Dâmaris Borges Fernandes
Noalle Ferreira Sobrinho
Vanessa Souto Lima

Trabalho de cunho acadêmico informativo aos estudantes da área jurídica e a todos demais leitores que pelo assunto se interessarem. Via de regra, diz-se que a propriedade pertence a somente um sujeito de direito, todavia, ocorre hoje no direito brasileiro a acepção de propriedade por mais de um sujeito, em que se pode perceber a existência da propriedade também nos chamados condomínios. Há, ainda, há divergências doutrinárias no que concerne ao estudo sobre a propriedade condominial, despertando, ainda, a preocupação de alguns doutrinadores, como por exemplo, Clóvis Beviláqua, ao dizer que o condomínio é uma forma anormal de propriedade. Existe o caráter anormal do condomínio, em princípio, pois há certa resistência em conceber que um mesmo objeto possa ser titulado por mais de um sujeito de direito, que possui o poder de proprietário ou domínio. Pois bem, ainda que controverso, o fato é que tal instituto se torna mais comum sua compreensão e extensão no âmbito do direito e em meio à sociedade atual. Portanto, o condomínio ou compropriedade é o direito de propriedade que mais de um sujeito de direito titula sobre determinado objeto ou bem, devendo atingir as suas funções sociais a fim de beneficiar a coletividade dos que condominam.

Condomínio Geral

1.Conceito

Via de regra, diz-se que a propriedade pertence a somente um sujeito de direito, todavia, ocorre hoje no direito brasileiro a acepção de propriedade por mais de um sujeito, em que se pode perceber a existência da propriedade também nos chamados condomínios. Há, ainda, há divergências doutrinárias no que concerne ao estudo sobre a propriedade condominial, despertando, ainda, a preocupação de alguns doutrinadores, como por exemplo, Clóvis Beviláqua, ao dizer que o condomínio é uma forma anormal de propriedade. Existe o caráter anormal do condomínio, em princípio, pois há certa resistência em conceber que um mesmo objeto possa ser titulado por mais de um sujeito de direito, que possui o poder de proprietário ou domínio. Pois bem, ainda que controverso, o fato é que tal instituto se torna mais comum sua compreensão e extensão no âmbito do direito e em meio à sociedade atual. Portanto, o condomínio ou compropriedade é o direito de propriedade que mais de um sujeito de direito titula sobre determinado objeto ou bem, devendo atingir as suas funções sociais a fim de beneficiar a coletividade dos que condominam.

A cada condômino será atribuída uma parcela, uma fração ou uma quota ideal da parte que lhe couber sobre o objeto comum, podendo, todos, usufruir, dispor e reivindicar ao que for compatível com a indivisão, mas aos comproprietários são atribuídas exclusividades jurídicas a fim de excluir qualquer sujeito que seja estranho ao instituto. Objetivamente, o condomínio é sinônimo de indivisão, compropriedade ou comunhão; é coisa sobre a qual os sujeitos de direito têm direitos concorrentes e subjetivamente. É de aspecto comum, sendo cada sujeito possuidor de um direito com simultâneo à varias outras pessoas possuidoras do mesmo direito.

2.Natureza Jurídica

Embora haja discussões acerca da natureza jurídica do condomínio, o fato de que o condomínio dá o direito de usufruto, disposição e reivindicação da quota parte ideal que cabe a cada condômino, considera-se a natureza jurídica de tal instituto de caráter

