



**Fundação Educacional do Município de Assis
Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis
Campus "José Santilli Sobrinho"**

CLEONICE MARIA ALVES GONZALEZ

**O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E O USO DE ÁREA COMUM:
LEGALIDADE DE RESTRIÇÕES AO CONDÔMINO INADIMPLENTE**

Assis
2012

CLEONICE MARIA ALVES GONZALEZ

**O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E O USO DE ÁREA COMUM:
LEGALIDADE DE RESTRIÇÕES AO CONDÔMINO INADIMPLENTE**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito do Curso de Graduação em Direito.

Orientador: Professor Mestre Gerson José Beneli

Assis
2012

FICHA CATALOGRÁFICA

GONZALEZ, Cleonice Maria Alves.

O Condomínio Edilício e o uso de área comum: Legalidade de restrições ao condômino inadimplente / Cleonice Maria Alves Gonzalez. Fundação Educacional do Município de Assis - FEMA – Assis, 2012.

62 p.

Orientador: Gerson José Beneli

Trabalho de Conclusão de Curso - Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis

1. Condomínio Edilício. 2. Áreas comuns. 3. Restrições. 4. Trabalhos de conclusão de cursos (TCC).

CDD 340
Biblioteca da FEMA

**O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E O USO DE ÁREA COMUM:
LEGALIDADE DE RESTRIÇÕES AO CONDÔMINO INADIMPLENTE**

CLEONICE MARIA ALVES GONZALEZ

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Instituto Municipal de Ensino Superior de Assis – IMESA e a Fundação Educacional do Município de Assis – FEMA, como requisito do Curso de Graduação, analisado pela seguinte comissão examinadora:

Orientador: Prof. Gerson José Beneli

Examinador: Profª Aline Silvério de Paiva

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho:

Aos meus pais, **Agenor** (*in memoriam*) e **Nininha**,

Ao meu esposo, **Roberto**,

Aos meus filhos **Karina**, **Juliana** e **Matheus** e à
minha querida neta **Giovanna**.

AGRADECIMENTOS

A **Deus**, presença constante na minha vida e de toda a família;

Ao **professor Gerson José Beneli**, exemplo de profissionalismo e seriedade, pela confiança e ensinamentos na realização de meu trabalho;

Aos meus pais, **Agenor** (*in memoriam*) e **Nininha**, pelas lições de vida, em especial a de espírito de luta;

Ao meu esposo, **Roberto**, companheiro de todas as horas;

Aos meus queridos filhos, **Karina, Juliana e Matheus**, com a esperança de que todos seus sonhos se realizem;

Aos meus filhos do coração, **Ricardo e Renata**, com votos de sucesso e felicidades;

À minha doce neta, **Giovanna**, por iluminar toda a família e pela garantia de acreditar num mundo melhor;

A todos meus amigos, em especial, **Andrea e Marli**, pela amizade, apoio e pelos anos de convívio que me fizeram rejuvenescer;

Aos **meus professores**, do Curso de Direito, que me auxiliaram neste período acadêmico.

“Onde nasce a luz
Se escurecer
E a noite cair
O sol vai nascer
Então, digo pra mim:
Maravilha viver...”

“What a Wonderful World by Georg Weiss/Bob Thiele”

RESUMO

Há dispositivos na Lei nº 10.406 de 2002, Código Civil Brasileiro, que determinam penalidades ao condômino inadimplente. Entre elas há juros moratórios e multa, previstos no parágrafo 1º do artigo 1336, e a proibição de votar e participar da assembleia, no artigo 1335, inciso III. Entretanto, doutrinadores, juristas e julgadores têm divergido sobre uma nova questão não expressa no referido Código: se há legalidade de restrições ao uso da área comum ao condômino inadimplente. É pacífico que em razão da própria natureza e da legislação determinadas áreas comuns não podem ser interrompidas em nenhuma hipótese, mas questiona-se se as áreas comuns não essenciais, como a área de lazer, podem ser proibidas de uso pelo condômino devedor. Assim, faz-se necessário demonstrar os posicionamentos doutrinários e acórdãos, como mais um subsídio na solução desta polêmica.

Palavras-chave: condomínio edilício; áreas comuns; restrições.

ABSTRAT

There are devices in the 2002 Brazilian Civil Code, Law no. 10.406, which determines penalties to the non-complying owner. Among these are default interest and penalty, established in article 1336 paragraph 1, and the prohibition to vote and participate in assemblies, in article 1335, section III. Meanwhile, studios, lawyers and judges have disagreed on a new issue not expressed in the same Civil Code: if the restrictions of the use of common area to the non-complying owner are legal. It is undisputed that in reason of nature itself and the legislation that certain common areas may not be interrupted under any circumstance, but one wonders whether the not essential common areas, as the leisure area, may be prohibited from use by debtor owner. Thus, it is necessary to demonstrate the two doctrinal positions and judged, as a further allowance in the solution of this controversy.

Keywords: Condominium building; Common areas; Restrictions.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art: Artigo

CC: Código Civil

Inc: inciso

MM: Meritíssimo

§: parágrafo

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
1.1 ESTRUTURA DO TRABALHO	13
2 SOBRE CONDOMÍNIO EDILÍCIO	15
2.1 ORIGEM	15
2.2 CONCEITOS E DENOMINAÇÕES DO CONDOMÍNIO	19
2.3 NATUREZA JURÍDICA.....	21
2.4 PERSONALIDADE JURÍDICA.....	22
2.5 INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO	24
3 SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS	27
3.1 CONVENÇÃO.....	26
3.2 REGIMENTO INTERNO	30
3.3 ÁREAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA OU PRIVATIVA.....	31
3.4 ÁREAS DE PROPRIEDADE COMUM	33
3.4.1 Áreas de Propriedade Comum não Essenciais	33
3.5 DIREITOS DOS CONDÔMINOS.....	34
3.6 DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	35
4 SOBRE AS PENALIDADES PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL.....	38
4.1 PENALIDADES.....	38
4.2 MULTAS	39
4.2.1 Multas por condutas infringentes às normas condominiais	41
5 SOBRE AS RESTRIÇÕES DO CONDÔMINO INADIMPLENTE	43
5.1 PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS E AS RESTRIÇÕES DO CONDÔMINO INADIMPLENTE	43
5.1.1 Princípio da igualdade ou da isonomia	44
5.1.2 Princípio da legalidade	44
5.1.3 Princípio do direito de propriedade	44

5.1.4 Princípio da razoabilidade	45
5.1.5 Princípio da impessoalidade	45
5.1.6 Princípio da motivação	45
5.1.7 Princípio da dignidade da pessoa humana.....	45
5.2 A RESTRIÇÃO DO USO DA ÁREA COMUM.....	46
5.3 O USO IRRESTRITO DA ÁREA COMUM	52
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	60
REFERÊNCIAS.....	61

1 INTRODUÇÃO

O crescimento populacional tem como um dos efeitos um aumento considerável de moradias e, em razão de espaço territorial e situação econômica, é notório o número cada vez maior de edifícios.

Para normatizar esse tipo de construção e sua vida em comunidade há artigos definidos no Código Civil Brasileiro, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, mas mesmo assim, os problemas condominiais são constantes e muitas vezes de difícil solução, como a inadimplência por parte de condôminos, principalmente por se tratar de um direito diferenciado, em que há coexistência entre o direito individual e o coletivo.

Quanto às questões condominiais, interessante citar a afirmação do Desembargador Sylvio Capanema que diz: “nas assembleias de condomínio o diabo não manda procurador, comparece pessoalmente”. (*apud* CÂMARA, Condomínio Edilício, 2010, prefácio).

Neste tema, doutrinadores, juristas e julgadores têm divergido sobre a restrição ao uso de determinadas áreas de propriedade comuns, desde que não sejam essenciais à vida de condôminos e dependentes, como mais uma punição aos inadimplentes.

Aborda-se nesta problemática a legalidade de restrição ao uso de áreas de propriedade comum não essenciais pelo condômino inadimplente.

É uma inovação, por parte de especialistas em condomínio edilício, que busca assegurar, além das sanções previstas no Código Civil, mais uma contribuição legal para evitar a inadimplência e promover harmonia e integração entre os condôminos e dependentes.

Trata-se de tema relevante, pois atualmente o progresso de uma cidade se verifica pelo número cada vez maior de edifícios.

Faz parte da nossa legislação, o dever de quitar as despesas rateadas entre os condôminos e a punição de quem a descumpre, mas isto não tem sido suficientes.

Veja que, muitos condôminos não tem cumprido sua obrigação pecuniária, como informação encontrada no site <<http://g1.globo.com/jornal-hoje/2011>>, em 17 de outubro de 2011. Esta reportagem destacou que, no ano em questão, havia aproximadamente oito mil ações em andamento para cobrança de condôminos devedores, só nos fóruns da cidade de São Paulo, sendo uma média de 27 processos por dia.

Portanto, mesmo com as normas inovadoras frente ao condomínio edilício, busca-se novas alternativas para solucionar questões relativas à inadimplência deste instituto.

1.1 ESTRUTURA DO TRABALHO

Com o objetivo de elucidar a questão suscitada, de maneira singular, a estrutura do trabalho foi dividida em seis capítulos.

Inicia-se o trabalho com a apresentação de noções sobre o condomínio edilício e inadimplência por parte de seus comunheiros.

O segundo capítulo, sobre o condomínio edilício, dedica-se a origem e sua evolução histórica e legal, conceitos e denominações de vários doutrinadores, natureza e personalidade jurídica, instituição e constituição do condomínio edilício de acordo com a legislação vigente.

O terceiro capítulo trata da regulamentação dos condomínios edilícios. Discorre sobre a convenção, que é a lei máxima interna do condomínio edilício pautada na Constituição Federal e no Código Civil, as áreas de propriedade exclusiva, áreas estas que os condôminos podem usufruir e dispor a seu bel prazer sem interferência alheia; áreas de propriedade comum, onde todos condôminos e dependentes devem se sujeitar as normas impostas na convenção e direitos e deveres dos condôminos, sendo o principal fator do estudo a contribuição sistemática para as despesas condominiais.

O quarto capítulo descreve, genericamente, quais são as penalidades que o legislador determinou no Código Civil, seja pelo não cumprimento do dever condominial ou pelo descumprimento de regras consuetudinárias pela conduta abusiva ou antissocial.

O quinto capítulo trata da parte mais importante do trabalho, haja vista que traz os posicionamentos divergentes quanto à legalidade de restrição do uso de áreas de propriedade comum não essenciais (área de lazer) e acórdãos de Tribunais de Justiça do Estado de São Paulo, Paraná e Rio Grande do Sul.

Para encerrar, elabora-se a questão dualística do uso de áreas de uso comum pelos inadimplentes, como ser implantada, cuidados necessários para sua implantação e verificar se não se trata de casos esporádicos.

2 SOBRE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

2.1 ORIGEM

Há divergência quanto à origem do condomínio edilício, conforme estudos relatados pelos doutrinadores que buscam na história sua origem mais remota.

Alguns autores afirmam que o início se deu na era pré-histórica, com as cavernas escavadas em pedras, umas sobre as outras nas quais os homens se abrigavam.

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, a origem do condomínio remonta na civilização pré-romana dos caldeus, no segundo milênio antes de Cristo, onde casas de vários andares foram construídas e divididas no sentido horizontal e expandiram-se depois para o Oriente. (1981 *apud* FAZANO, 2010, p.35).

Outros atribuem a origem na Babilônia com expansão para o Egito e Palestina. (FAZANO, 2010, P. 36).

