FUNDAÇÃO ASSISTENCIAL E EDUCATIVA CRISTÃ DE ARIQUEMES – FAECA

INSTITUTO DE ENSINO SUPERIOR DE RONDONIA- IESUR

FACULDADES ASSOCIADAS DE ARIQUEMES - FAAR



**CONDOMÍNIO ORDINÁRIO**

Ariquemes-RO

2016

FUNDAÇÃO ASSISTENCIAL E EDUCATIVA CRISTÃ DE ARIQUEMES – FAECA

INSTITUTO DE ENSINO SUPERIOR DE RONDONIA- IESUR

FACULDADES ASSOCIADAS DE ARIQUEMES – FAAR

Adilaine Valentim da Silva

Alcilene Alves Miranda

Ana Paula Oliveira

Ana Paula Pereira

Cássia Emanuela Rosset

Edelvan Moura Silva

Natalie Santiago de Sena

**CONDOMÍNIO ORDINÁRIO**

Trabalho apresentado como requisito parcial para obtenção de nota na disciplina de Direito Civil, 5°período de Direito, das Faculdades Associadas de Ariquemes - FAAR

Prof. Éser Amaral dos Santos

Ariquemes

2016

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO ...................................................................................................4

CONDOMÍNIO ORDINÁRIO

1.0 CONCEITO E NATUREZA DO CONDOMÍNIO.............................................5

* 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS E TEORIAS DOUTRINARIAS...........5

2.0 A RELAÇÃO ENTRE COMUNHÃO E CONDOMÍNIO...................................7

2.1 A CLASSIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO........................................................8

3.0 DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.....................................9

3.1 O EXERCÍCIO DA COTITULARIDADE..................................................................12

3.2 [ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS](http://administracaocondominio.com.br/administracao-de-condominios/).......................................................15

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDÍLICO

3.2.1 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO ...................................16

4.0 A EXTINÇÃO DO CONDOMINIO...........................................................................17

5.0 CONDOMINIO NECESSARIO OU FORÇADO...........................................12

CONCLUSÃO ...................................................................................................12

REFERÊNCIAS ................................................................................................13

INTRODUÇÃO

De tempos em tempos, tem sido perceptível o aumento populacional no país, em consequência disto, à concentração populacional urbana tem gerado conflitos entre os cidadãos, que buscam moradia na disputa de um espaço nas cidades para conviver, alguns convivem de forma espontânea, outros disputam forçadamente a posse sobre uma mesma propriedade.

Acredita-se que o legislador ao dispor sobre *condomínio* no atual Código Civil, tenha tido a intensão de elucidar estes possíveis conflitos que surgem entre os condôminos, pois se sabe que em sociedade, conflitos a cerca da propriedade são previsíveis.

Tendo em vista esta temática importante, o objetivo deste trabalho é tratar a cerca de condomínio ordinário, conhecer as teorias a cerca de sua criação, classificação, conceituações e esclarecimentos a luz de doutrinadores renomados e jurisprudências a cerca do tema.

CONDOMÍNIO ORDINÁRIO

1. CONCEITO E NATUREZA DO CONDOMÍNIO

O condomínio pode ser entendido como uma forma “anormal de propriedade”. Segundo as lições de Silvio Venosa[[1]](#footnote-1): [...] “o condomínio é modalidade de comunhão específica de direito das coisas”. Ou seja, ao contrário do que se aplica á propriedade, onde se outorga a um proprietário a exclusividade no uso de seus direitos inerentes a propriedade ( de usar, gozar e fruir, reivindicar e dispor), o condomínio visa dispor a dois ou mais condôminos o direito de usar e abusar da coisa, porém sem desconsiderar os outros condôminos.

De fato, tanto para compressão deste instituto, quando nas teorias doutrinarias, encontra-se uma divergência entre o caráter *próprio* da propriedade e *comum* que se aplica em virtude do condomínio. Como diz POTHIER[[2]](#footnote-2)*Próprio e comum* são conceitos que se contradizem.

Para melhor compreensão da natureza do condomínio, faz-se necessária conhecer sua origem histórica a fim de identificar quais foram às características, ainda mantidas na interpretação do instituto e legislação correspondente no código civil brasileiro.

* 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS E TEORIAS DOUTRINARIAS

O que se sabe, é que quanto à propriedade, o direito romano não admitia, em regra, mais de um proprietário responsável sob a coisa. O que se pode considerar um tipo de partilha da coisa neste tempo, seria na comunidade familiar, como por exemplo, a sucessão hereditária.

Herdou-se deste sistema a idéia de quotas ideais onde cada um dos indivíduos, com sua parte ou fração repartem os benefícios e ônus entre os comunheiros.

