



Visão Contemporânea do Condomínio no  
Código Civil Brasileiro

Desembargador Américo Izidoro Angélico.

## Código Civil de 1916/ Código Civil de 2002/ Código de Processo Civil de 1973 e Código de Processo Civil de 2015

1. Código Civil de 1916 – Código Bevilacqua.
    - 1917 artigos – Codificação;
  
  2. Código Civil de 2002 – Código Miguel Reale.
    - 2045 artigos – Codificação – Savigny e Thibaut
    - Egbert Chamoun/ Ministro José Carlos Moreira Alves / Agostinho Alvim / Sylvio Marcondes / Clóvis do Couto e Silva e Torquato Castro – Supervisão Miguel Reale.
  
  3. Código de Processo Civil de 1973
    - 1220 artigos.
  
  4. Código de Processo Civil de 2015.
    - 1044 artigos – Vigor 18/03/2016.
- Código do Consenso – Plêiade de juristas sob a supervisão do Ministro Luiz Fux. Texto do ex-senador José Sarney.

# Temário

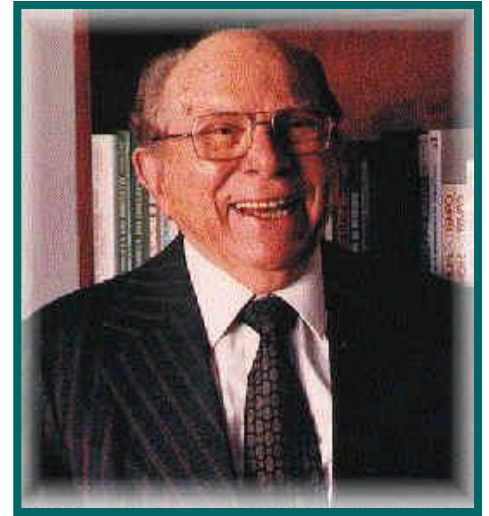
- Condomínio no Código Civil (lei nº 10.406/2002).
- Visão contemporânea e prática do Direito Imobiliário.
  - a-) Filosofia Condominial do legislador do Código Civil Brasileiro;
  - b-) Direito de propriedade no Código Civil;
    - b.1) Limitação social ao Direito de Propriedade Condominial;
  - c-) Condôminos: infrator, inadimplente e antissocial;
  - d-) “Quorum” e suas especificações;
  - e-) Responsabilidade objetiva do Condômino e Condomínio.

# Código Civil

- Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002
- Vigente a partir de 11/01/2003
- *Vacatio legis* (12 meses)
- A sociedade não discutiu – eleições gerais

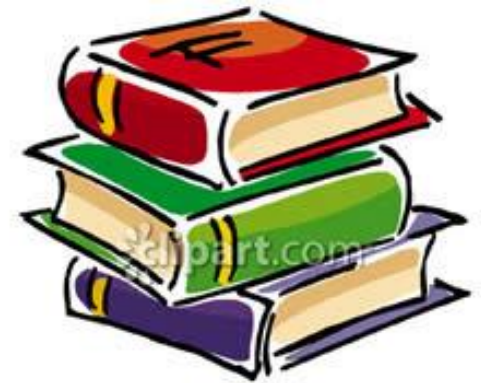
# Introdução

- Inovador – Eticidade
- Paritário – Sociabilidade
- Social – Operabilidade
- Nascimento ultrapassado
- Eticidade – fuga do formalismo jurídico (boa-fé)
- Sociabilidade – o reconhecimento do fator que faz prevalecer o interesse coletivo sobre o interesse individual
- Operabilidade – amplia o poder do magistrado



Prof. Miguel Reale  
idealizador do Código Civil

# Codificação



- Condomínios em geral
- (Artigos: 1.314 a 1.330 do CC) – 17 artigos
- Condomínio Edilício 1.331 a 1.358
- É relevante verificar o condomínio dentro do Código Civil, conjugando seus artigos como um todo.
- Importante no estudo condominial, conjugar com o CC a Constituição do Brasil e o código de Processo Civil

# Filosofia do Legislador Condominial: Limitação Social ao Direito de Propriedade Condominial

- Condomínio Edilício
- Disposições Gerais



([www.moreiraortense.com.br](http://www.moreiraortense.com.br))