Esclarece Pontes de Miranda (1955 *apud* FEDOZZI, 2007, p. 5): “a propriedade coletiva precedeu a propriedade individual, mas ressalta que ela nunca fora comunística, ou seja, de todos, mas somente daqueles que pertenciam a um determinado grupo.”

Salienta que, o caráter geral da propriedade se destacava em relação ao interesse pessoal, mas mantinha limitações como o acesso à propriedade, não sendo livre a todos.

Silvio Venosa (Idem, *ibidem*) diz que há dúvida quando surgiu a “propriedade como fenômeno individual, mas tudo leva a crer que teria começado na época da Lei das XII Tábuas”.

Complementa ainda que,

o indivíduo recebia uma porção de terra para o cultivo, e quando a colheita fosse feita, a propriedade do imóvel voltava a ser coletiva. Com o passar dos tempos, o mesmo pedaço de terra era concedido àquele que já o estava cultivando, e assim, o *pater familias* acabava construindo sua moradia e vivendo com sua família, ou seja, utilizando aquele espaço de maneira exclusiva.

Alguns autores consideram que o direito romano consagrava o princípio *superficies solo cedit*, que determinava que o dono de um prédio o fosse até os céus e até os infernos, não sendo possíveis construções deste tipo na cidade de Roma. (FAZANO, 2010, p. 36)

Fortes comprovações direcionam a origem da propriedade coletiva na Idade Média. (FEDOZZI, 2007, p.6, FAZANO, 2010, p.36 e LOPES, 2000, p.25)

Nesse prisma, a história conta que a propriedade em plano horizontal, surgiu como resultado de um incêndio na cidade de Rennes, na França, no ano de 1720, no século XVIII, quando oitocentos e cinquenta casas foram destruídas e deixaram oito mil pessoas desabrigadas. Para suprir este problema, com maior rapidez e menor custo, foram construídos edifícios que agrupavam quatro famílias em cada piso de apartamentos. Este projeto foi coordenado e implantado pelo arquiteto real Gabriel, no período do rei Luís XV. (FEDOZZI, 2007, p.8)

Registra-se na história, conforme Armando Ribeiro Mendes (1970 *apud* FAZANO, p.40), "a existência de propriedade por andares em certos burgos, na Idade Média e nos séculos XVI, XVII e XVIII, como é o caso Grénoble, Bruxelas, Auxerre, Berry, Orléans, Milão, etc."

Cita-se ainda, as cidades de Nantes, Saint Malo, Caen, Rouen. (RACCIATTI *apud* LOPES, 2000, p..25)

Posteriormente, este tipo de construção foi empregado em cidades da Alemanha e Suíça, onde a questão da propriedade horizontal foi discutida e inserida nos seus estatutos civis. (FAZANO, 2010, p. 36)

As primeiras normatizações destas construções foram apresentadas no Código de Napoleão em um único artigo, o de nº 644, e no Código Português no artigo 2.335, em 1867, que tratavam dos encargos de reparação e consertos de paredes, tetos e pilares, com divisão proporcional dos gastos a serem efetuados pelos moradores, observando-se a diferença do valor de cada unidade. (LOPES, 2000, p.26)

As Ordenações Filipinas referiram-se à ‘casa de dois senhórios’, na qual um habitava no sobrado e outro no sótão, conforme Código *Philippino*, de 1870. (*apud* LOPES, 2000, p.26)

No século XIX e início do século XX, houve decadência da propriedade horizontal devido aos princípios individualistas da Revolução Francesa, que se opunham a toda forma de limitação do domínio, não aceitando essa modalidade de moradia.

Na Primeira Guerra Mundial, período de 1914 a 1918, a Europa sofreu um colapso pelo conflito bélico, muitas casas foram destruídas e adveio a crise habitacional e financeira. Com isto, pela lei da oferta e procura, os terrenos foram valorizados e dificultaram a compra para construção de novas moradias às pessoas que necessitavam de abrigo. Em decorrência desta situação cresceu o número de obras onde várias famílias passaram a conviver num espaço comum. Com isto, novos problemas surgiram e na tentativa de resolvê-los houve a necessidade de impor normas que serviram para dar cumprimento às obrigações conjuntas e definir o modo de utilizar a área comum entre os moradores. (*Idem*, *Ibidem*, p.38)

Assegura Butera (1933 *apud* MALUF e MARQUES, 2010, p. 2) que , para solucionar esta situação a população optou por construir condomínios, visando as seguintes vantagens:

melhor aproveitamento do solo, que levou indiretamente, ao barateamento das construções; o fato de as construções tornarem-se mais econômicas graças à aquisição de grandes quantidades de materiais, diminuindo, assim, a elevação do custo de vida; por facilitar a obtenção da casa própria, poderoso elemento de coesão familiar.

Com estes fatores cresceu o número de edifícios de apartamentos, principalmente nos grandes centros, como corolário da função social da propriedade. (FEDOZZI, 2007, p. 9)

A primeira lei que regulamentou devidamente a propriedade horizontal, como era chamada na época, foi na Bélgica em 8 de junho de 1924.(FAZANO, 2010, p.38)

O Código Civil Brasileiro de 1916, mesmo promulgado durante a Primeira Guerra Mundial, não definiu regras para a propriedade horizontal; adotou normas somente para a propriedade vertical, chamada de casa de parede-meia, tratada no direito de vizinhança. Doutrinadores como Washington de Barros (1995) e João Batista Lopes (1990) alegam que Clóvis Bevilacqua se opunha à ela. (*apud* FAZANO, 2010, p.42).

No Brasil, os primeiros prédios se submetiam as regras de usos e costumes, à medida que os problemas surgiam. (FAZANO, 2010)

A primeira norma condominial no Brasil foi regulamentada pelo Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 e tratou a matéria de maneira singular. Esse decreto foi modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234 de 08 de fevereiro de 1943.

Em 05 de junho de 1948, a Lei nº 285 alterou o Decreto 5.481/28 e revogou o Decreto-Lei de 1943.

No entanto, a lei que realmente regulamentou a vida em condomínio e as incorporações imobiliárias foi a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, composta com 70 artigos.

Esta lei definia nos artigos 1º ao 27º as regras do condomínio especial, edificações, construções horizontais, atualmente estão quase todas derogadas, todavia os artigos 28º ao 70º se mantêm vigentes e disciplinam a incorporação imobiliária. (CÂMARA, 2010, p. 5)

A Lei nº 4.591/64 cuidou de determinações de extrema importância e definiu com clareza a vida em condomínio, estabeleceu regras aos condôminos relativas à seus direitos e deveres, assembleias, síndicos, constituição e extinção dos condomínios.

Baseou-se no anteprojeto do professor Caio Mário da Silva Pereira que definiu o termo “condomínio em edificações e criticou em seu livro “Propriedade Horizontal” este termo que era dado nos países europeus”. (MALUF e MARQUES, 2010, p.4 e CÂMARA, p. 5)

Mais tarde, houve novas alterações e a edição da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, trouxe os seguintes assuntos conforme dita Carlos Roberto Gonçalves. (2009, V, p. 374):

- a) compõe-se a lei de dois títulos, cuidando o primeiro do condomínio e o segundo das incorporações;
- b) permitiu o condomínio em prédios de um pavimento;
- c) ao determinar, no parágrafo único do artigo 4º, que o adquirente responde pelos débitos do alienante, atribui o caráter *propter rem* a essas obrigações;
- d) estabeleceu a obrigatoriedade da existência de uma convenção de condomínio e de um regulamento;
- e) determinou que a representação do condomínio fosse feita pelo síndico;
- f) cuidou das incorporações na segunda parte, visando impedir que o incorporador cause prejuízo aos condôminos, especialmente proibindo reajuste de preços, se não convencionados expressamente.

Outras alterações foram apresentadas: pelo Decreto-Lei nº 981, de 21 de outubro de 1969; pela Lei nº 6.434, de 19 de julho de 1977; pela Lei nº 6.709, de 31 de outubro de 1979; pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e pela Lei nº 9.267, de 25 de março de 1996.

Posteriormente, os artigos 1º a 27º, do Título I, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no que tangia à administração de condomínio, foram quase todos derogados tacitamente pela Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Há três dispositivos alegados por Hamilton Quirino Câmara (2010, p.9), da Lei nº 4.591/64, que se mantém em vigor:

- o artigo 24, parágrafo 4º, que disciplina o voto do locatário;
- o artigo 22, parágrafo 5º, no que tange a destituição do síndico;
- o artigo 12, parágrafo 5º, que cuida dos direitos de condômino.

Atualmente, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Código Civil Brasileiro, com alterações dadas pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, regulamenta o condomínio edilício em seus artigos 1.331 a 1.358.

2.2 CONCEITOS E DENOMINAÇÕES DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Condomínio é (...) “uma edificação, dividida em habitações autônomas, onde cada condômino possui a propriedade exclusiva de sua unidade e a copropriedade das áreas comuns”, segundo Fedozzi. (op. cit., p.10).

Conceitua Caio Mário que, o condomínio é “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”. (*apud* DINIZ, 2006, p.203)

Os doutrinadores divergem quanto ao termo condomínio edilício e cada um emprega a denominação que entende ser a correta.

Assim, versam as várias denominações com seu respectivo doutrinador (*apud* FAZANO, p. 94-95):

- a) Caio Mário da Silva Pereira denominou como propriedade horizontal;
- b) Serpa Lopes como propriedade em planos horizontais;
- c) Carlos Maximiliano como condomínio relativo ou moderníssimo;
- d) Wilson de Souza Campos Batalha como condomínio em edifícios;
- e) João Batista Lopes: propriedade horizontal;
- f) Peretti Griva: casa de vários proprietários;
- g) Nascimento Franco: condomínio em edifícios;
- h) Arruda Alvim como propriedade horizontal;

Com esta gama de denominações há possibilidade de ocorrer problemas jurídicos e sociais. Na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, o termo utilizado foi condomínio em plano horizontal.

No Código Civil de 2002, o termo empregado pelo professor Miguel Reale, supervisor e coordenador dos trabalhos da Comissão Revisora e Elaboradora deste Código, foi condomínio edilício, por se tratar de um condomínio constituído como resultado de um ato de edificação.

Reale fundamentou-se linguagem jurídica italiana que, segundo “Ruy Barbosa é a que mais guarda relação com a nossa”. (*apud* FAZANO, op. cit., p. 95)

Contempla assim, o Código Civil de 2002, o nome de condomínio edilício com a finalidade de acabar com esse rol extenso de denominações.

Luiz Fernando de Queiroz afirma que para personificar o condomínio, deve ser colocada a palavra condomínio e em seguida o nome que o qualifica, sem preposição entre elas, com o objetivo de demonstrar que está em conformidade com a Lei do Condomínio, em que “o terreno dividido em frações ideais e as edificações separadas entre áreas comuns e privativas, com disciplina própria cada uma, formando um todo praticamente indissolúvel e permanente”. Desta maneira, define-se a associação desses dois institutos, o da forma jurídica (copropriedade) com o da estrutura física (edificação), que constituem o condomínio. (*apud* CÂMARA, *op.cit.*, p.8-9)

2.3 NATUREZA JURÍDICA

Há várias teorias que procuram explicar a relação condominial ao estabelecer uma relação conjunta entre os condôminos das unidades, portanto, uma parte comum e uma parte individual.

A primeira teoria é a anencéfala que nega a existência de verdadeira propriedade de condomínio. (MALUF e MARQUES, 2010, p.7)

Para o direito francês, a natureza jurídica do condomínio edilício é analisada como nas relações entre as servidões.