Em contraposição, o sistema germânico distingue-se das quotas ideais romanas, pois prega que os comunheiros exercem uso e gozo comum, ou seja, ninguém pode dividir ou vender sua parte, pois esta não existe já que todos usufruem do todo.

Destas tradições surgiram diversas teorias, das quais destacam-se:

* Teoria da propriedade integral ou total : existe no condomínio um direito único para todos, mas executado de forma limitada por cada condômino, para que todos possam participar. Seria um concurso de direitos iguais sob a propriedade total.
* Teoria das propriedades plúrimas parciais: apesar de ser a mais antiga e conhecida teoria, é a menos seguida. E compreende que no condomínio existem diversas propriedades intelectualmente parciais, ou seja, cada individuo possui uma parte ideal sob o bem comum.
* Existe um desdobramento dessa teoria onde o condomínio corresponde a uma forma particular de propriedade, distribuída, fracionada e limitada, como se cada condômino fosse dono de um pedaço do total, podendo exercer sob sua parte os poderes inerentes a propriedade, mas nos limites traçados pelos iguais direitos dos demais.
* Teoria da pessoa jurídica: leva em conta que não há um sujeito titular autônomo, mas todos os condôminos concorrem a isto de acordo com a quota da expressão numérica da sua contribuição.

O ordenamento jurídico brasileiro, em seu Código Civil, adotou a TEORIA DA SUBSISTÊNCIA: entende que diante de terceiros, cada condômino exerce a totalidade de poderes imanentes ao direito de propriedade. Mas, entre os próprios condôminos, cada um é autolimitado pelo outro. Não significa que a parte ideal exista de forma objetiva, ela é apenas citada subjetivamente para que seja possível aferir num valor econômico o direito de cada consorte perante os demais e garantir o estado de indivisão. Ou seja, pode-se até falar em valor econômico na parte do condomínio do individuo, mas isso não vai lhe garantir o direito de vender esta parte, ou dividi-la, dispor de qualquer forma diante do direito dos demais condôminos.

2.0 A RELAÇÃO ENTRE COMUNHÃO E CONDOMÍNIO

A situação de concorrência de direitos iguais na mesma coisa toma o nome genérico de comunhão. Particulariza-se sob a denominação de condomínio quando a coisa indivisa tem vários proprietários, simultânea e concorrentemente.

Segundo Orlando Gomes, em sua obra *Direitos Reais,* são fontes da comunhão: a vontade das partes (comunhão voluntária/contratual) e a lei (comunhão legal). Sendo que esta última subdivide-se em forçada (imposta por força do inevitável estado de indivisão de certos bens) e fortuita ou incidente (resulta de circunstâncias). 

Em suma, pode-se citar J. A. de Faria Motta que ressalta, que o conceito de comunhão é subjetivo e o de condomínio é objetivo. Segundo ele, o "termo condomínio ou com propriedade exprime um conceito real, estado de fato modificação, modo de ser da propriedade; o termo comunhão inculca um conceito pessoal, alusivo às relações entre os condôminos; o primeiro refere-se à cousa; o segundo, às pessoas nele interessadas".

2.1 A CLASSIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO

O Direito pode pertencer a várias pessoas ao mesmo tempo, isso acontece quando se tem a comunhão. Se a comunhão recair sobre o direito de propriedade, terá assim o condomínio ou copropriedade. Portanto o condomínio é uma espécie do gênero comunhão.

Caio Mário da Silva Pereira define que: *“dá-se o condomínio quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes*”.

O condomínio em seu aspecto objetivo, referente à coisa, chama-se *indivisão*, este é o estado em que se encontra uma determinada coisa sobre a qual, várias pessoas têm direitos concorrentes. Já sob o aspecto subjetivo, referente aos titulares do direito, se dá a *comunhão*, este ocorre quando o direito pertence simultaneamente a várias pessoas.

Há duas formas de Comunhão:

* Comunhão *pro indiviso*: é a que se baseia de fato e de direito, permanecendo a coisa em estado de indivisão perante aos condôminos.
* Comunhão *pro diviso*: é que se baseia somente de direito, pois cada condômino já se localiza numa parte certa e determinada da coisa.

A comunhão pode ser classificada das seguintes formas:

Comunhão Voluntária: Deriva-se de negócio jurídico, tal como na aquisição, doação ou destinação em comum, de bem para que duas ou mais pessoas possam usar e usufruir. Inclui-se ai o casamento pelo regime da comunhão universal de bens.