- (arts. 1.331 a 1.358 do CC) – 28 artigos

# Condomínio Edilício



O art. 1.331 demonstra que existe propriedade exclusiva e comum, esta separação criou um direito complexo, como leciona Silvio Venosa, e como dizia Caio Mário da Silva Pereira, um conceito dominial novo (Pereira, Cond. E Incorpor. pg. 87). Na verdade, o art. 1.331 trouxe para o Condomínio Edilício um novo direito de propriedade, restringindo o uso social da propriedade condominial, o qual chamo de restrição social ao direito de propriedade edilício, e assim, submetendo-o à limitação social.





A fração ideal caracteriza a propriedade condominial.

Omissões existentes no Código Civil.

**A:** não reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio;

**B:** não cuidou dos loteamentos especiais, fechados, etc

**C:** não normatizou a questão dos flats, dos flats seletivos e outros.

# Obrigação “Propter Rem”

A obrigação “propter rem”, sem derivar diretamente da vontade das partes, decorre da relação do devedor e do credor em face de uma coisa (res).

A obrigação de fazer está acompanhada de um direito real (propriedade).

A contribuição para as despesas do condomínio edilício constitui obrigação “propter rem”.

Código Civil – Código da Cidadania

Cidadania é a relação de cumprimento das obrigações e deveres, visando o futuro.

# O Gigantismo Condominial



- 1 em cada 3 paulistanos vive em condomínio. Há previsão, em data não muito distante, que 2 em cada 3 paulistanos viverão em condomínios.
- Condomínios clubes – vistos em cada esquina de SP.



- Condomínios bairros – condomínio de porte gigantesco, com centenas ou até milhares de unidades, formando verdadeiros núcleos residenciais, verdadeiros bairros.

- São condomínios mistos, residenciais, comerciais, escolas, super-mercados, áreas de lazer, postos de saúde, etc, abrigando milhares de moradores.
- Estas medidas devem ser projetadas em conjunto com o Poder Público, ante medidas urbanísticas e ambientais, colimando estruturar o complexo imobiliário quanto a energia, coleta de lixo, educação, transporte, etc.
- Impende, também, o estudo da viabilidade jurídica, pois teremos aí um planejamento misto, loteamento (aprovação, etc) – Condomínio.

- As dificuldades nas grandes cidades (violência, transporte, trânsito) exigem e favorecem este mega-investimento, formando novos bairros, com toda a infra-estrutura necessária, diminuindo, em muito o inchaço das grandes cidades.
- Esse novo formato de empreendimento, com tendência de uso misto, e com novo conceito urbanístico, necessita de projetos inteligentes para que toda a infra-estrutura tais como: arruamentos, energia, rede de água e esgoto, enfim tudo aquilo que for necessário para a nova cidade para o novo espaço público ou ainda novo bairro que estaria prestes a surgir nesse gigantesco complexo que o mega investimento pretende produzir daqui em diante.

# Revogação Tácita Parcial



Revogação (ou não) da Lei 4.591/64

Da 1ª parte até o art. 28. A 2ª parte do art. 28 em diante continua em vigor, já que não foi disciplinada pela nova lei a parte das incorporações.

O art. 2.045 – ab rogou o CC de 1916 e derogou o C. Comercial em sua 1ª parte, arts. 1º a 456º

O art. 2.045 deveria ter indicado expressamente quais leis civis foram ab rogadas ou derogadas.

# Multa

Art. 1.336 do CC – parágrafo 1º  
Multa até 2% - reduzindo  
Legislador infeliz

## Código Civil – Inovador

Ampliou sobremaneira o poder do magistrado  
Novo direito de propriedade condominial

(Três) novos perfis de condôminos  
inadimplente, infrator e antissocial.





Multa de 2% ao invés de até 20% - art. 1.336 CC.

Multa de até 5 vezes a taxa e de até 10 vezes a taxa Condominial ordinária – art. 1.336 – parágrafo 2º.

Limitação social ao condômino.

Restrição social ao condômino e exclusão do condômino antissocial.

Codificação: direito de vizinhança (arts. 1.277 e 1.279).

Art. 273 e 461 – parágrafo 5º do Código de Processo Civil.