A teoria para o direito alemão se resume nas relações jurídicas em que se ocupa do direito de superfície.

Outros entendem ter a pessoa coletiva ou jurídica, originária da união de vários proprietários, com evolução para a teoria da sociedade ou associação de fato.

A mais aceita pelos doutrinadores, é a que o condomínio edilício é visto como uma comunidade de direito, em que várias pessoas são titulares do mesmo objeto.

Maria Helena Diniz ressalta a teoria de Planiol, Ripert, Baudry-Lacantinerie, segundo ela a mais acertada, que veem o condomínio em edifício “uma mistura de propriedade individual e de condomínio”, isto é, há coexistência de dois direitos. (DINIZ, 2007, volume 4, p. 221)

A teoria de Peretti-Griva especifica com riqueza de detalhes as dependências que compõe a parte comum, ou seja, parte indivisível entre os condôminos, que não pode ser alienada e também, não pode ser utilizada com exclusividade por qualquer condômino. (*apud* DINIZ, 2007, p.221)

Assim, tem-se como parte em comunhão necessária do condomínio: o solo, as fundações, muros de arrimo, guarita, pilastras, telhado, teto, vestíbulos, pórtico, escadas, elevadores, assoalho, corredores, pátios, rede de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, aquecimento central, terraço de cobertura (salvo se há disposição contrária na escritura de constituição de condomínio pautada no artigo 1331,§ 5º do CC), porão, acesso ao logradouro público, do qual nenhuma unidade imobiliária pode ser privada, (estabelecido no artigo 1331,§ 4º do CC), portaria, morada de zelador, instalações de telefone e de televisão a cabo, pertencças ligadas à estrutura do prédio, em resumo tudo aquilo a que se destina ao uso comum.

Regra-se que essas áreas estão disponíveis livremente a todo condômino para uso em comunhão de acordo com o fim a que se destina.

O enunciado 247 do Conselho da Justiça Federal prescreve que “no condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área ‘comum’ que pelas próprias características da edificação, não se preste ao ‘uso comum’ dos demais condôminos.” Exemplifica-se nessa circunstância o pilar de cada unidade, no qual cada condômino poderá decorá-lo com seus objetos.

2.4 PERSONALIDADE JURÍDICA

Citam os autores Maluf e Marques em sua obra, que o condomínio é uma ficção jurídica que existe na órbita do direito (...), não é pessoa jurídica e que “a nova lei perdeu a oportunidade de dar a personalidade jurídica tão necessária a este instituto que dela precisa para poder interagir com maior desenvoltura no mundo jurídico, principalmente no que tange à aquisição de bens imóveis que se possam incorporar ao prédio já existente”. (op. cit., 2010, p.13)

E concluem que “(...) infelizmente pela nova lei civil vai continuar sem personalidade jurídica”. (Idem, ibidem, p. 13)

Comprova-se uma lacuna do legislador ao observar os artigos 40 a 44 do Código Civil que definem as pessoas físicas, jurídicas e formais, em especial o artigo 44 que enumera taxativamente as pessoas jurídicas de direito privado, do qual o condomínio edilício não se enquadra.

Ressalta-se que o condomínio edilício é uma entidade que deve ser cadastrada na Receita Federal para obter o registro no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas.

Maluf e Marques (op. cit., p.18) afirmam que, “(...) em que pese não ter o condomínio personalidade jurídica, podemos sustentar que tem ele, como entidade, personificação anômala”.

Ante o exposto, mesmo sem personalidade jurídica, o condomínio edilício atua como uma empresa, e pode contratar empregados, comprar, contratar com a obrigação de registrar seus atos em livros próprios e cumprir a legislação previdenciária e tributária.

Para corrigir esta lacuna deixada pelo artigo 44 do Código Civil e a necessidade de reconhecer a personalidade jurídica do condomínio edilício em razão de sua atuação, o Conselho de Justiça Federal, ao realizar a 1ª Jornada de Direito Civil, no período de 11 a 13 de setembro de 2002, aprovou o Enunciado 90 que prescreveu: “deve ser reconhecida a personalidade jurídica ao Condomínio Edilício”.

Com essa visão, o Poder Judiciário pautado no artigo 4º da Lei de Introdução ao Código Civil, passou a considerar o condomínio um ente com personalidade jurídica.

Assim, o condomínio com fundamento no artigo 12 do Código de Processo Civil, em seu inciso IX, “dispõe que o condomínio será representado, em juízo, ativa ou passivamente, pelo administrador ou síndico, confirma sua existência formal”.

Com a aplicação desses dispositivos, o condomínio edilício representado pelo síndico ou administrador, pode exercer atividades como uma empresa e cobrar cotas atrasadas, celebrar contratos, inclusive adjudicar unidades que tenham sido penhoradas em razão de inadimplência, com a opção de venda ou locação para que receba o valor devido do condômino devedor, como descreve Fedozzi. (2007, p.20)

2.5 INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O condomínio edilício é composto de duas partes: individual e comum.

Para a instituição do condomínio edilício deve se observar o artigo 1332 do Código Civil.

Art. 1.332. 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, estremadas 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.

Os atos descritos no artigo 1332, incisos I a III do Código Civil de 2002, resultam por ato intervivos ou testamento que devem ter inscrição obrigatória no Cartório de Registro de Imóveis, fundamentado no artigo 167, inciso I, 17, da Lei nº 6015/73, que determina a necessidade da matrícula e o registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio. Interessante observar que, no *caput* do artigo 1332 as exigências que deverão ser efetuadas por lei especial sem especificar qual lei seria, mas, tem se entendido que deve ser a aplicação da lei de registros públicos. Esta lei dita ainda, que deve constar a discriminação e a individualização de cada unidade de propriedade exclusiva, a fração ideal de cada unidade relativa ao terreno e partes comuns e a finalidade a que se as unidades se destinam, com o propósito de evitar desvio de função proposta.

O ato intervivos no condomínio é definido pela convenção, que tem como objetivo impor as regras a serem cumpridas, seja pelos condôminos ou possuidores.

O testamento, por meio de ato causa mortis, determina que cada herdeiro passe a ser possuidor de uma unidade autônoma e a área comum pertencente a todos.

Estes dispositivos já eram descritos no artigo 7º da Lei nº 4.591/64, sendo a única novidade a exigência de estabelecer “o fim a que as unidades se destinam”.

Orlando Gomes (apud MALUF E MARQUES, 2010, p.24) e Maria Helena Diniz (2006, p.224) citam que o condomínio pode ser instituído por:

a) *destinação do proprietário do edifício*, esta determinada pelo dono do terreno que constrói e vende, que pode ser anterior ou após o término da obra, dividindo-a em apartamentos autônomos, também ocorre com edificações projetadas e construídas, que por meio de escritura pública, possam ser adaptadas para essa função;

b) *por incorporação*, no qual o incorporador, pessoa física ou jurídica, por venda antecipada, assume o compromisso de entregar num prazo determinado, o imóvel em condição de habitação a cada adquirente, de acordo o que foi pactuado as partes;

Geralmente, são edifícios vendidos na planta por meio de negócio jurídico registrado e fundamentado nas Leis 6.015/73 e 4.591/64, artigos 32, parágrafo 2º e 35, parágrafo, 4º.

c) *por testamento*; acontece quando uma obra em que os herdeiros recebem, por herança, com características próprias de condomínio, ou que era exclusiva do de cujus que homologar a partilha divide-se em apartamentos e dá-se origem a propriedade horizontal.

d) *por arrematação em hasta pública, doação, compra de frações do edifício*.

A constituição do condomínio edilício está prevista nos artigos 1333 e 1334 do Código Civil.

Maria Helena Diniz (2007, p.224) diz que:

a constituição do condomínio se opera pela convenção, feita por escritura pública ou instrumento particular, subscrita pelos titulares de, no mínimo 2/3 das frações ideais, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, para ser oponível contra terceiros, tornando-se desde logo obrigatória para os titulares de direitos sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Tal convenção, além das cláusulas do ato que instituiu o condomínio e das estipuladas pelos condôminos, deverá conter:

a) a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio,

b) a forma de administração,

c) a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações,

d) as sanções, a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores,

e) o regimento interno, que normatiza conduta interna do condômino, locatário, ocupantes das unidades e funcionários, no intuito de manter um bom convívio entre as pessoas.

Diante do exposto, a regulamentação dos condomínios se faz indispensável para a convivência em grupo e por meio destes dispositivos legais autorizam a normatização das convenções condominiais e regimentos internos. Tais previsões ditam o que é permitido e determinam a conduta aos e entre os condôminos, bem como as restrições, muitas vezes discutidas judicialmente quanto à sua legalidade, como é o caso da restrição do uso de área comum pelo inadimplente.

Reitera-se para a constituição e regularização do condomínio edilício os seguintes pressupostos:

- Convenção do Condomínio;
- Regimento Interno.

3. SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

3.1 CONVENÇÃO

O objetivo da convenção de condomínio é regulamentar o convívio entre os condôminos, a fim de evitar discriminação entre as pessoas, protecionismo, sendo válida tanto para proprietários como para locatários.

A convenção de condomínio foi estabelecida pela Lei nº 10.406 de 2002, fixada nos artigos 1333 e 1334, e tem caráter normativo na resolução de possíveis problemas entre os condôminos e até terceiros, que não fogem a necessidade de seguir as normas internas.

A convenção condominial é um acordo interno e particular entre as partes e deve estar em consonância com as leis públicas, com o devido cumprimento ao Princípio da Supremacia da Ordem Pública sobre as deliberações privadas.

Em resumo, os condôminos podem incluir os assuntos que lhes convier na Convenção, desde que não conflitem com as normas do novo Código Civil e da Lei nº 4.591/64, portanto, há liberdade de conteúdo. (FEDOZZI, p.93)

Reafirma-se que, o Código Civil de 2002, em seu artigo 1333, determina que a convenção constitutiva deva ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para sua regulamentação e subscrita pelos titulares de, no mínimo de dois terços das frações ideais, e passa a ser desde logo, obrigatória aos titulares de direito. Entretanto, segundo a súmula 260 do Superior Tribunal de Justiça, o registro não é mais necessário e somente a convenção já tem o poder de produzir efeitos sobre terceiros. (FEDOZZI, 2007,p.96)

Para Caio Mário (*apud* PICCOLI, 2004, Monografia, Graduação: Direito, 64 p.):

a seu lado, cumpre aos interessados redigir a convenção, reunindo as normas reguladoras do condomínio, de forma a suprir as disposições legais no que diz respeito às condições peculiares de cada edifício, aumentando a soma de deveres, pautando o comportamento individual em benefício da

coexistência, estabelecendo critérios de solução das divergências, máximas de orientação e deliberações, forma de convocação da assembleia, quórum de instalação e votação, etc.

A convenção é um ato normativo que deve ser respeitado, não apenas pelos condôminos que participaram da fundação da convenção, mas vincula todos os condôminos que entrarem no condomínio posteriormente, como sucessores, prepostos, locatários, comodatários, dependentes, visitantes, etc.

Silvio Rodrigues (2003, p. 215), defende que “do ponto de vista formal a Convenção se assemelha a um contrato; é ato plurilateral realizado por escrito, como acontece com os contratos em geral”.