Comunhão Universal: Efetivamente, nesta, todos os bens do casal pertence simultaneamente ao marido e a mulher, sem que, na vigência a sociedade conjugal, se possa concretizar ou individualizar a cota ideal. Somente com a dissolução da sociedade conjugal que ocorrerá a separação de bens através de meios legais, previsto em lei.

Comunhão Legal: Divide-se em comunhão forçada e fortuita.

* Comunhão Forçada: Resulta do inevitável estado de indivisão de certos bens, por imposição da ordem jurídica, como cercas e muros.
* Comunhão Fortuita: É a que se estabelece entre vários herdeiros, no momento da abertura da sucessão, com encerramento no final da partilha.

Portanto a comunhão pode ser Transitória ou Perene. Transitória por razões pragmáticas, pode o condomínio ser sempre extinto, a todo tempo, pela vontade de qualquer um dos consortes. Em contra partida, a comunhão perene ou permanente é oriunda do condomínio forçado, não sendo esse possível de divisão.

3.0 DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

A construção jurídica do condomínio divide abstratamente a titularidade em cotas ideais para cada um dos proprietários. A coisa indivisa pertencente a diversos titulares gera uma fração, uma parte ideal (abstrata). Com isso, cada proprietário pode considerar-se dono da coisa comum na sua integralidade, podendo sobre ela exercitar direitos e assumir deveres sem o consentimento dos outros proprietários. Veremos os direitos e deveres inerentes à cotitularidade.

Segundo o Código Civil, em seu artigo 1.134:

“Cada condômino pode usar da coisa conforme a 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”[...]

Esse artigo rege as relações internas entre os condôminos bem como entre eles e terceiros. Cada condômino tem propriedade plena e total sobre a coisa, limitada pelos direitos dos demais proprietários. Usar da coisa conforme sua destinação é uma capacidade plena de qualquer dos condôminos, desde que compatível com sua destinação, deliberada pela maioria. Essa deliberação vincula a todos quanto à sua utilização prática e impede o uso livre da coisa.

Esse mesmo artigo, em seu parágrafo único, estabelece que a destinação da coisa comum não pode ser alterada e, ainda, veda a utilização da coisa por apenas um dos condôminos, sem o consenso dos demais. Neste último caso, a jurisprudência prevê uma indenização pela fruição exclusiva do bem comum (com previsão também no artigo 1.319)

TJ-ES - Apelacao Civel AC 14080010086 ES 14080010086 (TJ-ES)

Data de publicação: 02/06/2009

Ementa: APELAÇAO CÍVEL AÇAO DE NUNCIAÇAO DE OBRA NOVA - CONSTRUÇAO ÁREA COMUM - ANUÊNCIA DOS CONDÔMINOS - NECESSIDADE - ART. 1.314 , PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO CIVIL - PERDAS E DANOS - AUSÊNCIA DE PROVA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO . 1) Reconhecida a existência de um condomínio **é vedado a qualquer dos condôminos construir em área comum sem a anuência dos demais**, conforme art. 1.314 , parágrafo único , do Código Civil . 2) No presente caso, não houve prova da alegada autorização concedida pelos apelantes, o que impõe o desfazimento da obra. 3) Os apelantes não fazem jus às perdas e danos postuladas, ante a ausência de provas dos prejuízos alegados. 4) Recurso parcialmente provido.

Nos casos de separação, há divergências. Parte da jurisprudência aceita que somente após a separação judicial, com a partilha, se estabelecerá o condomínio sobre o bem. Com isso, não se admite a cobrança de aluguel do cônjuge que permaneceu no imóvel quando da mera separação de fato.

O exercício de direito compatíveis com a indivisão é uma extensão do uso conforme sua destinação e diz respeito à deliberação da maioria dos condôminos e à limitações ao exercício do domínio. Por exemplo, se for acordado entre os condôminos que o uso de determinado imóvel será comercial, não pode um deles fazer uso residencial deste imóvel. Prevê o artigo 1.326 que “os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões”.

Não se admite ainda a propositura de ações possessórias de um condômino contra outro.

