisições necessárias à sua manutenção, ou alienação de seu interesse. Tal posicionamento é combatido por Venosa que se posiciona contrariamente a essa ideia, uma vez que falta *affectio societatis,* elemento primordial para a caracterização daquelas.[[25]](#footnote-25)

Maria Helena Diniz considera como mais acertada, a teoria de Planiol, Ripert, Baudry-Lacantinerie, que veem no condomínio em edifícios de apartamentos uma mistura de propriedade individual e de condomínio[[26]](#footnote-26).

Ainda têm-se aqueles que o consideram como uma comunidade de direito, de que são titulares várias pessoas, incidindo sobre o mesmo objeto[[27]](#footnote-27).

Washington de Barros Monteira afirma que o condomínio é uma ficção jurídica que existe na órbita do direito. No entender da doutrina é uma quase pessoa, que infelizmente, pela nova lei civil, vai continuar sem personalidade jurídica[[28]](#footnote-28).

No que tange às teorias, Roberto Carlos Gonçalves faz um apanhado sobre as mais discutidas, mas conclui que o entendimento dominante é de que o condomínio não tem personalidade jurídica.

A teoria segundo a qual a propriedade horizontal seria uma comunhão de bens é afastada porque cada condômino é titular de uma unidade autônoma e, ao mesmo tempo, utiliza áreas em comum com outros condôminos. Igualmente se revela inadequada a teoria da sociedade imobiliária, visto que não se encontra, no condomínio, a *affectiio societatis,* que caracteriza a sociedade. Também são afastadas as teorias que invocam institutos tradicionais para explicar a sua existência, como o direito superficiário, a efiteuse e a servidões.

A teoria da personalização do patrimônio comum é uma das mais citadas. Todavia, como acentua João Batista Lopes, a pretendida personalização do patrimônio comum é, porém, insustentável, porque não existe uma pessoa jurídica titular das unidades autônomas e das partes comuns do edifício. (GONÇALVES, 2011, p. 398)

O tema já foi objeto de estudo das Jornadas de Direito Civil realizadas pelo Conselho da Justiça Federal – CJF e do Centro de Estudos Jurídicos do CJF, as quais são compostas por especialistas e convidados do mais notório saber jurídico, que visam elaborar enunciado de Direito Civil, baseados sempre no Código Civil e que buscam uma melhor interpretação de seus dispositivos[[29]](#footnote-29).

Assim, foi aprovado na I Jornada de Direito Civil o Enunciado nº 246, que dispõe: Art. 1.331: 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”.

Por fim, Caio Mário da Silva Pereira não concorda com as divergências decorrentes do tema, afirmando que não procede, vez que trata o condomínio edilício de fenômeno econômico e jurídico moderno.

Não se compraz com os institutos invocados para sua explicação, nem deles necessita. Especialmente deve ser lembrado que, se fosse uma pessoa, o condomínio, como tal, é que seria o sujeito de todas as relações jurídicas. Não é isso que se verifica. Os titulares dos direitos, quer sobre as unidades autônomas, quer sobre as partes e coisas comuns, são os condôminos e não uma inexistente ou fictícia pessoa jurídica. O condomínio dito edilício explica-se por si mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da co-propriedade. (PEREIRA, 2011, p. 161)

Ao deixar de dar personalidade jurídica ao condomínio, o Código Civil de 2002 trouxe aos condôminos transtornos graves na seara jurídica. A título de exemplo os doutrinadores citam a dificuldade dos condomínios em adquirirem um imóvel, onde, pelo fato de não possuir personalidade jurídica, não pode ser adquirido em nome do condomínio, mas apenas através e em nome de todos os condôminos, o que torna a tarefa de extrema dificuldade, principalmente ao considerar a quantidade de condôminos, bem como a possibilidade de dentre eles existirem menor/incapaz.

Apesar de majoritária a posição de que o condomínio edilício não possui personalidade jurídica, tem situações em que tal possibilidade é admitida pelos Tribunais.

O egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais ao analisar a possibilidade de deferimento dos benefícios da assistência judiciária ao condomínio, chegou para efeito de concessão do benefício da assistência judiciária, a equipará-lo à pessoa jurídica sem fins lucrativos, sendo-lhe exigido a prova de sua hipossuficiência econômica[[30]](#footnote-30). Tal entendimento também se encontra em consonância com os julgados do egrégio Superior Tribunal de Justiça.