O próprio autor complementa que, do ponto de vista estritamente jurídico, a grande diferença entre o contrato e a Convenção está no cumprimento das obrigações: no contrato, estas incidem somente aos contratantes ou seus herdeiros e na Convenção, aprovada por dois terços dos condôminos, abrangem os condôminos atuais, e ainda, os futuros e os eventuais ocupantes das unidades autônomas. (Idem, Ibidem)

O Superior Tribunal de Justiça entende que as convenções e regimentos internos, apesar de terem como base a manifestação coletiva da vontade e os princípios basilares do contrato, não tem a mesma natureza jurídica, haja vista que pessoas não participantes de sua elaboração e dissidentes obrigam-se a cumprir suas normas. (GONÇALVES, 2009, 378)

Nesse sentido, Sílvia de Salvo Venosa (*apud* MALUF E MARQUES, 2010, p.114) confirma:

toda pessoa que ingressar e relacionar com esse microcosmo que é o condomínio se sujeita a suas regras internas, tanto que a própria lei diz que a convenção deve ser obedecida não só pelos próprios possuidores, mas até pelos detentores das unidades.

Segundo Gonçalves, (2009, p. 378):

a convenção tem força coercitiva, porque suas normas ultrapassam as pessoas que participaram e assinaram o instrumento de sua constituição. (...) uma lei autêntica dentro desse microcosmo, mas que não pode sobrepor-se à lei vigente no País.

Interessante destacar a observação de J. Nascimento (2004, p.142) quanto à força de convenção:

Nos Estados Unidos, há Convenções de Condomínio proibindo a ocupação de apartamentos por políticos, diplomatas, artistas ou pessoas que, em virtude de suas funções, vivem cercadas de guardas pessoais, cuja simples presença constrange os outros moradores. Por isso é que o presidente Nixon não conseguiu mudar-se para o apartamento que havia comprado por 2 (dois) milhões de dólares, no edifício Park Avenue, em Nova York. Igual restrição foi oposta a Jacqueline Kennedy e, mais recentemente, a Hillary Clinton, que, segundo se noticiou não conseguiu comprar um apartamento num edifício de 16 andares, no West Side, porque os condôminos vetaram o negócio, temerosos de que a tranquilidade do local acabasse perturbada pela presença de uma família famosa...

Os principais tópicos de uma convenção são: discriminar em metros quadrados as áreas exclusivas e de uso comum de cada condômino, a porcentagem de fração ideal a que cada um tem direito no terreno, o número de vagas na garagem com seus respectivos possuidores, como e quando efetuar pagamento das contribuições para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.

Lopes (2000, p.77) ensina que:

(...) a convenção é uma autêntica lei interna da comunidade, destinada a reger o comportamento não dos condôminos, mas de todas as pessoas

que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários, etc.

Salienta-se por fim que, a convenção e o regimento interno tem o poder de normatizar as coisas e áreas comuns do condomínio edilício e que, condôminos e locatários devem se sujeitar a essas normas, apesar dos locatários não terem legitimidade para modificá-las.

3.2 REGIMENTO INTERNO

O artigo 1334, inciso V, do Código Civil determina como obrigatoriedade ao condomínio a elaboração do regimento interno como parte da convenção, com a função de regulamentar a vida do dia a dia de um condomínio edilício.

Inicialmente, quando da sua redação em 2002, o artigo 1351 do Código Civil pregava que para qualquer alteração da convenção e do regimento interno era necessário dois terços dos votos dos condôminos. Posteriormente, em 02 de agosto de 2004, a Lei 10.931 alterou esse artigo e retirou a palavra “regimento interno”. Com isto, para a alteração do regimento interno não é mais necessário a aprovação de dois terços dos condôminos.

Assim, trouxe maior autonomia à convenção que pode estabelecer o quórum necessário para alterar o regimento interno. Com essa modificação, esse documento, norteador das situações do cotidiano do condomínio, tornou-se mais flexível e facilitou a vida em comunhão.

Caso não haja essa previsão na convenção mantém-se a regra dos artigos 1.352 e 1.353 da Lei nº 10.404/02, Código Civil.

Interessante salientar que, Câmara (2010, p.81), apesar da modificação na lei aconselha que se coloquem no “capítulo do regimento interno da convenção apenas os direitos e obrigações, que são normas imutáveis (...)”.

Indica também que, as questões do cotidiano sejam disciplinadas pelo regulamento interno, para facilitar o andamento do condomínio e por poderem ser alteradas a

qualquer tempo, com maioria simples dos condôminos presentes, como documentos autônomos, e não meros capítulos das convenções. (Idem, ibidem. p.81)

No regimento interno estipulam-se as regras quanto ao modo de utilização das coisas e serviços comuns. Destarte que, trata dos direitos e deveres dos condôminos e dependentes e o que lhes é proibido ou permitido, normas ao uso de elevadores, piscina, salão de festas, interfones, sauna, garagens, portaria e atribuições a serem cumpridas pelos funcionários.

Somam-se a estas normas, as multas e advertências a quem a descumpri-las.

Maluf e Marques (2010, p.118) afirmam que “o regimento está para a convenção assim como o regulamento administrativo está para a lei; deve ele completar a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar”.

3.3 ÁREAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA OU PRIVATIVA

As áreas de propriedade exclusiva ou privativa são as unidades ou apartamentos autônomos, com paredes divisórias entre eles, nos quais o proprietário tem o domínio de suas partes ou dependências e neste espaço físico seus direitos equivalem aos de um proprietário único de uma casa.

Capitant diz que: “seus direitos são quase tão completos, quase tão absolutos, quanto os do proprietário único de uma casa”. (*apud* MALUF, op. cit., p.42)

Já Lisboa especifica que, “são áreas autônomas: o apartamento, o consultório, a sala, a loja, a sobreloja e a garagem demarcada. Estas áreas podem ser vendidas livremente, sem a necessidade de se proceder ao direito de preferência dos demais condôminos”. (LISBOA, 2009, p.183)

Nesse contexto, Orlando Gomes (Idem, Ibidem) aponta:

a situação caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns. Cada apartamento, sala, conjunto ou andar pertence exclusivamente a um proprietário, que, todavia tem o exercício do seu

direito limitado pelas obrigações especiais que decorrem de possuí-lo num edifício com outras unidades autônomas.

Do mesmo passo que é dono do apartamento, faz-se necessariamente condômino de certas partes do imóvel que permanecem, para sempre, em estado de indivisão forçosa. É essa situação, muito profusa nas cidades de crescimento vertical, que se procura definir juridicamente como autônoma.

Nota-se que houve atenção por parte dos nossos legisladores em proteger a unidade exclusiva do condômino, ao editar o parágrafo 1º do artigo 1.331:

§ 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.

Por este dispositivo, no que tange a unidade exclusiva ou privativa, independente se residencial ou comercial, é assegurado o direito de propriedade ao titular da unidade, podendo este usar, gozar ou dispor, sem necessidade de autorização ou dar direito de preferência aos demais condôminos.

Atenta-se que as despesas relativas às áreas privativas são de responsabilidade de seu titular. (FAZANO, 2010, p.349)

Também, para efeitos tributários:

cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos". (RODRIGUES, 2003, p.220)

É indispensável citar a Lei Federal nº 12.607 sancionada no dia 05 de abril de 2012, que passou a vigorar no dia 20 de maio, próximo passado, por se tratar de uma exceção relativa à área exclusiva. Essa norma determina que as garagens, sejam residenciais ou comerciais, não poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo aprovação pela convenção, com quórum de dois terços dos condôminos. Esta lei foi criada especificamente para garantir maior segurança nos condomínios. (Fonte: <http://www.planalto.gov.br/ccivil>; acesso em 04 de agosto de 2012)

3.4 ÁREAS DE PROPRIEDADE COMUM

As disposições das áreas de propriedade comum estão definidas no parágrafo 2º do artigo 1.331 do Código Civil, propriedade esta, vinculada a utilização e destinação estabelecidas na convenção e regimento interno e são inalienáveis da estrutura condominial.

Nestas áreas, todos integrantes do condomínio edifício são interessados e beneficiados, assim entende-se, como regra geral o critério de proporcionalidade para o rateio de despesas. (FAZANO, 2010, p. 351)

Importante que a vontade dos condôminos seja sopesada para que serviços ou contribuições possam ser incluídas ou excluídas, de acordo com a necessidade ou interesse dos condôminos.

Prescreve esse artigo:

§ 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.

3.4.1 Áreas de propriedade comum não essenciais

Esta divisão é defendida por especialistas em condomínio, como Câmara (2010, p.219) e Fedozzi (2007, p.57), por diferenciarem áreas de condomínio edilício entre as que exigem serviços essenciais e não essenciais.

Neste conceito citam como áreas não essenciais: as áreas de lazer, entre elas, a churrasqueira, o salão de festas, a piscina, as quadras poliesportivas.

Discute-se se, na falta de lei expressa, a possibilidade de suprimir o uso destas pelos condôminos e dependentes, quando houver motivo justo e relevante.

3.5 DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Os direitos primordiais dos condôminos estão dispostos nos artigos 1335 do Código Civil:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Destaca-se nesta descrição, a unidade de propriedade individual e o universo condominial; com essa formação abrange-se a combinação de dois direitos, o direito sobre a unidade autônoma e o direito sobre a propriedade de uso comum.

Quanto à unidade individual, o condômino poderá usufruir dela, sem a interferência da vontade dos demais condôminos, observada apenas a destinação dada pela convenção, já em relação ao direito de uso das partes comuns, os titulares devem se sujeitar aos limites da lei e da convenção.

O artigo 19 da Lei nº 4.591/64 (LOPES, op. cit. , p.95) já determinava que:

cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

3.6 DEVERES DO CONDÔMINO

Os deveres do condômino estão enumerados no Código Civil no artigo 1.336.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004);
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

A primeira obrigação do condômino é vital para a subsistência de toda estrutura do condomínio edilício, independente do cumprimento de outras obrigações impostas aos condôminos e que tenham sido aprovadas em assembleia.

É uma obrigação *propter rem*, por ter que ser cumprida por quem tem domínio da coisa. Assim, o condômino deve quitar as despesas condominiais na proporção de sua fração ideal, com o escopo de contribuir com as despesas para que efetue reparos, obras para melhoria da estrutura da edificação, manutenção ou serviço comum.

Em 2004, no inciso I desse artigo foi adicionado a segunda parte, “salvo disposição em contrário na convenção”; que deu nova interpretação e dispôs que por meio da convenção, os condôminos podem escolher outros meios para estabelecer as despesas do condomínio, além da fração ideal.

Este complemento permite que a convenção possa atribuir as despesas das unidades condominiais não só na fração ideal, mas também, com base no número de moradores ou no valor de mercado, ou de acordo com a localização da unidade, frente ou fundo, alto ou baixo, valorando para mais ou menos conforme o critério adotado.

Em relação a esses novos critérios, Maluf e Marques, entendem que podem trazer maior insegurança aos condôminos, por se tratar de critérios subjetivos. (2010, p.69).

Os incisos II e III, deste artigo, dispõe a “obrigação de não fazer” pelo condômino, com total proibição de executar alterações que coloquem em risco a estrutura e segurança do edifício e em coibir alterações que modifiquem a parte arquitetônica do prédio.

J. Nascimento (*apud* MALUF E MARQUES, 2010, p.73) adverte que:

tem se admitido pequenas alterações nas fachadas e seu aproveitamento para a colocação, nas janelas e sacadas, de grades ou redes de proteção, persianas ou venezianas, de matéria diferente (esquadrias de alumínio) do utilizado do restante da fachada, sobretudo quando, com o passar do tempo, o material originariamente utilizado não mais existe no mercado, ou quando o seu uso se torna obsoleto.