TJ-SP - Apelação APL 10071053520148260482 SP 1007105-35.2014.8.26.0482 (TJ-SP)

Data de publicação: 25/06/2015

Ementa: CONDOMÍNIO. IMÓVEL. IMISSÃO NA POSSE. Pretensão do autor, condômino, à imissão na posse de imóvel, cuja posse é exercida exclusivamente pela ré, ex-cônjuge de um dos condôminos. A ré foi casada com um dos condôminos. Por ocasião da separação judicial do casal, ajustou-se a partilha desse imóvel e, com fundamento no ajuste, exerce a ré a posse do bem. **Tornou-se a ré condômina do imóvel e, por isso, o autor, como igual condômino, não pode afastar a posse dela, que exercita todos os direitos compatíveis com a indivisão (art. 1.314, Código Civil)**. No caso, a posse exclusiva da ré originou-se de acordo, celebrado com um dos condôminos. É posse justa, portanto. Nesse caso, nada autoriza a pretensão petitória do autor. Ainda que não se possa afirmar o direito sobre a coisa da requerida, é inegável que a sua posse é exercida, se não em nome próprio como tudo indica, ao menos em nome do condômino [ex-cônjuge] e deve ser respeitada pelos demais, porque justa e fundada em igual direito que sustenta o autor. Recurso provido para julgar improcedente o pedido de imissão na posse do imóvel.

O direito de reivindicar a coisa de terceiros poderá ser exercido por qualquer dos condôminos sem necessidade de consentimento dos demais. Já em relação ao direito de exercer ações possessórias, somente caberá ação possessória de um condômino em face dos demais se o condomínio for *pro diviso*, ou seja, se for possível identificar a fração real de cada condômino. As ações possessórias poderão ser exercidas por qualquer dos condôminos em face de terceiros, desde que aquele comprove, além da condição de titular formal no registro imobiliário, que exerce a condição de possuidor e que existe interesse de agir para o exercício da demanda.

TJ-SP -Agravo de Instrumento AI 00051796120138260000 SP 0005179-61.2013.8.26.0000 (TJ-SP)

Data de publicação: 29/05/2013

Ementa: AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONDOMÍNIO INEXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO -Desnecessidade da inclusão do ex-companheiro da autora, coproprietário do imóvel objeto da ação, no polo ativo da demanda - **O art. 1.314 , Código Civil , autoriza a cada condômino a defesa da posse do bem comum** - O fato de a autora ser proprietária de apenas 50% não impede a defesa da posse do imóvel em sua integralidade - Além disso, no caso em tela, não se pode exigir a presença como litisconsorte ativo do ex-companheiro da autora, por **não se tratar de litisconsórcio necessário** - Garantia constitucional de acesso à justiça RECURSO PROVIDO

O direito de alienar ou gravar a parte ideal independe de qualquer autorização dos demais condôminos. Assim, cada condômino pode individualmente alienar ou gravar sua parte indivisa. Por exemplo, um condômino não necessita de autorização dos demais para vender sua fração ideal a terceiros. Neste caso, o artigo 504 prevê um direito de preferência a favor dos demais titulares. O que não é permitido é que, isoladamente, um dos cotitulares aliene o todo em detrimento dos demais sem que haja consentimento destes. É possível, segundo o artigo 1.420, §2º, que cada condômino possa dar em garantia a sua fração ideal do bem, independentemente de sua natureza divisível ou não.

3.1 O EXERCÍCIO DA COTITULARIDADE

A teor do artigo 1315 do Código Civil, “o condómino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ónus a que estiver sujeito”. Apesar da posição jurídica de cada condômino ser qualitativamente idêntica, necessariamente não será quantitativamente semelhante, eis que a titularidade poderá variar em extensão. De fato, um condómino terá 1/5 da propriedade enquanto poderá titularizar apenas 1/9 do imóvel. Assim, em correlação com os direitos que lhes são deferidos, possuem os coproprietários obrigações compartilhadas, tais como o dever de concorrer proporcionalmente às suas respectivas frações para despesas comuns de conservação, bem como às decorrentes de dívidas contraídas em proveito da comunhão.

Destarte, na lógica das obrigações propter rem, de acordo com a sua proporção no todo, o condômino participará do rateio de impostos, despesas, contribuições e cotas condominiais. Sendo as despesas realizadas no interesse geral, elementar que todos participem do rateio, incluindo-se o adquirente pelos débitos contraídos pelo alienante. Não se olvide da necessidade de o condômino suportar eventuais ônus reais sobre o imóvel (como hipoteca, anticrese) bem como os decorrentes de execução judicial (como penhora e sequestro).

O artigo 1315 não é norma cogente. A comunidade de cotitulares, em sua unanimidade, pode estabelecer proporções diversas às suas respectivas cotas. A convenção condominial é o locus ideal para a estipulação dos critérios de rateio de despesas.