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento no sentido de que à luz do art. 15, parágrafo único, da Lei nº 8.212/01, o condomínio é equiparável à pessoa jurídica, para fins tributários, ostentando a categoria de entidade de qualquer natureza ou finalidade[[31]](#footnote-31).

Cita ainda tal julgado, o disposto no art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, onde os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. A seu turno, a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, prevê, em seu art. 3º, § 4º, III, que os condomínios são considerados empresas - para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias.

**5 CONCLUSÃO**

O condomínio edilício regulado expressamente pelo Código Civil de 2002 traz inovações anteriormente não previstas pelo Código Civil de 1916, até porque este regulava a propriedade vertical, tratando-se a propriedade horizontal de evento com acelerado crescimento nos centros urbanos após a Segunda Guerra Mundial.

A formação do condomínio edilício traduz em por partes comuns (fundações, muros de arrimo, guarita, pilastras, telhado, teto, escadas, elevadores, etc.) e, partes individuais ou privadas ou exclusiva, caracterizadas pelo apartamento em si, abrigo para veículo e outras[[32]](#footnote-32).

Apesar de importante instituto, o Código Civil de 2002 traz algumas falhas, sendo algumas delas criticadas até mesmo por Caio Mário da Silva Pereira, renomado doutrinador encarregado de elaborar o Projeto a respeito do condomínio e incorporações.

Tal doutrinador não reconhece divergência quanto á natureza jurídica do condomínio edilício, tema principal do presente artigo, no entanto, não deixa de citar as principais teorias sobre o assunto, que buscam explicar a conjunção orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da co-propriedade[[33]](#footnote-33).

Reconhecido como uma nova modalidade de condomínio, o condomínio edilício constitui uma comunhão *pro diviso*, onde sua natureza jurídica orbita na coexistência da propriedade individual com a coletiva.

A personalidade jurídica do condomínio não foi reconhecida pelo Código Civil de 2002, resultando em transtornos graves para a administração dos condomínios. Mas, os Tribunais já tem entendimento sedimentos em casos, especiais, que o condomínio edilício se reveste de personalidade jurídica, principalmente quando nos referimentos a tributos.

Assim, o condomínio edilício passa a ter personalidade jurídica apenas em caso já sedimentos pelos Tribunais, como é o caso da assistência judiciária ou fins fiscais, o que nos levar a concluir que com a evolução da sociedade e, considerando a mutabilidade do direito, o condomínio edilício caminha para definição de personalidade jurídica a passos largos, uma vez que trata tal instituto de natureza especial, ainda a ser adaptado diante das dificuldades encontradas pelos seus administrados no próprio ordenamento jurídico, o tende a aprimorar as novidades impostas pela realidade social.

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS**

BRASIL. **Código Civil brasileiro**, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil\_03/leis/2002/L10406.htm>. Data de acesso: 08 maio 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil.** 20. ed. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 395.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** **4. Direitos das Coisas.** 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 667.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. 5 Direito das Coisas.** 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 659.

\_\_\_\_\_\_. **Direito das Coisas.** Coleção Sinopses Jurídicas, V. 3. 13. Ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 236.

ROSENVALD, Nelson. FARIAS, Cristiano Chaves de. Direitos Reais. 3. ed. São Paulo: lúmen Juris, 2006. p. 716.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O Condomínio Edilício no novo Código Civil.** 2. Ed. Revista atualizada de acordo com a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. São Paulo: Saraiva, 2055. p. 186.

COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **O Cálculo da Fração Ideal no Condomínio Edilício.** Disponível em: < http://www.fmd.pucminas.br/Virtuajus/2\_2006/Discentes/PDF/Fabricio.pdf>. Acessado em: 05 abr. 2012.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso **Especial 1.256.912 – AL**. 2ª Turma. Rel. Min. Humberto Martins. Disponível em: < https://ww2.stj.jus.br/revistaeletronica/Abre\_Documento.asp?sLink=ATC&sSeq=19387803&sReg=201101229786&sData=20120213&sTipo=91&formato=PDF>. Acessado em: 15 maio 2012.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais. **Agravo de Instrumento 1.0027.08.175441-1/001(1)**. 9ª Câmara Cível. Rel. Des. Pedro Bernardes. Disponível em: < http://www.tjmg.jus.br/juridico/jt\_/inteiro\_teor.jsp?tipoTribunal=1&comrCodigo=27&ano=8&txt\_processo=175441&complemento=1&sequencial=0&palavrasConsulta=natureza%20jur%EDdica%20condom%EDnio%20edil%EDcio&todas=&expressao=&qualquer=&sem=&radical=>. Acessado em: 12 abr. 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS**. NBR 6023**: Informação e documentação: Referências: Elaboração. Rio de Janeiro, 2002. Disponível em: < http://www.habitus.ifcs.ufrj.br/pdf/abntnbr6023.pdf>. Acessado em: 21 maio 2012.