Art. 5º, inciso X da Constituição Federal – direito à Intimidade (privacidade) e direito à honra.

- Art. 21 do CC – “a vida privada é inviolável, e o Juiz a requerimento do interessado, adotará as providências necessárias para impedir ou fazer cessar ato contrário a essa norma”.
- Art. 12 do CC – “pode-se exigir que cesse a ameaça, ou a lesão, a direito da personalidade, e reclamar perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.”

# Juros



- Art. 406 do CC – Taxa Selic
- Art. 1.062 do CC de 1916
- 1% (art. 161 do cód. Tributário Nacional)
- Constituição Federal – art. 192, parágrafo 3º
- Decreto 22.626/33 (Lei de Usura)
- Art. 1.336 – juros 1º ao mês

# “Quorum”



- “Quorum” = número mínimo de pessoas presentes exigido por lei ou estatuto para que um órgão coletivo funcione (Dic. Aurélio, 2ª ed.).
- As disposições gerais relativas ao “quorum” de deliberações estão previstas nos arts. 1.352 e 1.353 do Cód. Civil, estando as demais matérias sujeitas a quorum especial contempladas em vários outros artigos.
- Quorum especial = significa ter o legislador estabelecido bases quantitativas distintas para votação de determinadas matérias.
- Vejamos, então, a tabela de especificação de quorum.

<b>Situação</b>	<b>Quorum</b>
Para constituição de condomínio	2/3 das frações ideais (art. 1.333)
Para aplicação de multa aos condôminos que contrariam os incisos II a IV do art. 1.336, e parágrafo 2º se a convenção for omissa a respeito	2/3 dos condôminos restantes (art. 1.336, § 2º)
Para condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com seus deveres	¾ dos condôminos restantes (art. 1.337)
Para realização de obras voluptuárias	2/3 dos condôminos (art. 1.341, I)
Para realização de obras úteis	Majoria dos condôminos (art. 1.341, II)
Para realização de acréscimo às edificações existentes	2/3 dos votos dos condôminos (art. 1.342)
Para construção no solo comum ou de outro pavimento com novas unidades	Unanimidade dos condôminos (art. 1.343)

<b>Situação</b>	<b>Quorum</b>
Para destituição do síndico	Maioria absoluta dos presentes (art. 1.349)
Para convocação de AG ordinária se o síndico não o faz	1/4 dos condôminos (art. 1.350, § 1º)
Para alteração da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno (alterado pela Lei nº 10.931 de 2/08/2004)	2/3 dos votos dos condôminos (art. 1.351). Regimento Interno – maioria simples dos presentes.
Para mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária	Unanimidade dos condôminos (art. 1.351)
Para convocação de AG extraordinária pelos condôminos	1/4 dos condôminos (art. 1.355)
Para reconstrução ou venda	Metade + uma das frações ideais (art. 1.357)

- Se nos parece relativamente simples a aplicação e entendimento de especificação de quorum trazido pela lei civil de 2002. Nada obstante, remanescem dúvidas razoáveis, relativamente ao quorum necessário quanto à aplicação das multas aos condôminos infratores, inadimplentes e antissociais.
- Duas são as normatizações legais.
- A primeira: aos condôminos que contrariam os incisos II ao IV, do art. 1.336, se a convenção for omissa a respeito.
- A segunda: ao condômino que por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais (art. 1.337, Par. Unico).
- Contudo, no aspecto mais inovador condominial sobre quorum (art. 1.336 e 1.337), a interpretação do número de presentes exigidos por lei, nos obriga, primeiramente a lembrar que:

- O Cód. Civil de 2002 é inovador, e trouxe um novo perfil de condômino, desdobrando-o em três facetas: reiteradamente inadimplente; infrator e antissocial, atribuindo-lhes constrangimento de multa de 5x até 10x o valor da taxa ordinária condominial (arts. 1.336 e 1.337).
- "*In casu*", o entendimento do quorum necessário para a aplicação dessas multas nos estimula a dar tratos a bola, e registrar primeiramente que o legislador inovou também com o art. 1.354 que diz: "A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião."
- Representa uma inovação relativamente a lei de 1964 ao exigir a convocação de todos os condôminos.