Frise-se que a fiação ideal do cotitular será suscetível de penhora para fins de execução de débitos condominiais, mesmo em se tratando de bem de família, pela ressalva do inciso IV, do art. 3., da Lei n. 8009/90, especificamente " contribuições devidas em função do imóvel familiar

Por sinal, na letra do art. 1.315, parágrafo único, se não houver estipulação expressa entre os condôminos, presume-se a igualdade das suas cotas abstratas. Isto é, se o título que atribui propriedade não esclarece as cotas específicas de cada titular, prevalece a igualdade entre todos e o rateio equitativo das despesas. Cuida-se de presunção relativa que poderá ser afastada pelo proprietário que demonstrar ter despendido maior quantia na aquisição da coisa comum.

Ainda em sede de despesas condominiais, o art. 1.316 inova substancialmente, ao permitir a renúncia à propriedade por parte do condômino que queira eximir-se do pagamento dos débitos comuns. O artigo 1275, II, do código Civil elenca a renúncia como causa de perda da propriedade individual.

A abdicação ao direito da parte ideal é a saída proposta pelo legislador para o condômino que não queira participar do rateio de débitos contraídos em prol da comunidade. Ao contrário do que ocorre com a perda da propriedade pelo abandono — admissível por comportamento concludente —, se o objetivo é se despojar da coisa pela via renunciativa, será indispensável o instrumento formalizado e registrado do ato unilateral ao oficio imobiliário. Hipótese semelhante já se permitia na renúncia à herança, caso em que o bem é transferido aos demais herdeiros (art. 1.806 do CC).

Todavia, o parágrafo primeiro do mesmo artigo parece condicionar a eficácia do negócio jurídico ao fato de um ou mais condóminos assumirem as despesas do renunciante. Com efeito, assim agindo, cada coproprietário adquire a fração ideal do renunciante, na medida de sua contribuição com o resgate do débito. Portanto, em um grupo de dez titulares, todos poderão assumir os débitos em fiações iguais ou distintas, ou apenas 03 ou 05 repartirão a divida do renunciante, adquirindo então a titularidade, Mas, se nenhum dos condôminos quiser assumir os débitos, só restarão duas vias: a) divisão amigável (escritura pública entre maiores e capazes) ou judicial (havendo incapazes ou na falta de acordo entre os capazes) da coisa comum (art. 1.316, §2º , CC); b) sendo indivisível o bem, procede-se à alienação do bem, com divisão proporcional do preço obtido.

Situação distinta é aquela em que o débito tiver sido contraído por todos os condôminos, Aqui, cada qual responde pelos encargos na proporção de sua fração ideal, exceto se o contrato houver discriminado a parcela do débito de cada um, ou inserir-se cláusula de solidariedade, permitindo a cobrança integral contra um só, alguns ou todos em litisconsórcio passivo facultativo, independentemente da cota abstrata dos proprietários (arte 1317 do CC).

Outra querela entre os condôminos eventualmente se seguirá ao fato de um dos condôminos contraír dívidas isoladamente, sem o consentimento dos demais, porém em proveito da comunhão. Não é raro que, em situações emergenciais, um dos coproprietários atue individualmente, adquirindo produtos ou realizando serviços em beneficio coletivo. Nestes casos de relações estranhas aos demais coproprietários, apenas o obrigado responderá perante terceiros pelos débitos contraídos, pois o condomínio não é o devedor, nem aquele é o seu representante.

Contudo, para evitar o enriquecimento indevido do condomínio, o art. 1.318 do Código Civil permite que o proprietário que adiantou as despesas em beneficio geral possa ajuizar ação regressiva contra os demais condôminos, na medida da extensão de suas cotas, ressarcindo-se das obras (benfeitorias necessárias) e despesas (aquisição de adubo) adiantadas em prol do imóvel. Em semelhança à gestão de negócios (art. 869 do CC), o reembolso só englobará despesas necessárias e úteis, jamais as voluptuárias não autorizadas, pois não se caracterizam pela essencialidade ou comodidade geral.

3.2 [ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS](http://administracaocondominio.com.br/administracao-de-condominios/)

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDÍLICO

O código civil dispõe sobre a administração do condomínio em duas situações distintas: no condomínio voluntario (arts 1.323 a 1326) e no condomínio edílico (arts 1347 a 1356). Em ambos, verifica-se a possibilidade da representação dos condôminos serem feitas por um condômino ou um estranho. A diferença em ambas as situações encontra-se caso do condomínio edílico onde surge a figura do sindico.

Assim dispõe o Artigo 1.347 do código civil:

*“A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.*

A administração do condomínio fica sob a responsabilidade do síndico, cujo mandato pode ser exercido por dois anos. A reeleição é permitida pelo conselho fiscal e pelas assembleias gerais, que usarão como diretriz a convenção e o regimento interno. Para ser síndico não é preciso ser condômino, fica a cargo de a assembleia escolhê-lo, pode ser pessoa física ou jurídica.