O inciso IV trata do respeito à finalidade a que se destina o edifício fixada na convenção, e as limitações ao uso das áreas comuns e da unidade exclusiva, salvaguardando os padrões morais, os bons costumes, vida saudável e segura, para manter um bom convívio entre as pessoas. Aplica-se neste entendimento os direitos de vizinhança, um dos grandes pontos polêmicos de harmonia na vida em condomínio.

O edifício pode ser destinado à utilização residencial, não residencial ou mista, de acordo com a convenção.

Evidencia-se que condôminos e dependentes não podem causar danos ou aborrecimentos aos demais moradores.

Darcy Bessone (*apud* MALUF E MARQUES, op. cit., p.76) ensina:

“no tocante às partes comuns do edifício, o condômino tem direitos condicionados pelos dos demais condôminos. O exercício desses direitos não se sujeita, todavia ao princípio da proporcionalidade”.

Interpreta-se que, todos condôminos tem direitos iguais em relação ao uso das áreas comuns como elevadores, escadas, piscina, quadras, churrasqueiras, seja sua unidade de fração ideal maior ou menor, não se permitindo privilégios.

Contudo, não há que se falar em ilegalidade quando a restrição advém fundamentada, especialmente pela convenção condominial e regimento interno. Ainda que não pacificada a jurisprudência, verifica-se que a penalização do condômino é um meio de coibir excessos e minimizar a inadimplência. Direitos iguais entre os condôminos não pode ser interpretado como direito a inadimplir e ainda assim, preservar a isonomia para usufruir do todo.

4 SOBRE AS PENALIDADES DO CONDÔMINO PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL

A própria legislação, com a finalidade de evitar atos nocivos ao condomínio edilício, estabeleceu penalidades para proteger situações não observadas pelos condôminos.

4.1 PENALIDADES

Uma das punições está prevista, de maneira indireta, no inciso III do artigo 1335, do Código Civil, que impõe ao condômino o direito de participar e votar nas deliberações da assembleia só se estiver quite com sua obrigação condominial, com a seguinte redação:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

O que significa estar quite com suas obrigações condominiais?

O Desembargador Sylvio Capanema (*apud* FEDOZZI, 2007, p. 54) afirma que “quite é aquele que nada deve.”

Assegura-se portanto, que mesmo o devedor que já tenha acordado com o síndico ou administrador para adimplir sua dívida, mas ainda não tenha a efetivado na sua totalidade, continuará a sofrer as consequências da inadimplência até o seu cumprimento integral. Para restabelecer a condição de condômino com todos os direitos, deverá quitar sua obrigação pecuniária, ou seja, pagar todas as despesas rateadas entre os condôminos.

Avvad se posiciona contrário a não participação do condômino em atraso conforme demonstra em sua afirmação: (Avvad, Condomínio em edificações, 2004, p.78)

Se a assembleia geral colocar em votação quais as providências a serem tomadas contra o condômino em atraso é justo que este participe da discussão e ofereça a defesa que tiver ou alguma alternativa aceitável pelos demais para solucionar a dívida. Impedir a participação do condômino, em assembleia, pelo simples fato de não se achar quite é oferecer meios a que um grupo mais forte venha a frustrar e até mesmo violentar os direitos de algum condômino acometido de doença grave, acidente ou que se veja privado, temporariamente de recursos como podem estar viúvas, órfãos, inválidos, pensionistas, etc. A nosso ver, a condição imposta, pelo menos no que concerne ao direito de participar da assembleia, é inteiramente inválida.

O jurista Paulo Eduardo Fucci, (*apud* Fedozzi, 2007, p.57):

possui a convicção de que o coproprietário em débito só poderia ser impedido de votar nas deliberações que dissessem respeito à rotina administrativa do condomínio, sendo que nas demais, sua participação seria indispensável.

4.2 MULTAS

O Código Civil determina multas por atraso no pagamento das despesas condominiais, pelo descumprimento dos deveres condominiais, multa pelo descumprimento reiterado dos deveres condominiais e também, pelo reiterado comportamento antissocial. (FEDOZZI, 2010, p.64)

O artigo 1336, parágrafo 1º, impõe multa aos condôminos que não quitam em dia a sua cota-parte nas despesas condominiais, como demonstrado:

Art. 1.336 § 1o. O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Caio Mário afirma que “o comunheiro deve contribuir para as despesas necessárias à conservação de todos os bens condominiais, mesmo que só os utilize de forma eventual, pois interessa a todos a manutenção e conservação do edifício”. (*apud* FEDOZZI, 2010, p.65)

Aplica-se a esse artigo a mora *ex re*, artigo 397 do Código Civil, que conta a partir do vencimento da obrigação sendo desnecessária a notificação ao condômino inadimplente.

Insta salientar o artigo 1345 do Código Civil, que reconhece ao débito relativo do Condomínio a natureza jurídica própria da coisa, isto significa que, o apartamento responde pela dívida, mesmo que o adquirente não seja o causador do inadimplemento. (FEDOZZI. (2010, p.61)

Na Lei 4.591/64, no artigo 12, § 3º, a multa era de vinte por cento sobre o débito, mas, por entendimento do relator do projeto do deputado Ricardo Fiuza essa multa foi reduzida para dois por cento sobre a mesma base de cálculo. Interessante foi sua justificativa para essa redução, que alegou se adequar no artigo 52, § 1º do Código de Defesa do Consumidor.

Fedozzi, em sua obra, atenta para a posição errônea de Ricardo Fiuza e demonstra que este não pesquisou jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que já determinava que o Código de Defesa do Consumidor não interfere na Lei de Condomínio, por não se tratar de relação de consumo, pois o condômino é participe e não consumidor do condomínio. (2010, p.65)

Quanto aos condomínios surgidos anterior a vigência do Código Civil em 12 de janeiro de 2002, Nelson Nery Júnior (*apud* FEDOZZI, 2010, p.70) se posiciona pela ultratividade da lei nova e preceitua:

(...) as novas regras sobre multa moratória por serem de ordem pública, são limitadoras da autonomia privada, de sorte que incidem não apenas para os condomínios criados a partir da vigência do Código Civil, mas para todos os casos, inclusive para os condomínios instituídos antes de 12-1-2003 (...).

4.2.1 Multa por condutas infringentes às normas condominiais

É destinada aos infringentes dos incisos II a IV do artigo 1336 do Código Civil conforme o parágrafo 2º do mesmo artigo:

Art. 1336 / § 2o. O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Trata-se de situações que o condômino tem a obrigação de “não fazer”, e que ao executá-las, como realizar obras que comprometam a segurança do edifício, alterar a parte arquitetônica ou utilizar a sua unidade sem a destinação prevista na convenção ou ainda, as utilizar de maneira prejudicial aos demais moradores incorrerá nas sanções citadas.

Normalmente é infrator esporádico, e a este deve ser garantido o direito de defesa, seja na própria assembleia ou na contestação em juízo, se for o caso.

A multa deve estar prevista na convenção ou no ato constitutivo do condomínio. Caso não tenha sido fixada nesse período, deverá ser discutida e aprovada em assembleia pelo quórum de dois terços dos condôminos, obedecendo a legislação, que estabelece que o limite não pode ser superior a cinco vezes o valor da contribuição mensal.

Silvio de Salvo Venosa (*apud* MALUF e MARQUES, 2010, P.105) tem defendido que “para evitar nulidades, o regimento deve fixar procedimento administrativo para imposição das penalidades, nos moldes de uma sindicância”.

Esta posição de Venosa é vista como medida pouco prática, por ser dispendiosa e de pouca utilidade.

Ressalta-se que o condômino, além da multa, não fica excluído de indenização de perdas e danos de acordo com a infração cometida.

5. SOBRE AS RESTRIÇÕES DO CONDÔMINO INADIMPLENTE

A questão atual é se o condômino inadimplente pode ser proibido de utilizar áreas comuns não essenciais, como uma punição adicional pelo não cumprimento de sua obrigação.

Nesse conflito, doutrinadores e juristas tem se posicionado e criaram duas correntes: uma das correntes defende a legalidade dessa punição adicional, principalmente se a área não essencial gerar custos ao condomínio e outra, considera essa medida ilegal, por entender que há meios determinados em lei para tal cobrança, e que nenhum morador, mesmo devedor, não deve ser privado de utilizar área comum do condomínio por entender que o uso da propriedade é uma garantia legal.

5.1 PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS E AS RESTRIÇÕES DO CONDÔMINO INADIMPLENTE

Não obstante a lei não prever expressamente a mitigação do direito do condômino inadimplente, há que se considerar que os princípios norteiam a sua possibilidade, tratando-se assim de pontos básicos e elementos vitais do direito, conforme traz Plácido e Silva, (Dicionário Jurídico, 1997, v. 3, Ep. 447 *apud* FAZANO, 2010, p.).

Antagonicamente, pode-se discutir por meio também de princípios a impossibilidade da restrição da limitação ao condômino inadimplente. Trata-se assim, da ciência em aplicar a hermenêutica.

5.1.1 Princípio da igualdade ou da isonomia

O artigo 5º, *caput* da Constituição Federal traz a máxima da igualdade, devendo-se tratar igualmente os iguais, e desigualmente os desiguais na medida de sua desigualdade.

Ressalta-se que tratar condôminos inadimplentes de forma diversa do adimplente, desde que não seja de modo a ferir direitos fundamentais como honra e imagem, não fere o princípio em questão. A tratativa igualitária de aplicar para condições isonômicas, o que difere a situação do devedor daquele que se encontra em dia com suas obrigações civis, em especial, o que ora se discute, do pagamento do condomínio e a possibilidade de usufruir de todas as suas benesses. (FAZANO, 2010, p.196)

5.1.2 Princípio da legalidade

O princípio da legalidade se baseia na previsão de que ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer algo senão em virtude de lei, conforme o artigo 5º, II, da Constituição Federal.

Apesar de não haver previsão legal quanto à restrição do uso de área comum pelo condômino inadimplente, a lei não exaure o ordenamento jurídico nacional. Permite-se que através de normas infraconstitucionais se regulem as relações jurídicas. Desta forma, convenções condominiais e regulamentos internos seriam instrumentos adequados para impor o regramento em condomínios. (Idem, ibidem, p.197)

5.1.3 Princípio do direito de propriedade

Não obstante o direito de propriedade ter previsão constitucional, ele não se sobrepõe aos demais direitos. Portanto, o condômino inadimplente não perde o direito de usar e gozar de seu bem. Eventualmente o será em caso de execução de sua propriedade em razão de dívida. Contudo, no que se refere à área comum não essencial, questiona-se a privação do direito de propriedade, o que, ao que se apresenta, é perfeitamente legal. (Idem, ibidem)

5.1.4 Princípio da razoabilidade

Aplicado a todos os ramos do direito, o princípio da razoabilidade exige com que se aja com congruência entre as situações e as medidas impostas. Sendo assim, há que se analisar se equilibrada a medida de limitar o uso da área comum em razão da inadimplência do condômino. (Idem, ibidem, p.198)

5.1.5 Princípio da impessoalidade

Apesar consagrado na Administração Pública, o princípio da impessoalidade também se aplica ao condomínio edilício, já que todos os condôminos devem ser tratados sem discriminações ou privilégios, impondo-se a todos, indistintamente, as mesmas medidas diante de casos análogos. (Idem, ibidem, p.199)

5.1.6 Princípio da motivação

Enraizado também no Direito Administrativo, o princípio da motivação reza que se devem explicar os motivos pelos atos praticados. Desta forma, qualquer restrição imposta a um condômino deve ser motivada, sob pena de se apresentar abusiva. (Idem, ibidem)

5.1.7 Princípio da dignidade da pessoa humana

Previsto no artigo 1º, III, da Constituição Federal, o princípio da dignidade da pessoa humana não pode ser ferido, já que preserva, dentre outros, a vida, a liberdade, a honra e a imagem.