individualista, já que as partes pertencentes a cada sujeito do condomínio são ideais, uma vez que o conceito de condomínio é o da indivisão da coisa, por isso a propriedade comum sobre a coisa. Sobre esse aspecto é possível encontrar jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, decidindo que "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 cada 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 auto limitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que se torne possível sua coexistência" (Ap. n° 102.446, Rel. Des. Souza Lima, ac. 29.12.1961, in RT, 332/170).
Claramente explica Cézar Fiúza ao escrever que:
A teoria da propriedade integral ou total, talvez a mais aceita entre nós, explica que os vários condôminos exercem, cada qual, um único direito de propriedade sobre a coisa comum. O direito é um só, exercendo-se por cada um dos condôminos indistintamente. O exercício de cada um se limita pelo exercício dos demais. Essa é a teoria adotada pelo Código Civil. Outra teoria, a das propriedades plúrimas parciais, é menos aceita. Segundo seus defensores, o condomínio consiste em vários direitos de propriedade sobre frações ideais da coisa comum. De acordo com terceira teoria, o condomínio seria verdadeira pessoa jurídica colegiada, sendo os condôminos seus associados. Para Lino Salis, 94 há um só direito exercido fracionadamente. Difere da teoria da propriedade integral, em que o direito é um só, mas é exercido em conjunto por todos os condôminos. Por fim, há quem entenda ser o condomínio modalidade especial de propriedade, com natureza sui generis. Em outras palavras, condomínio écondomínio. De nada adianta tentarmos explicá-lo sob a ótica do direito de propriedade comum. (DIREITO CIVIL CURSO COMPLETO. 2ª EDIÇÃO REVISTA, ATUALIZADA E AMPLIADA BELO HORIZONTE - 1999-06-07)
3.Classificação
O condomínio geral, também chamado de tradicional ou comum, é classificado em voluntário e necessário (legal), sendo disciplinado pelo Código Civil nos arts. 1.314 ao 1.330. Ocorre a voluntariedade no condomínio geral quando duas ou mais pessoas decidem, por livre deliberação de vontade, se tornarem proprietários comuns de uma mesma coisa ou bem a fim de usarem e fruírem tal coisa. Contas bancárias conjuntas são exemplos típicos de formação condominial voluntária, assim como a construções de muros em área de loteamento; cabe, porém, outros diversos exemplos de sinônima ilustração. Justamente por seu caráter voluntário é que assim quiseram as partes criar, usufruir, dispore reivindicar o bem ou objeto de acordo com as suas vontades deliberadas, sem que um agente externo os obrigassem a isso.
A duração do condomínio voluntário será enquanto as partes quiserem mantê-lo, embora a lei não tenha definido o seu limite temporal de existência uma vez que, enquanto houver frutos advindos da compropriedade, durará o condomínio. A criação e a vigência do condomínio serão especificadas por negócio jurídico para que haja uma melhor garantia do seu exercício e tal negócio jurídico é denominado convenção condominial, sendo estabelecidos nele as regras de uso, fruição e administração do bem, assim como as devidas responsabilidades de cada comproprietário na relação condominial, entretanto a realização do negócio jurídico não é obrigatória.