No caso de pessoa jurídica, trata-se de empresas que sejam especializadas na administração de condomínios, tanto a pessoa física como a pessoa jurídica somente será remunerada se estiver regularmente previsto. O síndico representará os interesses comuns dos condôminos, estando passível de receber citações e representar o condomínio. Ao representar o condomínio ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele.

## [TJ-MG - Apelação Cível AC 10155100011925002 MG (TJ-MG)](http://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/129907964/apelacao-civel-ac-10155100011925002-mg)

**Data de publicação: 29/07/2014**

**Ementa:**PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO ORDINÁRIA DE COBRANÇA - PRELIMINAR DE IRREGULARIDADE DA REPRESENTAÇÃO DO **CONDOMÍNIO** AUTOR - REJEIÇÃO - **LEGITIMIDADE** PASSIVA - VERIFICAÇÃO - CONSTRUÇÃO POR **ADMINISTRAÇÃO** - OBRA A PREÇO DE CUSTO - COBRANÇA DO VALOR DA QUOTA INADIMPLIDA PELO RÉU - RECONVENÇÃO - ALEGADO ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA E PEDIDO DE RESCISÃO DO CONTRATO - AUSÊNCIA DE PROVA NECESSÁRIA DA REAL EXISTÊNCIA DE DÉBITO, SEU VALOR E DE QUAL DAS PARTES INADIMPLIU PRIMEIRO, SEGUNDO CONTRATO, ATAS DE ASSEMBLÉIA QUE O ALTERARAM, CRONOGRAMA E EVOLUÇÃO DA OBRA - VERIFICAÇÃO DE OFÍCIO - SENTENÇA CASSADA - MÉRITO DO RECURSO PREJUDICADO. - Não há que falar em vício de representação se o **condomínio autor está representado nos autos por pessoa designada por** **Comissão de Representantes de Condôminos instituída em escritura pública**. - Para a teoria da asserção, se em uma análise preliminar for verificado que o pedido do autor podia ter sido dirigido ao réu em razão dos fatos e fundamentos deduzidos na petição inicial, há pertinência subjetiva para o feito e presente está a **legitimidade** ad causam. - Se as provas, documental e pericial, mostram-se necessárias para a elucidação dos fatos discutidos no processo, inclusive para a verificação do valor exato devido, da data do inadimplemento de cada parte e de qual delas inadimpliu primeiro, é necessário o retorno dos autos à primeira instância para a sua realização. - Preliminar de irregularidade de representação e de ilegitimidade passiva rejeitadas. Preliminar de ausência de prova necessária, suscitada de ofício, acolhida. Sentença cassada. Mérito do recurso prejudicado.

O sindico será fiscalizado pela própria assembleia, pois ele administra os bens alheios, devendo prestar contas anualmente, ao final do mandato ou sempre que exigidas (CC, art. 1.348, VIII). Se as informações forem imprecisas poderão, os condôminos, exigir que sejam prestadas diretamente a eles.

Há ainda a figura do subsíndico, que também será eleito pela assembleia no intuito de auxiliar o síndico em suas funções e eventualmente substituí-lo quando necessário. A assembleia ainda poderá constituir um representante para determinado ato sem retirar todos os poderes do síndico. A exemplo disto, em uma obra no condomínio que necessite da contratação de um engenheiro, a assembléia poderá nomear um condômino engenheiro para negociar a obra.

A lei não determina quórum especial para a assembléia aprovar a transferência de poderes proposta pelo síndico. Se o síndico não apresentar as contas à assembléia ocorrerá violação grave a um dos deveres do mesmo conforme o Regulamento Interno, e não é necessário que se prove má-fé ou prejuízo aos condôminos; a violação desse dever provocará a destituição do cargo e o síndico responderá civil ou penalmente perante o condomínio.

Somente não ocorrerá a destituição do cargo de síndico se for provado que houve justo motivo para a ocorrência da falta grave, como por exemplo, problemas de saúde ou qualquer que seja outro impedimento de cunho relevante.

Necessário se faz a convocação de todos os condôminos a participarem da sessão ordinária anual para a discussão de assuntos atinentes à manutenção condomínio, sob pena de anulação do ato se algum condômino não for convocado.

3.2.1 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO

Se os condôminos optarem que a coisa deva ser administrada, a maioria absoluta, por votação, escolherá o administrador e este poderá ser tanto um condômino como um terceiro estranho ao condomínio.