- Aqui observa-se a paridade, uma das qualidades da lei civil, todos devem ser convocados, inclusive o reiteradamente inadimplente, o antissocial e o infrator, pois poderão, querendo, comparecer à assembleia e defender-se quanto ao constrangimento da multa trazida pelos arts. 1.336 e 1.337.
- Então, é com estas ponderações que podemos interpretar o quorum exigido pelos arts. 1.336 e § 2º e 1.337, quando o legislador utiliza o termo “restantes”, significa dizer que se trata unicamente de quorum, número de presentes à assembleia, totalmente diverso de quorum ligado ao número de condôminos do edifício em questão, bem como das proporções das frações ideais.
- Trata-se, s.m.j., de quorum facilitador das aplicações das inovadoras multas, prevendo o legislador a possibilidade da presença do(s) condômino(s) a ser ou não constrangido por multa em assembleia, podendo este defender-se diante da paridade trazida pela nova lei civil e também pela exigência da sua(s) convocação(s) ante os termos do art. 1.354 do CC.

- Portanto, o termo restante significa excluir o condômino a ser constrangido, se presente estiver, valendo então o número restante presente em assembleia, assim  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes, excluindo-se o constrangido (se presente estiver), contando-se  $\frac{3}{4}$  dentre os presentes restantes.
- Trata-se, como já se disse, de quorum facilitador a propiciar a aplicação da especificação de quorum trazida pelo legislador na nova lei civil.

# Condôminos – Infrações

- Reiteradamente inadimplente (art. 1.337)
- Infrator (art. 1.336, parágrafo 2º)
- Antissocial (art. 1.337 e parágrafo único do CC)
- Para os 3 perfis de condôminos:  
Infrator, inadimplente e antissocial
- a-) Convocação Assembleia para AGO ou AGE – convocação geral art. 1.354 do CC
- b-) Multa de até 5 vezes o valor da taxa ordinária para o inadimplente e infrator e até 10 vezes para o antissocial (art. 1.336 parágrafo 2º e 1.337).





Antissocial: 10x a taxa



Inadimplente: 5x a taxa



Infrator: 5x a taxa

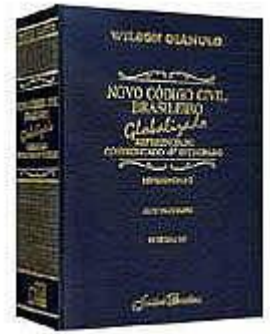
- c) Presença ou não do condômino a ser multado, observância do quorum (simples), atenção à expressão "condôminos restantes".
- d) As multas previstas nos arts. 1.336 parágrafo 2º e 1.337, nada têm com a multa de 2% por atraso, assim poderão ser aplicadas cumulativamente, eis que ambas têm naturezas diferentes, a de 2% é moratória, e as de até 5 vezes 10 vezes é penalidade pecuniária reparatória.

- Aplicada a multa e não paga, o condômino deve ser notificado e constituído em mora, e em seguida pode ocorrer cobrança judicial, isto é ação do condomínio contra o condômino.
- Trâmite para aplicação da multa aos condôminos: infrator, inadimplente e antissocial
- 1 – Convocação assemblear (pauta convocativa)
- 2 – Realização da AGE ou AGO (quorum  $\frac{3}{4}$  dos condôminos restantes)
- 3 – Notificação ao condômino penalizado
- 4 – Ação de cobrança “rito sumário”
- Artigos 1.354, 1.337 do CC.

# Exclusão do Condômino Antissocial



# Código Civil de 2002



- Limitação social ao direito de propriedade edilício
- O Professor Miguel Reale, nosso mestre da São Francisco, um dos idealizadores do Código Civil, apontava sua qualidade, sob a inspiração de três princípios básicos: eticidade; sociabilidade e operabilidade. Dizia o mestre que o princípio da eticidade busca fugir do formalismo jurídico em favor da capacidade de adaptação do código às mudanças e valores da sociedade, bem como a adaptabilidade às questões, trazendo a idéia de que os princípios éticos devem prevalecer sob o puro formalismo jurídico.
- A sociabilidade traz o reconhecimento do fator do prevalecimento do interesse coletivo ao interesse individual.