Ainda pela classificação do condomínio geral, temos o condomínio essencial ou necessário, que também pode ser chamado de legal e este último se subdivide em forçado e fortuito. O caráter legal advém do fato de ser a lei a determinadora da relação condominial, como cita o art. 1.327 do Código Civil *"O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regulou-se pelo disposto neste Código".* A condição forçada do condomínio necessário se dá justamente na situação em que determinada coisa ou bem não pode ser dividida, como no caso da construção de muros e cercas, e será fortuito o condomínio quando estabelecida pela relação entre herdeiros quando da abertura do testamento para dar início ao processo da sucessão hereditária, sendo finalizado o condomínio ao término da partilha.
Para a relação condominial forçada ou fortuita também não é estabelecida a temporariedade de existência, sendo, pois, de caráter transitório ou perpétuo. O condomínio poderá ser exercido de forma *pro diviso*, para os bens que puderem ser divididos ou ainda, a contrário senso, pela forma *pro indiviso*, ocorrerá quando a coisa ou bem não puder ser dividida.
4.Direitos e deveres dos condôminos
Preleciona o art. 1.314 do Código Civil que *"Cada condômino pode usar a 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".*
A cada um dos condôminos é permitida a livre utilização do bem ou coisa de acordo com a destinação a que foi proposta, não podendo alterar o modo como tradicionalmente é usada. Os demais condôminos também são proprietários e, sendo a coisa de uso comum, cada comproprietário possui sua parte ideal do bem, o que lhe garante exercer determinados direitos sobre a parte que lhe cabe. Pelo fato de a coisa ser de uso comum dos comproprietários, é que se faz primordial e necessária a vênia ou autorização dos demais condôminos para que elejam a destinação que melhor aprouver. Nesse quesito é que se considera, na doutrina, que não há a usucapião dos condôminos quando o condomínio for exercido na forma pro indiviso, justamente pelo caráter indivisível da coisa.
No artigo 1.314 do Código Civil há a possibilidade de cada condômino reivindicar a coisa que esteja em posse de terceiro. Em situações que exista determinada coisa sobre a posse de terceiros que não sejam herdeiros, pode o herdeiro demandar sobre os bens da herança. Ao condômino caberá a postulação de ação reivindicatória de posse contra terceiros, a qual versará sobre toda a coisa indivisa. No entanto, o condômino também terá que ser possuidor da coisa para requerer o direito de ser mantido na posse em caso de turbação; se houve o esbulho, poderá ser restituído e poderá ser segurado no caso de ocorrência de violência iminente (CC, art. 1.210).
Aos condôminos é também permitida a alienação do bem na medida da sua quota parte ideal, desde que ocorra a preempção ou preferência de venda aos demais condôminos. Novamente, se o bem a ser alienado for de caráter indivisível, todos os demais comproprietários deverão autorizar a venda, mas se por ventura ocorrer a venda sem a vênia dos demais consortes, a mesma poderá ser considerada nula, pois que da divisão do bem comum, o condômino não poderá alienar uma parte que não lhe cabia na divisão, devendo a sua quota parte coincidir plenamente com a que vendeu.
Os condôminos exercerão todos os direitos compatíveis com a indivisão, ficando tais direitos limitados à quota parte ideal de cada comproprietário, de modo a impedir aos demais comunheiros que de tal direito desfrutem indevidamente e de modo a impedir que

sua posse seja violada. Caso não seja dado o direito de preferência, aquele que for preterido poderá realizar o pagamento em depósito do valor que corresponda ao bem num prazo de até seis meses (180 dias) e não ocorrendo o depósito nesse prazo ocorrerá a decadência do direito, em que será feita a contagem do prazo a partir do momento em que vier a saber da venda. Também é permitido dar o bem em garantia de hipoteca (nesse caso é o bem imóvel), devendo-se observar que não será permitido dá-lo em garantia na sua totalidade, mas apenas na quota parte ideal que lhe couber (Art. 1.420, § 2º CC). À quota parte de cada condômino serão relacionadas às devidas despesas que o bem trouxer como conservação e divisão, bem como dívidas que vierem a ser contraídas em virtude do bem, como os impostos.

A todos os comproprietários será permitido usar o bem de modo a manter a sua preservação, devendo contribuir para o custeio das despesas de manutenção do bem assim como outras despesas de interesse comum, como os impostos, o seguro, as licenças, as taxas municipais, a cultura, a colheita, as grandes reparações, o custeio de demandas com terceiros. Entretanto, por ventura o condômino se exima ao pagamento de dívidas das despesas da coisa comum, renunciando sua parte ideal, caberão aos outros condôminos adquirirem a quota parte ideal na proporção dos pagamentos que forem feitos. Caso não haja o condômino que proceda aos devidos pagamentos em atraso, o objeto comum será partilhado aos demais comunheiros em adimplência.

5.Administração do condomínio

Ao se considerar que a coisa ou bem condominial seja de uso impossível ou inconveniente, ocorrerá a venda ou locação da coisa. No entanto 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 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 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 dissidentes 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.