O artigo 1323 do Código Civil reforça :

*“ Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.”*

O administrador será remunerado, ficando sob sua responsabilidade as atribuições compatíveis como as prestações de contas, se não houver oposição de nenhum condômino presume-se como representante comum. O administrador não poderá pedir usucapião da coisa, pois não possui ânimo de dono, salvo em situações extraordinárias, em que o aludido ânimo for demonstrado através de circunstâncias especiais.

Serão atribuídos ao administrador os poderes de simples administração, não podendo praticar atos que exijam poderes especiais, tais como alienar a coisa, receber citações dentre outros; poderá, no entanto, alienar bens que se destinam à venda, como frutos ou produtos de propriedade agrícola.

Se existir a autorização de um dos condôminos para vender a coisa e os outros não se opõem, ocorrerá a venda da coisa, mas só não ocorrerá a venda se todos concordarem que não seja vendida. A administração e a locação da coisa comum ficarão a cargo da maioria, maioria essa calculada pelo valor dos quinhões (parte que vale a cada um) e não pelo número de condôminos e que somente terão validade quando tomadas pela maioria absoluta.

Nos casos de abuso de poder por parte da maioria, os condôminos que não concordarem, poderão ingressar ação em juízo para proteger o seu direito. No entanto, se não for possível alcançar a maioria absoluta, poderá qualquer um dos condôminos requerer que o juiz decida, mas terão que ser ouvidos os demais condôminos. Os frutos advindos da coisa comum poderão ser divididos na proporção dos quinhões, caso não exista estipulação em contrário ou estipulação de última vontade.

4.0 CONDOMINIO NECESSARIO OU FORÇADO

Condomínio necessário ou forçado é o que a lei estabelece em relação a certos bens cuja divisão deve ser permanentemente mantida. Por ser forçado, esse condomínio não é necessariamente obrigatório. Com essa qualificação, significa-se que não admite partilha. Além disso, releva notar que as partes ideais dos diversos condôminos não podem ser transferidas isoladamente. Por fim, importante assinalar que os direitos dos proprietários da coisa comum têm extensão maior do que os dos condôminos voluntários, no que toca ao bem sob condomínio.

O condomínio forçado, segundo Orlando Gomes verifica-se em relação às paredes, cercas valas, muros divisórios e às pastagens. Também ocorre em certas situações criadas pela comissão, confusão e adjunção.

Enquanto o condomínio convencional é transitório, sendo passível de divisão ou de extinção (caso a coisa seja indivisível), a teor do artigo 1327 do Código Civil, o domínio por meação de paredes, cercas, muros, e valas e regido por disposições especiais, pois se trata por uma espécie de comunhão com indivisão forçada, em que não sucedera a extinção da sociedade comum. A matéria relaciona-se a dois direitos de vizinhança; direito de tapagem e direito de construir e se aplica a imóveis rurais e urbanos.

No direito de tapagem, há um condomínio forçado e indivisível sobre o muro construído com a contribuição igualitária dos dois confinantes, com base nos padrões correntes de edificação da comunidade (art. 1297, 1º CC)

Já no direito de construir, forma-se um condomínio necessário sobre a parede e meia, no qual cada condomínio poderá extrair utilidades ate o meio da espessura do muro divisório (art. 1.306 CC).

A aquisição da meação do condomínio necessário se submete ao prévio pagamento da metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado. Desse modo é apenas relativa a presunção de que a parede-meia envolve um condomínio forçado, pois pode ficar claro que apenas um dos vizinhos arcou com a totalidade das despesas. Deverá aquele que arcou isoladamente com a construção obter o consentimento do vizinho, a fim de que tenha este conhecimento da extensão e do custo da obra (art. 1.328 CC). Exemplificando, se A despendeu R$ 10.000.00 na construção do muro, o seu vizinho B terá protestativo de adquirir à meação da obra, desde que indenize o construtor A – ou o seu sucessor, com R$ 5000.00.

Avulta perceber que o direito do vizinho à meação do tapume não sofre relativização, condicionando-se tal somente à previa demarcação, caso os limites sejam incertos. Suficiente é que o legitimado a extremar seja proprietário, pois esta faculdade não se estende ao simples possuidor. O outro vizinho não poderá se opor a sua pretensão. Seria uma espécie de desapropriação parcial no interesse privado do vizinho em feitio semelhante ao que ocorre na acessão da construção que invade solo alheio, à luz do art. 1.258 CC.

A matéria em estudo se conjuga com o art. 1.297 do CC, dispositivo que concede ao proprietário que cercou, murou, valou ou tapou o direito de exigir dos interessados a indenização pelas despesas realizadas com a finalidade comum. Que dizer, estamos diante de uma ação de natureza dúplice, pois qualquer dos confinantes poderá ser autor da demanda, a medida em que inexiste predeterminação de legitimidade ativa para demanda.