Qualquer medida restritiva, se entendida como regular, pode ser aplicada, sem contudo afrontar a dignidade da pessoa humana, sob pena de se punir o excesso. (Idem, ibidem, p.203)

5.2 A RESTRIÇÃO DO USO DA ÁREA COMUM

Doutrinadores especialistas em Condomínio, como Hamilton Quirino Câmara (2010) e Marcos Eduardo Goiana Fedozzi (2007), defendem em suas obras, uma penalidade adicional ao condômino inadimplente, não prevista expressamente no Código Civil.

Esses estudiosos dividem as áreas comuns em essenciais e não essenciais. As primeiras, tratam de serviços essenciais à vida e a dignidade do ser humano ou serviços inerentes ao uso do apartamento, que não podem ser interrompidos aos condôminos em nenhuma situação pelo condomínio. Lista-se nestes serviços: água, gás, interfone, vaga de garagem, escadas, elevadores, etc.

Em contrapartida, a utilização das áreas comuns não essenciais, podem ser proibidas ao uso pelos condôminos por motivo justo e relevante.

Fedozzi esclarece que se a convenção proibir expressamente o condômino que está em falta com o pagamento das cotas condominiais de frequentar as áreas de lazer do condomínio, não há o que se discutir, pois se não tem direito a voto nas assembleias, (...) “com mais razão há de ser impedido de fazer uso das demais áreas, cujos gastos são suportados pelos condôminos adimplentes.” (FEDOZZI, 2007, p.57)

Trata-se da proibição do uso das áreas comuns não essenciais pelo condômino inadimplente, entre eles os equipamentos da área de lazer como churrasqueira, piscina, academia, sauna, salão de festas, áreas que geram despesas aos condôminos e dispensáveis ao cotidiano de qualquer pessoa.

Parte dos juristas tem decidido por essa interpretação, apoiado na determinação do artigo 1335 do Código Civil, que traz que o condômino inadimplente não pode votar em assembleias, assim, por questão de maior relevância, não há porque este e seus dependentes usufruam de áreas de lazer, áreas de uso comum não essenciais, custeadas pelos condôminos que estão quites com as despesas condominiais.

Essa penalidade em consonância com o artigo 1.334, inciso IV, do Código Civil, resultou, ainda que de maneira polêmica, na possibilidade de inserir e aplicar outras

penalidades adicionadas às expressas no Código Civil, desde que integrem as convenções.

Para tal, é necessário que essa restrição tenha sido prevista, votada e aprovada na convenção condominial pelos condôminos adimplidos.

Confirma-se que por meio de julgados de Tribunais de Justiça favoráveis à esta nova modalidade de punição, que impediram que condôminos inadimplentes usufruíssem de áreas de propriedade comum não essenciais, como a área de lazer, seja a churrasqueira, sauna, salão de festas, equipamentos de sala de ginástica e outros ambientes que geram custos, pelo consumo de energia, manutenção, etc.

Câmara conceitua que (2010, p.243):

Cabe ao condomínio cobrar em Juízo as cotas não pagas, sendo vedado restringir a utilização de qualquer serviço essencial aos condôminos. Quanto a serviços não essenciais, como a realização de festas, poderão ser suprimidos aos inadimplentes, se assim constar da convenção ou de algum regulamento interno.

É uma inovação que fortalece a soberania da convenção em condomínio edilício, e por ser motivo justo e relevante, os condôminos inadimplentes que não quitam sua cota-parte pontualmente, não terão acesso a áreas comuns não essenciais que geram despesas.

Para Fedozzi (2007, p.58) não resta dúvida que é legal a normatização pela convenção condominial da proibição do uso de áreas de lazer às pessoas e dependentes que estejam em dívida com as despesas do condomínio. Com esta punição, pretende-se que as pessoas impedidas de utilizá-las, não onerem os condôminos pagantes e sejam pressionadas ao cumprimento de suas obrigações condominiais.

Ações têm sido propostas com este objetivo, haja vista que, a cada dia os condomínios tornam-se cada vez mais verdadeiros clubes sociais e esportivos e oferecem serviços não essenciais aos condôminos, como facilitador para a vida das pessoas, principalmente nas grandes cidades.

Fedozzi destaca a decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em que a Nona Câmara Cível, no dia 19/11/2002, julgou a apelação Cível nº 2002.001.15628 e decidiu pela restrição ao condômino inadimplente de frequentar

piscina e área de lazer do condomínio imposta pelo regimento interno, por não vulnerar a lei condominial. O desembargador relator foi Ruyz Alcântara. (FEDOZZI, p.58).

Com o objetivo de diminuir a inadimplência, comprova-se que os Tribunais de Justiça tem julgado favoravelmente a aplicação de mais essa sanção pelos condomínios conforme demonstram os acórdãos a seguir:

1º acórdão:

9078126-67.2007.8.26.0000 Apelação Com Revisão / ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA EM CONDOMÍNIO

Relator(a): Donegá Morandini

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 21/10/2008

Data de registro: 24/10/2008

Outros números: 5161424000, 994.07.105899-6

Ementa:

Ação anulatória de assembleia condominial. Deliberação que impede o condômino inadimplente de se valer do gerador do edifício e de usufruir dos equipamentos de lazer do condomínio. Inexistência de ilegalidade a envolver a deliberação. Providência que não alcança serviços essenciais. Restrição ao inadimplente introduzida pelo novo Código Civil quanto à participação em assembleias (artigo 1.335, inciso III, Código Civil), que pode ser ampliada pela assembleia geral, órgão soberano do condomínio. Intolerável uso dos equipamentos de lazer pelo inadimplente à custa daqueles que pagam em dia a quota condominial. Improcedência da demanda preservada. Apelo improvido

(Fonte: (2008) site <<http://esaj.tj.sp.gov.br>> acesso em

17/05/2012)

Verifica-se que o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no dia 21 de outubro de 2008, julgou a apelação cível nº 516.142.4/0-00 em que os Desembargadores da 3ª Câmara do Direito Privado, Beretta da Silveira, presidente, Adilson de Andrade e o relator Donegá Morandini negaram por unanimidade provimento ao recurso do apelante Roberto Bisconcini em face do apelado Edifício Morumbi Heights. O apelante propôs uma ação anulatória da convenção, a qual não foi acolhida pelo Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo. Com esta decisão o condômino inadimplente foi impedido de se valer do gerador do edifício e de usufruir dos

equipamentos de lazer, por não se tratarem de serviços essenciais. Entende-se que não há ilegalidade nestas restrições determinadas pela assembleia condominial. Assim, se faz necessário a quitação das despesas condominiais pelo apelante Roberto Bisconcini.

2º acórdão:

9103023-62.2007.8.26.0000 Apelação Sem Revisão / Contribuição e Taxa de Associado
Relator(a): Natan Zelinschi de Arruda
Comarca: São Paulo
Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 08/04/2009
Data de registro: 30/04/2009
Outros números: 5310354100, 994.07.016940-9

Ementa:

Votou." 10.209 Cobrança. Mensalidade abrangendo associação de condôminos. Admissibilidade. Obrigação 'propter rem' configurada. Exigência de pagamento integral das parcelas devidas apta a sobressair. Associados inadimplentes cerceados da utilização de áreas de lazer e correlatas. Aceitabilidade, mesmo porque, não se trata de infraestrutura essencial à vida digna, mas apenas de um 'plus', pois, do contrário, configuraria incentivo à inadimplência. Dano moral não caracterizado, já que se trata de regular exercício do direito, previsto na convenção. Apelo provido.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação cível n.º 531.035.4/1-00

Apelante: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE APARTAMENTOS DO RESIDENCIAL PARQUE MARAJOARA - A.P.A.R.M.

Apelados: MARCELO DA COSTA VALDRIGHI E OUTRA

Comarca: SÃO PAULO

Votou." 10.209

Cobrança. Mensalidade abrangendo associação de condôminos. Admissibilidade. Obrigação 'propter rem' configurada. Exigência de pagamento integral das parcelas devidas apta a sobressair. Associados inadimplentes cerceados da utilização de áreas de lazer e correlatas. Aceitabilidade, mesmo porque, não se trata de infraestrutura essencial à vida digna, mas apenas de um 'plus', pois, do contrário, configuraria incentivo à inadimplência. Dano moral não caracterizado, já que se trata de regular exercício do direito, previsto na convenção. Apelo provido.

(Fonte:(2009) site< <http://esaj.tj.sp.gov.br>> acesso em 15 /05/

2012)

O segundo acórdão mostra a restrição imposta pela Convenção, à utilização da área de lazer e áreas correlatas, fortalecendo e prestigiando o condômino pagante em relação ao inadimplente.

A apelação cível sem revisão nº 531.035-4/1-00, da Comarca de São Paulo, julgada pela Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu por unanimidade a aceitação de cercear o uso da área de lazer pelo condômino devedor por entender que esta restrição não fere a vida digna do condômino. Cita ainda que, se o resultado fosse diverso configuraria incentivo à inadimplência.

Neste processo é apelante a Associação dos Proprietários de Apartamentos do Parque Marajoara e o apelado Marcelo da Costa Valdrighi e outra. O julgamento foi realizado em 08 de abril de 2009 com a participação dos Desembargadores Luiz Antônio Costa como presidente sem voto, Álvaro Passos, Élcio Trujillo e Natan Zelinschi de Arruda como relator.

3º acórdão:

Número: 597035948
Tribunal: Tribunal de Justiça do RS
Seção: CIVEL
Tipo de Processo: Apelação Cível
Órgão Julgador: Sétima Câmara Cível
Decisão: Acórdão
Relator: Sérgio Gischkow Pereira
Comarca de Origem: PELOTAS

Ementa:

DANO MORAL. INDENIZACAO. CONDOMINIO EM EDIFICIO: DESPESA CONDOMINIAL NAO CONSTITUI DANO MORAL COLOCAR O NOME DO DEVEDOR DE DESPESA CONDOMINIAL EM BALANCETE AFIXADO NO EDIFICIO. PROIBICAO DE USO DE AREA DE LAZER QUE ENCONTRA AMPARO NA CONVENCAO DO CONDOMINIO. O RESSARCIMENTO DO DANO MORAL, INSTITUTO DA MAIOR NOBREZA, NAO PODE SER DESVIRTUADO E SE TRANSFORMAR EM TENTATIVA DE OBTER RECURSOS A QUALQUER TITULO. ENORME QUANTIDADE DE INCOMODOS SAO NATURAIS A VIDA EM COLETIVIDADE, SOB PENA DE SE TORNAR ESTA INVIAVEL; NAO E LICITO SUPERDIMENSIONA-LOS, ERIGINDO-OS EM FONTE PERMANENTE DE PEDIDOS DE INDENIZACAO. (Apelação Cível Nº 597035948, Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sérgio Gischkow Pereira, Julgado em 09/04/1997)

Data de Julgamento: 09/04/1997

(Fonte: (1997) site <www.3.tjrs.jus.br> acesso em 16/05/2012)

Para confirmar tal posição, destaca-se mais um processo relativo a inadimplência condominial precedente ao Código Civil de 2002, da Sétima Câmara Cível do Tribunal do Estado do Rio Grande do Sul. No julgamento da apelação cível nº 597035948, originário da Comarca de Pelotas, o acórdão proferido determinou a proibição de área de lazer ao condômino devedor com amparo na convenção do condomínio. O desembargador relator desta decisão foi Sérgio Gischkow Pereira.