6.Extinção do Condomínio

O Código Civil de 2002, no seu art. 1.320, permite que seja possível extinguir o condomínio: *"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".*
Pela ocorrência de conflitos e desavenças poderá haver a extinção do condomínio e esse fator se dá em virtude da manutenção do funcionamento harmonioso do bem em comunhão. Tal divisão poderá ser requerida a qualquer momento, devendo, cada comproprietário, responder pelo devido quinhão e as devidas despesas que advirem da divisão da coisa. Se houver algum acordo para que não se proceda à divisão, o ajuste somente valerá por um prazo de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior. Para os casos em que o doador ou testador estabelecer a indivisão, tal procedimento também terá validade de cinco anos, todavia, se algum dos interessados vier a apresentar motivos graves para que se extinga o condomínio, deverá fazer requerimento em juízo para que haja a divisão da coisa comum antes do término do prazo estabelecido de cinco anos. A divisão é o meio apropriado para extinguir o condomínio e torná-lo coisa divisível.
A extinção pode ser amigável ou judicial. Na extinção amigável será através de escritura pública, se todos os condôminos forem maiores e capazes. Se houver divergência ou se um deles for menor e não houver acordo, será necessária a divisão judicial. A divisão do condomínio terá as mesmas regras da partilha da herança (CC, arts. 2.013 a 2.022) e a ação de divisão é imprescritível (CPC, art. 967). Entretanto, se o estado de comunhão veio a cessar pela posse exclusiva de um dos condôminos, por lapso de tempo superior a quinze anos, consuma-se a prescrição aquisitiva e o imóvel não mais poderá ser objeto de divisão.
Condomínio Edilício
1.Origem
"Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa" (Carlos Roberto Gonçalves, Direito Civil Brasileiro. Direito das Coisas. v. V, p. 374). Os primeiros indícios de surgimento do condomínio edilício ou em edificações foram no direito romano, à época da Idade Média, em que já começava a surgir em meio à sociedade. Alguns textos acerca do assunto foram encontrados, todavia não muito claros, deixando, porém, certo entendimento de que já havia uma divisão jurídica e econômica do solo para os diversos proprietários, de modo a melhor utilizarem-no. Naquela época já havia determinada similitude das propriedades ao considerar as de hoje, mas somente no século XVIII é que foram desenvolvidas as primeiras propriedades em situação horizontal.
Algumas legislações cuidaram de regulamentar tal instituto, como ícone principal o Código Napoleônico, embora houvesse regulamentação pouco conveniente. A sociedade evoluía de tal maneira que o surto industrial causou grande aumento demográfico, fazendo as cidades e as sociedades se readequarem ao novo modo de vida que dali surgia, bem como um melhor aproveitamento dos espaços geográficos, iniciando-se aí as primeiras idéias de se construir prédios que possuíssem mais de um pavimento vertical ou piso, para que os proprietários pudessem ficar distribuídos de melhor forma. As sociedades clamavam mudanças. Embora de fato já existisse o instituto, o Brasil regulamentou-o não no Código Civil de 1916, havendo algumas legislações que primariamente fizeram algumas anotações, mas somente veio a ganhar ênfase com o advento do Código Civil de 2002 e a lei subsidiária de maior importância Lei n. 4.591/1964. De maneira mais atual descrita pela doutrina, o condomínio edilício é direito real, formado pela junção de propriedades individuais e propriedades comuns.