- O Código Civil de 2002 é inovador. Traz nova forma de encaramento do Direito Positivo. A codificação. Não existe mais no caso condominial a esparsa Lei 4.591/64 (1 a 28), o condomínio agora é visto sob o prisma da codificação, ao encontro de outros códigos e da Lei maior (CF).
- Impede olhá-lo sob esse ângulo e verificar que a nova Lei Civil é ultrapassada em alguns tópicos, porém, brilhante e arrojada em outros, e por sua magnitude, no caminho da codificação, tornar-se-à, com o tempo em código imortalizador da sua época.
- Caio Mário da Silva Pereira, analisando a natureza jurídica do condomínio horizontal, salientou-a como pertencente a um conceito dominial novo (Pereira, Cond. E Incorpor., p. 87).



- A originalidade e peculiaridade da propriedade horizontal está na fusão dos conceitos de domínio singular ou exclusivo e de domínio plural ou comum, para a criação de um conceito próprio ou de um “complexus” jurídico que existe neste tipo de propriedade e que não é encontrado em nenhum outro tipo de propriedade (Pereira: Cond. E Incorp. P. 92).
- O Código Civil, no seu aspecto inovador, trouxe um novo perfil de condômino, desdobrando-o em três facetas: reiteradamente inadimplente; infrator e antissocial, atribuindo-lhes constrangimento de multa de 5% até 10% o valor da taxa condominial (arts. 1.336 e 1.337).
- É preciso dar corda ao raciocínio e vislumbrar o sistema da codificação trazida pela nova lei substantiva, que nada obstante, alarga em muito o poder do magistrado em sua judicatura no exame das questões a ele submetidas.

- O art. 1.331, ao enfatizar propriedade exclusiva e propriedade comum, criou um novo direito de propriedade, ou seja, como preconiza Silvio Venosa, um direito complexo. Essa distinção evidente entre propriedade comum e exclusiva, foi inserida pelo legislador no capítulo do Condomínio Edilício, dando um traço marcante e peculiar à propriedade edilícia, propriedade da fração ideal, diferenciando-a do condomínio geral, voluntário ou necessário.
- Como se não bastasse, não se pode compreender a questão condominial na visão atualizada do Código Civil, dando atenção apenas ao capítulo edilício ou a rigorismos formais, neste ponto ultrapassados.

- É necessário mais, muito mais, é mister tocantemente à codificação colacionar vários outros artigos do mesmo código, por exemplo: arts. 1.277 e 1.279 da lei de 2002 (direito de vizinhança) e também o art. 12 da lei civil “Pode-se exigir que cesse a ameaça, ou a lesão, a direito da personalidade, e reclamar perdas e danos, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei” – art. 21 – “A vida privada da pessoa natural é inviolável, e o juiz, a requerimento do interessado, adotará as providências necessárias para impedir ou fazer cessar ato contrário a esta norma” – releva estabelecer aqui no Código Civil, que o direito à privacidade da pessoa contém interesses jurídicos, por isso seu(s) titolare(s) pode(m) impedir ou fazer cessar a invasão em sua esfera íntima, na proteção da vida privada. (RJTJSP, 155:240); e principalmente a Constituição Federal em seu art. 5º, X (direito a intimidade, privacidade), como preleciona Antonio Magalhães, p. 224 e 225 CF, Alexandre de Moraes.

- Se assim não fosse, poder-se-ia entender que a multa aplicável ao condômino antissocial: “aquele que desfigura a vida no microcosmo condominial”, terminaria com a multa de até 10 vezes o valor da taxa de condomínio ordinária.
- Contudo, olhar mais atento à codificação, podemos admitir que o art. 1.331, nesse binômio do direito de propriedade, trouxe em seu bojo a limitação social ao direito de propriedade edilício, pois trata de propriedade comum e exclusiva, de impossível divisão e com o direito de uso de convivência até que ocorra a possibilidade da limitação social restringir o direito de convivência do condômino proprietário.
- Senão vejamos, imaginemos a hipótese de um condômino reiteradamente antissocial, anteriormente multado em até 10 vezes o valor da taxa condominial.