4º acórdão:

0066998-04.2010.8.26.0000 Embargos de Declaração
Relator(a): Dimas Carneiro
Comarca: Guarujá
Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 30/03/2011
Data de registro: 06/04/2011
Outros números: 99010066998250000

Ementa:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO OMISSÃO - INOCORRÊNCIA DISCORDÂNCIA COM O RESULTADO DO JULGAMENTO - CONDÔMINO DECLARADAMENTE INADIMPLENTE - RESTRIÇÃO AO USO DA "ÁREA DE LAZER" - ADMISSIBILIDADE IRREGULARIDADES QUE CONSTITUEM MÉRITO DA AÇÃO E NÃO PODEM SER APRECIADAS POR ANTECIPAÇÃO - RECURSO REJEITADO

(Fonte: <http://esaj.tj.sp.gov.br> acesso em 31 de julho de 2012)

Seguindo a corrente pela restrição do uso da área de lazer aos inadimplentes, a Sétima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo proferiu o acórdão e rejeitou os embargos de declaração nº 0066998-04.2010.8.26.0000/50000, por unanimidade, em que o embargante Pedro Roberto Oliva requereu em face do embargado Condomínio Tortuga's.

Os Desembargadores do citado Tribunal reformaram a decisão liminar do MM Juízo agravado da Comarca de Guarujá e decidiram que condômino inadimplente seja proibido de usufruir dos serviços não essenciais sob pena de afronta à isonomia entre os condôminos, sendo que o embargante está inadimplente, assim, não se pode exigir que os demais condôminos pagantes suportem as despesas de devedores com serviços não essenciais.

O julgamento deste acórdão foi realizado no dia 30 de março de 2011 com a participação dos Desembargadores Sousa Lima, presidente, Élcio Trujillo e o relator Dimas Carneiro.

5.2 O USO IRRESTRITO DA ÁREA COMUM

Por entender que o Código Civil determina meios de cobrança aos condôminos inadimplentes e a restrição à utilização das áreas comuns não ter sido mencionada pelos legisladores, parte dos doutrinadores defende a ilegalidade desta limitação. Tem-se por claro que, por esta doutrina os condôminos podem continuar a usufruir desses benefícios e serem suportados por condôminos que quitam suas obrigações regularmente para garantir o funcionamento de toda estrutura condominial.

Neste conceito, os doutrinadores João Batista Lopes, Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Motta Ramos Marques se posicionam contra a proibição da utilização da área comum aos inadimplentes e entendem que é um ato ilegal, por ferir os direitos fundamentais aplicáveis à propriedade do devedor previsto na Constituição Federal, previsto no artigo 5º, inciso XXII. (JUNQUEIRA, Revista BONIJURIS, agosto de 2011)

Em consonância a esta corrente, Maluf e Marques (2010, p.117) destacam a lição de Orlando Gomes, no que os limites da força reguladora pela convenção do condomínio:

Não se reconhece à convenção do condomínio uma força ilimitada de criar restrições que bem entender aos direitos dos condôminos. Segundo a mais correta exegese do artigo 19 da Lei nº 4.591/64, as restrições convencionais à propriedade do titular da unidade autônoma só se justificam quando correspondam à aplicação do princípio que impede o mau uso da propriedade, nas relações de vizinhança. Isto porque se tem como assegurado pela lei todo uso da unidade desde que não fira essas normas de boa vizinhança, isto é, desde que não prejudique a segurança, o sossego ou a saúde dos demais moradores. Fora daí, a restrição ofende ao exercício lícito do direito de propriedade.

Nessa perspectiva, deve o condomínio atuar de acordo com as normas expressas no Código Civil e na Convenção Condominial para efetuar a cobrança de cotas do

inadimplente, e como medida definitiva amparar-se na tutela jurisdicional, por meio de ação de cobrança de cotas dos inadimplentes.

Nesse posicionamento, encontram-se os julgados mencionados a seguir:

1º acórdão:

Número: 70004564357 Tribunal: Tribunal de Justiça do RS
Seção: CIVEL
Tipo de Processo: Apelação Cível Órgão
Julgador: Segunda Câmara Especial Cível Decisão: Acórdão
Relator: Nereu José Giacomolli Comarca de Origem: PORTO ALEGRE

Ementa:

RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. INADIMPLÊNCIA. UTILIZAÇÃO DE ÁREAS DE LAZER. REGIMENTO INTERNO. CLÁUSULA PROIBITIVA. INVALIDADE. AÇÃO DECLARATÓRIA E CAUTELAR. DANO MORAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. 1. A exegese dos artigos 12, caput e § 2º e 19, ambos da Lei nº 4.591/64, indica que é vedado ao condomínio proibir o acesso dos condôminos inadimplentes às áreas comuns. Princípio da Execução real, isto é, puramente patrimonial, que veda recaia a execução sobre a pessoa do devedor. 2. Não caracteriza dano moral o regramento ilícito que não é aplicado. Evidente ausência de dano. 3. PRELIMINAR REJEITADA. APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE. (Apelação Cível Nº 70004564357, Segunda Câmara Especial Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nereu José Giacomolli, Julgado em 29/10/2002)
Data de Julgamento: 29/10/2002

(Fonte: <www3.tjrs.jus.br> acesso em 16/05/2012)

Nesse processo o apelante é Sergio Santos da Silva Costa e apelado Condomínio do Conjunto Residencial Morada dos Crisântemos. Participaram e julgaram o acórdão os desembargadores Mário Crespo Brum, Ana Beatriz Iser e Nereu José Giacomolli.(presidente e relator).

A apelação cível nº 70004564357 julgada pela Segunda Câmara Especial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, da comarca de origem de Porto Alegre em 29 de outubro de 2002 resultou na invalidade da cláusula imposta pelo Regimento Interno do Condomínio ao vedar o acesso à áreas comuns aos inadimplentes, com fundamento nos artigos 12, caput e parágrafo 2º e 19 da Lei nº 4591/64 e Princípio da Execução Real.

Esta lei, anterior ao Código Civil, em seu artigo 12, caput, determina que o condômino deve quitar suas despesas condominiais e o § 2º complementa que cabe ao síndico promover cobrança judicial das cotas atrasadas, por via executiva. O artigo 19, garante o direito de uso e fruição aos condôminos, de sua parte autônoma e uso das partes e coisas comuns, de maneira correta sem incômodo dos demais moradores.

No total descumprimento das normas impostas resta a aplicação do princípio da Execução Real ou da Realidade, que demonstra que o credor poderá alcançar o seu direito por meio do patrimônio dado em garantia pela dívida do devedor. Por isso, trata-se de uma execução real por incidir diretamente sobre o patrimônio do devedor, e não sobre sua pessoa.

2º acórdão:

1. Número: 70009976739	
Tribunal: Tribunal de Justiça do RS	Seção: CIVEL
Tipo de Processo: Apelação Cível	Órgão Julgador: Décima Nona
Câmara Cível	
Decisão: Acórdão	
Relator: José Francisco Pellegrini	Comarca de Origem: Porto Alegre

Ementa:

CAUTELAR INOMINADA. EXTINÇÃO DO FEITO. INÉPCIA DA INICIAL. PEDIDO PARA FREQUENTAR AS ÁREAS COMUNS. Mostra-se viável o pedido deduzido pelo autor, no sentido de poder usufruir as áreas de uso comum do condomínio, o que afasta a impossibilidade jurídica do pedido, acolhida pelo magistrado na origem. LIMINAR. Merece ser deferida a liminar para que o apelante, e seus dependentes, possam usar as áreas de lazer do condomínio. APELO PROVIDO. SENTENÇA DESCONSTITUÍDA. (Apelação Cível Nº 70009976739, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Francisco Pellegrini, Julgado em 05/04/2005)
Assunto: Julgador(a) de 1º Grau: CARLOS FRANCISCO GROSS/lab.
Data de Julgamento: 05/04/2005
Publicação: Diário da Justiça do dia 26/04/2005

(Fonte: <www3.tjrs.jus.br> acesso em 16/05/2012)

O segundo processo, também do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, aprova o apelo de Gilmar Pereira Baierle e desconstitui a sentença de 1º grau do apelado edifício Assis Brasil e determina que apelante e seus dependentes usufruam das áreas de lazer do condomínio.

3º acórdão:

Órgão Julgador: 9ª Câmara Cível
Comarca: Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Data do Julgamento: 25/05/2006 00:00:00
Fonte/Data da Publicação: 7137 09/06/2006

Ementa

DECISÃO: ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores integrantes da Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em negar provimento ao agravo de instrumento, nos termos do voto do relator. EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - COBRANÇA - TAXA DE CONDOMÍNIO - INADIMPLÊNCIA - LIMINAR - RESTRIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM E SERVIÇOS EM PROPRIEDADE CONDOMINIAL - DESPACHO - MANUTENÇÃO - RECURSO - NEGA PROVIMENTO. A pretendida liminar em ação de cobrança de taxas condominiais, que autorizaria o corte do fornecimento de água e gás, a proibição do uso de elevador, piscina e outras áreas ou serviços comuns do condomínio, afronta aos direitos de posse e propriedade, constitucionalmente assegurados, da agravada e seus familiares.

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 333119-1
DE CURITIBA, 10ª VARA CÍVEL
Agravante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAMBUHY
RESORT
Agravada: REGINA MARIA VIDAL ALEGRETTI
Relator: JUIZ SERGIO LUIZ PATITUCCI

AGRAVO DE INSTRUMENTO - COBRANÇA - TAXA DE CONDOMÍNIO - INADIMPLÊNCIA - LIMINAR - RESTRIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM E SERVIÇOS EM PROPRIEDADE CONDOMINIAL - DESPACHO - MANUTENÇÃO - RECURSO - NEGA PROVIMENTO.

A pretendida liminar em ação de cobrança de taxas condominiais, que autorizaria o corte do fornecimento de água e gás, a proibição do uso de elevador, piscina e outras áreas ou serviços comuns do condomínio, afronta aos direitos de posse e propriedade, constitucionalmente assegurados, da agravada e seus familiares.

(Fonte:<<http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudência>>.Acesso em

17/05/2012)

Nesse rol, os desembargadores da Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça Do Estado do Paraná, julgaram o Processo nº 33119-1, de Curitiba e por unanimidade negaram provimento ao agravo de instrumento em ação de cobrança que autorizaria a proibição de uso de áreas comuns e outros serviços. O acórdão determinou que as limitações impostas na convenção ou no regimento interno não podem prevalecer sobre os direitos de posse e propriedade, previstos na legislação brasileira. O julgamento foi realizado no dia 25/05/2006 e publicado no dia 27/05/2006, sendo

agravante o Condomínio Edifício Cambuhy e agravada Regina Maria Vidal Alegretti. O desembargador relator foi Sérgio Luiz Patitucci, além dos participantes Tufi Maron Filho, presidente sem voto, Rosana Fachin e José Augusto Gomes Aniceto.

4º acórdão:

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0371618-20.2009.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante CONDOMÍNIO TORTUGA'S sendo agravado GUSTAVO ALBERTO ALMONACID.

ACORDAM, em 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS (Presidente) e LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ.

São Paulo, 6 de setembro de 2011.

Neves Amorim

RELATOR

Agravante: Condomínio Tortuga's

Agravado: Gustavo Alberto Almonacid

Comarca: Guarujá / 2ª Vara Cível

Processo nº 18094/2009

Voto nº 13442

EMENTA:

MEDIDA CAUTELAR RESTRIÇÃO AO USO DA "ÁREA DE LAZER" POR CONDÔMINO INADIMPLENTE INADMISSIBILIDADE, NA HIPÓTESE, POR SE TRATAR DE MERA DELIBERAÇÃO TOMADA EM "REUNIÃO ADMINISTRATIVA" COM PARTICIPAÇÃO APENAS DO SÍNDICO E CONSELHOS CONSULTIVO E FISCAL LIMINAR CONCEDIDA.