Não havendo consenso entre os proprietários vizinhos quanto ao preço, aquele que construir poderá pleitear ao magistrado o ressarcimento pelas despesas efetuadas com muro divisório, arbitrando-se o valor por meio de pericia, evitando o enriquecimento ilícito do confinante (art 1.329 CC). O pagamento do preço é condição constitutiva do condomínio. Enquanto este não arcar com a sua metade do custo, de acordo com o consenso ou o arbitramento, nenhum uso poderá fazer na parede, muro ou qualquer obra divisória ( art. 1.330 CC).

Se as partes não se compuseram por meio de acordo e a construção é erguida por um dos vizinhos sem prévio pagamento o pedido de meação, temos um exemplo de posse injusta que poderá ser repelida pelo outro vizinho pela via possessória ou petitória. Porém, no escólio de FRABRICIO ZAMPROGNA MATIELLO, sendo a iniciativa do vizinho unilateral e “não precedida da aquiescência do outro ou de ação judicial que reconheça a obrigação de concorrer para o pagamento das despesas, presume se que tenha realizado as obras por conta própria e sem direito reembolso de metade da importância despendida”.

Entrementes, isso tudo não implica que o condomínio, conquanto seja forçado, também o seja cogente. Por condomínio forçado entende-se tão-somente aquele que não pode ser partilhado, mas nada impede que os consortes devam suportar-se perpetuamente, sendo-lhe facultado o exercício do poder de disposição de sua titularidade.

CONCLUSÃO

Em regra, a propriedade tem natureza individual e exclusiva, pois outorga a um proprietário os seus direitos inerentes ao uso e usufruto da coisa, mas no caso do condomínio á um perceptível conflito entre a comunhão e o conceito clássico da propriedade individualista.

O tema condomínio é muito pertinente, tendo em vista, que este se apresenta como um desdobramento de um dos direitos fundamentais tutelados pela Carta Magna aos cidadãos, a propriedade.

Verifica-se que enquanto na propriedade apenas um individuo, arca com os direitos e deveres sobre a posse daquela coisa, no condomínio todos concorrem a um mesmo direito sobre este bem. Juntos arcam por suas despesas igualmente, na proporção de sua fração na coisa. Ou seja, dividem os direitos no uso, no fruir e no dispor sem que possam ferir o direito uns aos outros e compartilham as despesas.

Pode se perceber, que as origens do condomínio estão intimamente ligadas à relação antiga que já existia no direito de família, a herança. Seja na composse da propriedade herdada, quanto na abdicação da coisa, verifica-se que abdicação ao direito da parte ideal é feita através da saída proposta pelo legislador para o condômino que não queira participar do rateio de débitos contraídos em prol da comunidade. Essa possibilidade ocorre também quando se fala em herança onde um dos herdeiros não quer o bem.

A palavra chave para este instituto é a tolerância, visto que uma convivência sadia entre os indivíduos dependerá do respeito entre os condôminos, além da observância aos dispositivos a cerca do tema existentes no ordenamento, além de regras próprias que podem ser elaboradas na constituição do condomínio para que seu uso possa ser possível e pleno.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Venosa, Silvio de Salvo

Direito civil: Direitos Reais / Silvio de Salvo Venosa. – 14. Ed. –

São Paulo : Atlas, 2014. – (Coleção direito civil; v.5)

Monteiro, Washington de Barros.

Curso de direito civil,3 : Direito das coisas / Washington de Barros Monteiro, Carlos Alberto Dabus Maluf – 43. Ed. – São Paulo : Saraiva, 2013.

1. Direito Civil 2. Direito civil – Brasil I. Maluf, Carlos Alberto Dabus. II. Título.

Disponível em: <http://www.webartigos.com/artigos/condominio-geral-e-edilicio/23984/> acessado dia 27 – 04 – 2016 as 22:07.

Disponível em:<http://www.centraljuridica.com/doutrina/106/direito_civil/condominio.html>acessado dia 27 – 04 – 2016 as 22:07.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 11 de maio de 2016.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. Volume 5: direito das coisas. 9º ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PINTO, Cristiano Sobral. **Direito Civil Sistematizado**. 5ª ed. São Paulo: Método, 2014.

 MOTTA, J. A. de Faria. **Condomínio e Vizinhança***,*2 ª ed., São Paulo: Edição Saraiva, 1955, p. 34.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Vol. 5. 8 ed. Salvador: Juspodivm, 2012.

1. Direito Civil, Venosa N.338 [↑](#footnote-ref-1)
2. La propriété, n.16. [↑](#footnote-ref-2)