- Nada obstante à reação do condomínio, esse condômino proprietário antissocial, agudou seu comportamento, trazendo aos condôminos seus vizinhos e moradores, permanente violação de seus direitos à honra, privacidade, sossego, segurança, etc, (drogas ou alcoolismo permanente e exacerbado).
- Imaginemos ainda, que o condomínio e seus condôminos movimentem a máquina judiciária, pedindo a exclusão do direito de convivência no condomínio, daquele proprietário com manifesto comportamento antissocial.
- O requerimento judicial poderia amparar-se no art. 273 do CPC que estabelece “o juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação”.

- Mas não é só, atente-se para o art. 461 e seus § da lei adjetiva que abre ensejo a antecipação da tutela, podendo-se requerer ao juiz a concessão da tutela específica da obrigação, e, assim, de ofício, ou a requerimento, poderá determinar a remoção de pessoas e coisas (art. 273 e 461 do CPC, confronte-se CPC – Comentado Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, RT, 6ª ed., 15/03/2002 e CPC-Theotônio Negrão, Saraiva, 34ª ed., 04/06/03, art. 461 e acréscimos, inclusive o § 5º, consoante a Lei 10.444 de 07/05/2002), fortalecendo o requerimento judicial de exclusão do direito de convivência do condômino antissocial.
- Essa é a limitação social trazida pelo Código Civil ao direito de propriedade. Não se viola esse direito, apenas a limitação social o restringe, pois o condômino privado da convivência naquele condomínio, poderá locá-lo, cedê-lo em comodato, aliená-lo, emprestá-lo. Prevalece, então, o interesse coletivo.

- É óbvio que o desvirtuamento da vida no microcosmo do condomínio, por causa do antissocial, incide mais diretamente no sistema condominial residencial pois é onde se refugia a família em seu sagrado lar.
- Se estas ponderações estiverem corretas, podemos dizer que o legislador do Código Civil cuidou, até mesmo da exclusão do condômino por reiterado comportamento antissocial após a comprovação da continuidade do comportamento e da impossibilidade do condomínio na defesa de seus direitos, corrigir a incompatibilidade de convivência.

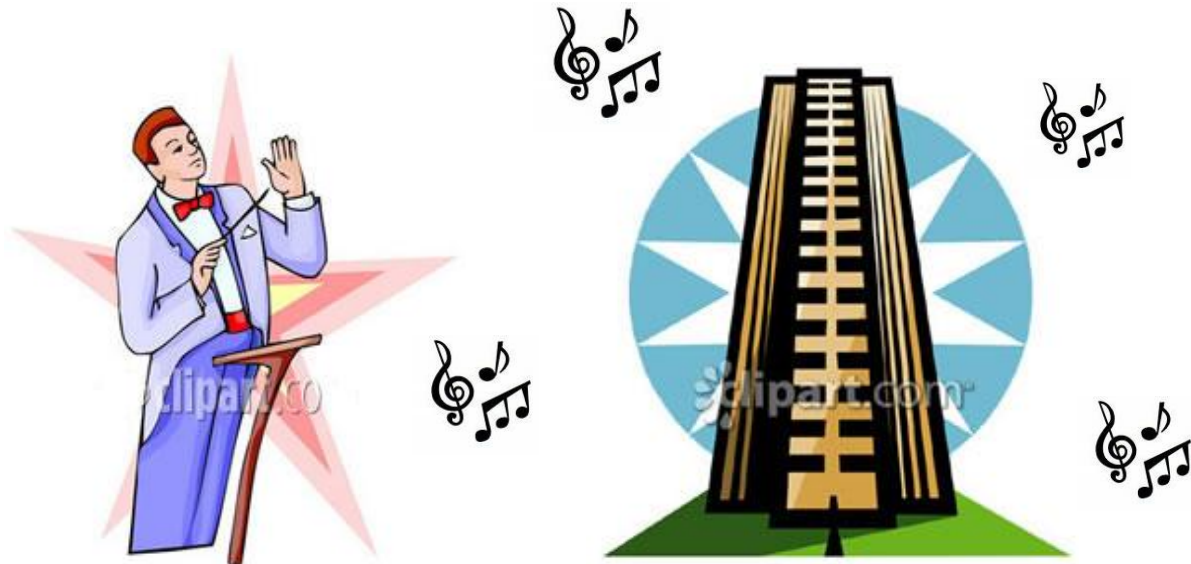
# Exclusão do Cão do Condomínio por Reiterado Comportamento Infracional





# Da administração do condomínio (art. 1.347 a 1.356 do CC)

- assembleias – Convocação (art. 1.354)
- Convenção e Regimento Interno (art. 1.333 e parágrafo único)
- Para a alteração da convenção 2/3 dos votos dos condôminos (art. 1.351) para o regimento interno, maioria simples (Lei 10.931 de 2004)
- Quoruns – pg. 145 (livro)



# Condomínio e Prescrição

Código Civil – artigos 205 e 206 § 2º.