2.Elementos constitutivos - instituição; convenção; regulamento interno.
Aos condomínios edilícios são obrigatórias a existências do ato de instituição, da convenção e o regulamento ou regimento interno.
2.1.Ato de Instituição
A formação do condomínio se inicia a partir do momento do ato de instituição, que é declaração de vontade deliberativa por ato *inter vivos* ou *mortis causa* (testamento), devendo ocorrer o Registro no Cartório de Imóveis e devendo também especificar quais serão as devidas unidades individuais, estabelecidas pela quota parte ou fração ideal que será pertencente a cada condômino, assim como deverá constar a sua destinação. Tal instituição deliberativa de vontade se inicia pela destinação que o proprietário do edifício oferece, através de incorporação ou através de testamento. A instituição do condomínio por destinação do proprietário é quando o dono do edifício, ou seja, quem o constitui vende as unidades durante o período de construção ou depois de terminada a obra.
A instituição do condomínio deve seguir a forma do artigo 1332 do Código Civil, que dispõe: *"Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremada uma das outras e das partes comuns: II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III – o fim a que as unidades se destinam".*
2.2.Convenção
A constituição do condomínio edilício é um documento escrito no qual se estipulam os direitos e deveres de cada condômino, que deverá ser subscrita pelos titulares de no mínimo, dois terços das frações ideais. Ela poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular (CC, art. 1.334, §1º).A utilização do prédio é regulada pelo ato de convenção. Este por sua vez difere do contrato, pois, a convenção sujeita a todos os titulares de direitos sobre as unidades, ou quantos sobre elas tenham posse ou detenção, atuais ou futuros, caracterizando-o estatutária ou institucional. Enquanto o contrato se limita aos que o assinaram. Conclui-se, portanto que a convenção é uma lei interna da comunidade, destinada a regrar o comportamento não só dos condôminos, mas também de todas as pessoas que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários etc. A convenção apesar de seu caráter de normativo não pode sobrepor-se à lei. A convenção regula a destinação das áreas de uso comum, como os jardins, piscinas, salas de reuniões etc.
O artigo 1.334 do Código Civil enumera as cláusulas obrigatórias na convenção: I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atendera às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; II – sua forma de administração; III – a competência das assembléias, forma de sal convocação e "quorum" exigido para as deliberações; IV – as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; e V – o regimento interno.
2.3.Regulamento Interno
O regulamento interno é um complemento a convenção e contém regras minuciosas sobre o uso das coisas comuns é colocado em quadros geralmente fixados no andar térreo, próximo aos elevadores ou à portaria. No regulamento interno encontram-se normas relativas ao cotidiano da vida condominial. A aprovação do regimento é feita por aprovação

de dois terços dos condôminos e integra o estatuto condominial. Por ser um ato de deliberação coletiva, o regulamento do edifício é igualmente ato normativo.

3.Unidade autônoma x Áreas comuns

O artigo 1.331 do Código Civil explica que o condomínio é composto de áreas comuns e a áreas exclusivas. A unidade autônoma pode consistir em apartamentos, escritórios, salas, lojas, abrigos para veículos ou vilas particulares. Nenhuma unidade autônoma pode ser privada de saída para a via pública. A Lei n. 4.591/64 exige que cada uma tenha designação especial, numérica ou alfabética (arts. 1º, e 2º).Pode o proprietário de cada unidade gravá-la, cedê-la, alugá-la, sem que necessite de autorização dos outros condôminos (art. 4º da Lei n. 4.591-64).Diferente do condomínio comum, no condomínio edilício não tem preferência na aquisição, entretanto, se a mesma unidade pertencer a dois ou mais proprietários, aplicam-se as regras do condômino comum. No entanto o art. 1339, §2º, do Código Civil permite ao condômino alienar parte assessoria de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral[1].

4.Direitos e Deveres dos Condôminos

Conforme o art. 1.335 do Código Civil é direito dos condôminos: usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não excluas utilização dos demais compossuidores; votar nas deliberações da assembléia e delas participarem, estando quites.