Enunciados das Jornadas de Direito Civil da CJF (Incluídos Enunciados da IV Jornada). Disponível em: <http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\_dh=69>. Acessado em: 10 mar 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros. MALUF, Carlos Aberto Dabus. **Curso de Direito Civil. Direito das Coisas.** 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 588 p.

ZULIANI, Ênio Santarelli. **Condomínio Edilício – Aspectos Controvertidos.** Revista magister de Direito Civil e Processual Civil. Ano VIII. v. 43. Jul/Ago 2011. São Paulo: Magister. p. 86-108

1. Acadêmicos do curso de Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, campus Bom Despacho/MG. [↑](#footnote-ref-1)
2. PEREIRA, 2011, p. 161 [↑](#footnote-ref-2)
3. GONÇALVES, 2012, p. 179 [↑](#footnote-ref-3)
4. PEREIRA, 2011, p. 161 [↑](#footnote-ref-4)
5. PEREIRA, 2011, p.151 [↑](#footnote-ref-5)
6. MONTEIRO, 2011, p. 249 [↑](#footnote-ref-6)
7. Art. 1.314 do CC/2002. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros. [↑](#footnote-ref-7)
8. PEREIRA, 2011, p. 152 [↑](#footnote-ref-8)
9. GONÇALVES, 2012, p.170 [↑](#footnote-ref-9)
10. DINIZ, 2011, p.223 [↑](#footnote-ref-10)
11. Art. 1.314 do CC/2002. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros. [↑](#footnote-ref-11)
12. GONÇALVES, 2012, p. 165 [↑](#footnote-ref-12)
13. Art. 1.315 do CC/2002. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Parágrafo único. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos. [↑](#footnote-ref-13)
14. Art. 1.317 do CC/2002. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318 do CC/2002. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais. [↑](#footnote-ref-14)
15. Art. 1.320 do CC/2002. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão. [↑](#footnote-ref-15)
16. Art. 2.016 do CC/2002. Será sempre judicial a partilha, se os herdeiros divergirem, assim como se algum deles for incapaz. [↑](#footnote-ref-16)
17. Art. 1.322 do CC/2002. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lanço, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lanço, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho. [↑](#footnote-ref-17)
18. Artigo 1.328 do CC/2002 [↑](#footnote-ref-18)
19. Artigos 1.329 e 1.330 do CC/02 [↑](#footnote-ref-19)
20. SOARES, 2010, p. 490 [↑](#footnote-ref-20)
21. MONTEIRO, 2011, p. 282 [↑](#footnote-ref-21)
22. Art. 1.331 do CC/2002. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. [↑](#footnote-ref-22)
23. PEREIRA, 2011, p. 159. [↑](#footnote-ref-23)
24. PEREIRA, 2011, p. 161 [↑](#footnote-ref-24)
25. SILVEIRA, 2010, p. 515 [↑](#footnote-ref-25)
26. DINIZ, 2011, p. 241. [↑](#footnote-ref-26)
27. MALUF, 2005, p. 7 [↑](#footnote-ref-27)
28. MONTEIRO, 2011, p. 285 [↑](#footnote-ref-28)
29. http://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id\_dh=69 [↑](#footnote-ref-29)
30. Agravo de Instrumento nº 1.0027.08.175441-1/001(1), 9ª Câmara Cível do TJMG, Rel.Des. Pedro Bernardes, J. 16.06.2009, DJO 20.07.2009 [↑](#footnote-ref-30)
31. RECURSO ESPECIAL Nº 1.256.912 - AL (2011/0122978-6), Rel. Min. Humberto Martins, DJE 13.02.2012 [↑](#footnote-ref-31)
32. Art. 1.331 do CC/2002. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1o As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

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

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

§ 4o Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5o O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio. [↑](#footnote-ref-32)
33. PEREIRA, 2011, p. 161 [↑](#footnote-ref-33)