Tornou-se regra geral, o prazo prescricional, de agora em diante (11 de janeiro de 2003), é de 10 (anos) anos.

A lei civil, não distingue prazo para prescrição relativa às pretensões reais ou pessoais, nem mesmo entre ausentes ou presentes na forma anteriormente prevista no art. 177 do Código Civil de 1916.

E óbvio, de agora em diante, há de se observar o novo prazo prescricional.

A questão da prescrição, relativamente às quotas condominiais, analisada sob a vigência do Código Civil de 1916, apresentava-se pacificada, convergindo doutrina e jurisprudência ao afirmarem a ocorrência da prescrição vintenária na espécie.

Isso porque o Código Civil de 1916, em seu art. 177 assim dispunha:

*"As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em 20 (vinte) anos, as reais em 10 (dez), entre presentes, e entre ausentes em 15 (quinze) anos, contados da data em que poderiam ter sido propostas."*

Como a lei reguladora dos condomínios edilícios (Lei nº 4.591/1964), não continha norma disciplinando especificamente a questão da prescrição das quotas condominiais, aplicava-se, por óbvio, a regra geral contida no art. 177 do Código Civil de 1916, prescrevendo em 20 (vinte) anos a pretensão de cobrança judicial das quotas condominiais em atraso, parecendo o respectivo direito de ação.

Inovando em relação à doutrina da prescrição, o Código Civil estabelece em seu art. 205, prazo único prescricional, de 10 anos, não mais diferenciando, como fazia o Diploma anterior, as ações pessoais das ações reais para o mister, e nestas últimas, não mais discriminando o lapso temporal entre presentes e entre ausentes.

Determina o art. 205:

“A prescrição ocorre em 10 (dez) anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.”

A questão que se pretende elucidar, neste estudo, diz respeito à prescrição aplicável às quotas condominiais, devendo-se ter em mente que, aprioristicamente, tal prazo seria de 10 (dez) anos, somente não incidindo o decênio, se enquadrada a hipótese em alguma das exceções elencadas taxativamente no art. 206 do Diploma de Direito Material.

Questão de maior dificuldade apresenta-se no cotejo da disposição expressa no art. 206 § 5º, inciso I, que dispõe:

Código Civil/2002

“Art. 206. Prescreve:

...

§ 5º em 5 anos:

I – *a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.*

Entendem alguns autores e parte da jurisprudência, que à primeira vista tal dispositivo aplicar-se-ia às quotas condominiais. O argumento utilizado é que a cobrança de prestações condominiais, exigível dos condôminos em virtude da realização de despesas de manutenção e limpeza das áreas comuns e também contratação de pessoal para servir ao condomínio, estaria assentada na previsão de tal procedimento na respectiva convenção condominial, sendo essa espécie de instrumento, particular ou público, conforme o caso, que ampararia a pretensão do condomínio, ente com capacidade postulatória apesar de desprovido de personalidade jurídica, em cobrar judicial ou extrajudicialmente, a parcela de cada condômino em inadimplência para com seus deveres obrigacionais.

Entendemos, todavia, que tal regramento não se aplica às quotas condominiais, devendo prevalecer em relação a estas a prescrição geral de 10 (dez) anos, apontada no art. 205.

Isto porque, o nascimento da relação obrigacional estudada não se dá com a convenção de condomínio, que apenas regulamenta tal obrigação, tendo tal instrumento, para alguns, caráter contratual e para outros verdadeiro caráter normativo, posto estarmos diante das denominadas obrigações *propter rem*, ou seja, obrigações que surgem devido a relação jurídica existente entre uma pessoa e um determinado bem, relação esta de propriedade, no caso das quotas condominiais.