DECISÃO MANTIDA.

RECURSO IMPROVIDO.

(Fonte: <http://esaj.tj.sp.gov.br> acesso em 17 /05/ 2012)

Outro relato disponível a esse tema está no acórdão proferido pela Segunda Câmara de Direito Privado de Tribunal de Justiça de São Paulo em que os Excelentíssimos Desembargadores José Joaquim dos Santos (presidente), Luís Francisco Aguilar Cortez e o relator Neves Amorim negaram provimento, por unanimidade, ao recurso proposto pelo agravante Condomínio Tortuga's, do município do Guarujá, contra o agravado Gustavo Alberto Almonacid. Fundamentou-se que, embora a jurisprudência venha admitindo a possibilidade de restrição de uso de área de lazer ao inadimplente e seus dependentes, no caso citado essa restrição não foi acatada

por ter sido definida em Reunião Administrativa com a presença do síndico e Conselhos Consultivo e Fiscal, e não pela Convenção.

5º acórdão:

PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 34ª CÂMARA - SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
 Apelação - Nº 9119386-90.2008.8.26.0000
 VOTO Nº 14489
 Fls. 2
 Apelante: ARTURO MIGUEL CARRILLO PINO
 Apelado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO CASTELO
 Comarca: São Paulo Foro Reg. de Pinheiros - 5ª Vara Cível
 (Proc. n.º 114697/07)

EMENTA:
 DESPESAS DE CONDOMÍNIO DECLARATÓRIA
 PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREAS COMUNS DO
 EDIFÍCIO REGULAMENTO INTERNO -
 CLÁUSULA ILEGAL POR VIOLAR DIREITO DE
 PROPRIEDADE E O DO CONDÔMINO AO PLENO
 USO DA PROPRIEDADE SENTENÇA REFORMADA.
 Apelação provida.

(Fonte: <http://esaj.tj.sp.gov.br> acesso em 16 /05/ 2012)

Em 02 de abril de 2012, mais um acórdão favorável a não proibição de uso e áreas comuns do edifício foi proferido. A decisão da Trigésima Quarta Câmara de Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo pautou-se que, o apelante Arturo Miguel Carrillo Pino é locatário e que a obrigação de quitar as despesas ordinárias ou extraordinárias de condomínio é do proprietário, ainda que haja contrato de locação vigente. Neste caso é ilegal a penalidade imposta, ademais que nas normas da Convenção não menciona qualquer vínculo entre a inadimplência e a restrição ao uso das partes comuns e viola o direito de propriedade. Neste processo o apelado foi o Condomínio Edifício Mirante do Castelo e decidiram o acórdão os desembargadores Gomes Varjão (presidente), Nestor Duarte e o relator Cristina Zucchi.

6º acórdão:

Décima Sétima Câmara Cível
Relator: Luiz Renato Alves da Silva

Ementa:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. INADIMPLÊNCIA DE CONDÔMINOS. VEDAÇÃO DE ACESSO ÀS ÁREAS DE LAZER. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS.

ILEGITIMIDADE DA SUBSÍNDICA. CASO CONCRETO EM QUE A NULIDADE DA CLÁUSULA DO REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO, A QUAL VEDAVA O ACESSO ÀS ÁREAS SOCIAIS AOS CONDÔMINOS INADIMPLENTES, RESTOU RECONHECIDA NA SENTENÇA E NÃO FOI OBJETO DE QUALQUER IRRESIGNAÇÃO. EM NÃO HAVENDO DÚVIDA DE QUE A SUBSÍNDICA NADA MAIS FEZ QUE DAR CUMPRIMENTO AO REGULAMENTO CONDOMINIAL, ENTÃO VIGENTE, NÃO TENDO, DE FORMA ALGUMA, POR CULPA OU DOLO, DADO CAUSA A QUALQUER CONSTRANGIMENTO AOS APELANTES, SENÃO ÀQUELES DECORRENTES DA PRÓPRIA REGRA QUE VEDAVA A UTILIZAÇÃO A ÁREA SOCIAL AOS CONDÔMINOS INADIMPLENTES, NÃO PODE SER PESSOALMENTE CONDENADA AO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS. 2. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO EM RELAÇÃO AO CONDOMÍNIO. CASO EM QUE OS DANOS SE DÃO IN RE IPSA, OU SEJA, DECORREM DA PRÓPRIA ILICITUDE DA CONDUTA DO SEU CAUSADOR E DA SITUAÇÃO DE FATO POR ELE IMPOSTA, VIOLADORA DO DIREITO DE PERSONALIDADE E DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. PRECEDENTE DESSA CORTE ESTADUAL. 3. QUANTUM INDENIZATÓRIO. VERBA FIXADA, OBSERVADAS AS PECULIARIDADES DE CASO CONCRETO E A TRÍPLICE FUNÇÃO DA INDENIZAÇÃO DO DANO MORAL.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(Apelação Cível Nº 70029797024,

Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS,

Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 25/11/2010)

Data de Julgamento: 25/11/2010

Publicação: Diário da Justiça do dia 17/12/2010

(Fonte: <www3.tjrs.jus.br> acesso em 16/05/2012)

Apelação Cível nº 70029797024, acórdão julgado no dia 25 de novembro de 2010, pela Décima Sétima Câmara Cível, pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, sendo originária da Comarca de Caxias do Sul.

Quanto à nulidade da cláusula do regimento interno do condomínio, que vedava o acesso de inadimplentes às áreas sociais foi reconhecida na sentença da Comarca de Caxias do Sul e não houve recurso, portanto, questão superada e não discutida no Tribunal de Justiça, mas foi reconhecido dano moral pela limitação do uso da área comum pelo condomínio.

Vislumbra-se, pois, que a medida restritiva quanto ao uso da área comum pelo condômino inadimplente é objeto de grande discussão, sem se ter uma posição definitiva. Contudo, há que se observar que quando de sua admissão, a primeira

medida é o uso dos dispositivos adequados para sua regulamentação, sem a qual qualquer mitigação do direito passa a ser entendida como irregular. Ademais, a forma de limitar imposta ao inadimplente jamais deve ferir seus direitos fundamentais à honra e à imagem.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Verifica-se que, não obstante a lei prever que o condômino inadimplente possa ser executado, tendo inúmeras restrições, a limitação de uso da área comum traz divergência. Certifica-se que a dívida oriunda do próprio imóvel permite até que o mesmo bem responda pelo débito. Contudo, ainda se verifica a lacuna da lei para a limitação do uso da área comum pelo inadimplente, visto que a lei não a prevê. Cabe, neste caso, o uso dos instrumentos reguladores como convenção condominial e regimento interno, ainda que sob discussão, uma forma mais recomendável para dirimir tais discussões. Certo ainda que algumas áreas comuns não podem ser limitadas pela sua natureza, como o uso de escadas e elevador, por exemplo. Entretanto, a área comum de lazer, área não essencial, se restringida, não limita a circulação do condômino ou o exercício de liberdade de ir e vir. Alguns alegam que haveria constrangimento, gerando até mesmo direito a dano moral. Outros entendem que os bons pagadores não podem ser equiparados aos devedores. Sendo assim, limitar o uso é uma forma de priorizar o adimplemento. Contudo, a execução do condômino devedor já lhe traria a punição prevista de forma indubitável em lei. Há que se analisar se não seria punição em dobro, além da execução do devedor de condomínio, que corre o risco, inclusive, de perder o bem, a limitação do uso da área comum. Mas, como o condomínio já dispõe do instrumento da ação judicial para cobrar o valor devido, além desta medida, a divergente questão de limitar o uso da área comum se mantém.

Fica demonstrado, aquele que não paga impõe ao outro um ônus que não lhe cabe. Sendo assim, o uso da área comum limitada para os condôminos em débito faz com que não se gere despesas, e principalmente, não faça com que terceiros participem do pagamento de débito que não lhes compete.

REFERÊNCIAS

a) LIVROS, LEGISLAÇÃO E INTERNET

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edilício**. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumens Jurus Editora, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Condomínio: Aspectos Teóricos e Práticos**. Leme/SP: J.H. Mizuno, 2010.

FEDOZZI, Marcos Eduardo Goiana. **Condomínio Edilício no Novo Código Civil**. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de Direito Civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

LOPES, João Batista. **Condomínio**, 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Mota Ramos. **Condomínio Edilício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

NEGRÃO, Theotônio. PEREIRA. **Código Civil e legislação civil em vigor**. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. volume 5, 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

JUNQUEIRA, André Luiz. *Proibição de Uso de Áreas Comuns pelo Devedor de Condomínio*. In: **Revista Bonijuris**. Curitiba: nº573, (p 80-81), agosto de 2011.

BRASIL. *Constituição da República Federativa de 05 de outubro de 1998*. **Vade Mecum**, 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

BRASIL. *Código Civil de 10 de janeiro de 2002*. **Vade Mecum**, 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PICCOLI, Fernando. **Condomínio Edilício: questão da multa moratória, por conduta abusiva e da multa por comportamento antissocial**. São José/SC. 2004, 64 páginas. Monografia-Universidade do Vale do Itajaí.

POLETTTO, Alex Sandro Romeo de Souza; FERREIRA, Eliane Aparecida Galvão Ribeiro (Orgs). **Diretrizes para elaboração de trabalhos Acadêmicos-Científicos**. Disponível em <<http://www.fema.edu.br/images/arqTccs/Diretrizes/diretrizes.pdf>>. Acessado em 20/05/2012.

<<http://www.planalto.gov.br/ccivil>>. Acesso em 04 de agosto de 2012.

<<http://g1.globo.com/jornal-hoje/2011>>. Acesso em 17 de outubro de 2011.

b) JURISPRUDÊNCIAS

Tribunal de Justiça de São Paulo. Disponível em <<http://esaj.tj.sp.gov.br>>. Relator: Donegá Morandini. Acesso em 17 /05/ 2012.

Tribunal de Justiça de São Paulo. Disponível em <<http://esaj.tj.sp.gov.br>>. Relator: Natan Zelinschi de Arruda. Acesso em 15 /05/ 2012.

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Disponível em <www.3.tjrs.jus.br> Relator: Sérgio Gischkow Pereira. Acesso em 16/05/2012.

Tribunal de Justiça de São Paulo. Disponível em <<http://esaj.tj.sp.gov.br>>. Relator: Dimas Carneiro. Acesso em 31 de julho de 2012.

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Disponível em <www3.tjrs.jus.br>. Relator: Nereu José Giacomolli. Acesso em 16/05/2012.

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Disponível em:<www3.tjrs.jus.br>. Relator: José Francisco Pellegrini. Acesso em 16/05/201

Tribunal de Justiça do Paraná.Disponível em <<http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia>>. Relator: Sergio Luiz Patitucci .Acesso em 17/05/2012.

Tribunal de Justiça de São Paulo. Disponível em <<http://esaj.tj.sp.gov.br>>. Relator: Neves Amorim. Acesso em 17 /05/ 2012.

Tribunal de Justiça de São Paulo. Disponível em <<http://esaj.tj.sp.gov.br>>. Relator: Cristina Zucchi. Acesso em 16 /05/ 2012.

Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Disponível em <www3.tjrs.jus.br>. Relator: Luiz Renato Alves da Silva. Acesso em 16/05/2012.