Nesse aspecto, o Código Civil teve por base o art. 19 da Lei n. 4.591, de 16-12-1964, a qual versa e regulamento os condomínios em situação horizontal, apresentando de forma taxativa, quais são os direitos e os deveres dos comproprietários, como o direito de propriedade, devendo-se deixar ressalvada a regulamentação das partes ou áreas de uso comum, sendo estas disciplinadas pelo termo da convenção condominial e jamais deverá exceder aos direitos previsto no Código Civil. Ainda é garantido a cada condômino o direito à votação nas assembléias, a participação das deliberações, a candidatura e a cargos ou funções administrativas do condomínio, bem como ser eleitos para tais funções. Frise-se o peso do voto de acordo e proporcional à fração ideal da unidade, exceto se nos casos Convencionados, houver disposição diferente e se tais direitos existem desde que estejam adimplentes com suas devidas obrigações de pagamentos das despesas condominiais que lhes competem (DINIZ, Maria Helena. FIÙZA, Ricardo e outros. NOVO CÓDIGO CIVIL COMENTADO).

O art. 1.338 da lei permite que os condôminos de edifícios possam alugar a sua vaga da garagem, porém deverão dar preferência para os outros condôminos, posteriormente aos inquilinos e por último para terceiros estranhos à relação condominial. Já o art. 1.339 cita que somente será permitida a venda para terceiros estranhos à relação condominial se houver previsão do evento na Convenção. Os condôminos não podem realizar obras nas suas unidades que possam comprometer as estruturas e segurança do prédio e não poderão alterar a fachada do local (art. 1.336). Caberá também o pagamento de multas e juros moratórios previsto na lei ou, não havendo, os que foram estipulados pela Convenção e no Regulamento Interno, no que diz respeito a atrasos no pagamento de despesas, e a infração de normas de convivência. (CC, arts. 1.334, 1.336 e 1.337).

5.Administração e Despesas

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 assembléias

gerais, que usarão como diretriz a convenção e o regimento interno. Os artigos 1.347 a 1.356 do Código Civil regulam a administração do condomínio. Para ser síndico não é necessário ser condômino, fica a cargo de a assembléia escolher o mesmo, podendo ser pessoa física ou jurídica. No caso de pessoa jurídica, trata-se de empresas 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, ou seja, o interesse da coletividade, podendo receber citações e representar a mesma. Representando o condomínio ativa ou passivamente, em juízo ou fora dele. Será fiscalizado pela assembléia, pois o síndico administra 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 assembléia no intuito de auxiliar o síndico em suas funções e eventualmente substituí-lo quando necessário. A assembléia ainda poderá constituir um representante para determinado ato sem retirar todos os poderes do síndico. 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 quorum 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.

6.Extinção

O condomínio edilício, diferentemente do condomínio não poderá ser extinto, devido á característica da indivisibilidade da coisa comum, seja ela por convenção de assembléia geral entre os condôminos ou de forma judicial. Entretanto, existem motivos que podem levar à extinção do condomínio, como por exemplo, nos casos de forças naturais como a destruição do imóvel por força maior advinda de chuvas, terremotos, incêndios. Há também os casos que a extinção pode se dá por demolição voluntária do prédio em virtude de fatores e causas urbanas e arquitetônicas e também pelas autoridades públicas, em razões de segurança ou condições insalubres. Poderá ocorrer a desapropriação do edifício e ocorrendo, todos os condôminos serão indenizados pela sua devida quota parte ou fração ideal, ou seja, na medida proporcional ás suas unidades imobiliárias. Havendo a desapropriação de apenas parte do edifício, serão indenizados aqueles que foram expropriados de suas propriedades. Se houver a confusão na aquisição, ou seja, quando uma mesma pessoa adquire todo o prédio, o próprio condomínio é extinto.

REFERÊNCIAS

Fontes Pesquisadas

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. **Direito das Coisas.** v. IV. 6ª ed. São Paulo. Saraiva, 2009.

COELHO, Fábio Ulhôa. Curso de Direito Civil. Direito das Coisas. v. IV. São Paulo. Saraiva. 2006.
ROSENVALD, Nelson. **FARIAS,** Cristiano Chaves de. Direitos Reais. 6ª ed. Rio de Janeiro, Lumen Juris 2009.

[1] Carlos Roberto Gonçalves, Direito das Coisas. cit, p. 383.