Assim, a convenção de condomínio, instrumentaliza a obrigação de cooperar com as despesas de manutenção das partes comuns nos denominados condomínios edilícios, mas não é propriamente fonte de tal obrigação. Esta obrigação, ressaltando-se seu caráter *prompter rem* nasce, origina-se, da relação de sujeição de um bem a uma pessoa que se configure como seu *dominus*, ou seja, a simples circunstância de alguém ser proprietário de um bem imóvel, no caso parte ideal de um condomínio vertical.

Algumas circunstâncias fáticas podem corroborar com o raciocínio exposto:

Inicialmente cabe asseverar que, o proprietário de uma unidade condominial, mesmo não sendo signatário da respectiva convenção de condomínio, por ter adquirido o imóvel posteriormente à sua elaboração ou mesmo por desinteresse em particular de sua formação, é igualmente obrigada a concorrer nas despesas condominiais, eis o caráter *prompter rem* das obrigações, sua obrigação tem caráter legal, eis o caráter *prompter rem* das obrigações. Sua obrigação tem caráter legal (é uma decorrência do status de proprietário do bem), é uma obrigação cuja fonte é a lei, e não um ato volutivo negocial, constante em instrumento público ou particular.

Mesmo os denominados condomínios de fato, ou seja, aqueles que não há regular convenção de condomínio, podem cobrar de seus condôminos as parcelas relativas às quotas condominiais, constituindo esse fato mais um elemento orientador de nossa posição, demonstrando claramente que não é a convenção a fonte da obrigação, pois assim se considerando, nestes casos não haveria sequer obrigação, sendo inviável a cobrança das quotas inadimplidas.

**Condomínio – Despesas condominiais – Cobrança –  
Legitimidade – Condomínio de fato – Convenção –  
Registro – Ausência – Irrelevância –  
Reconhecimento**

O condomínio de fato, ou seja, aquele que não foi constituído por convenção, ou que a convenção não foi registrada, tem legitimidade ativa para ingressar com ação de cobrança das cotas condominiais. (Ap. c/ Ver. 630.966-00/0 – 6ª Cam. Rel. Juiz Thales do Amaral – J. 22.5.2002).

Condomínio – Despesas Condominiais – Cobrança – Legitimidade – Condomínio de fato – Convenção – Inexistência – Irrelevância – Reconhecimento – O condomínio de fato é parte legítima para cobrar as despesas pelos condôminos inadimplentes, ainda que inexistente a convenção condominial. (Ap. s/ Ver. 268.999.00/8- 2ª Cam. Rel. Juiz Andreatta Rizzo – J. 30.1.2002, in JTA (LEX) 193/611).



Em resumo, pensamos que a convenção condominial é apenas um documento em que se regula a cobrança das prestações periódicas devidas pelos condôminos, fixando a sanção pelo descumprimento, forma de pagamento entre outros fatores, apenas neste sentido pode ser tida como instrumento, não é instrumento no sentido de fonte da obrigação, este sim o sentido exato empregado no art. 206, § 5º, do Código Civil.

# O Novo CPC – Condomínio Edifício

O novo Código de Processo Civil, que entrou em vigor no dia 18 de março, traz em seu bojo diversas modificações que afetam a todos aqueles que contendem em juízo, dentre as quais, vale destacar:

1. A busca pela Conciliação e Mediação, sendo o Judiciário obrigado a criar centros para realização de audiências de conciliação.
2. A contagem dos prazos será feita apenas em dias úteis, e serão suspensos os prazos no fim de ano.

# O Novo CPC – Condomínio Edifício

3. Os juízes terão que seguir a ordem cronológica dos processos.
4. Os juízes e tribunais serão obrigados a respeitar julgamentos do STF e STJ.
5. Foi criado um mecanismo que possibilita que seja dada a mesma decisão a milhares de ações iguais, dando mais celeridade aos processos na primeira instância.
6. O devedor poderá ter o nome negativado se não cumprir ação judicial.
7. As partes poderão acordar a respeito dos atos e procedimentos processuais, podendo alterar o tramite do processo, inclusive contratualmente.

# O Novo CPC – Condomínio Edilício

8. Serão devidos honorários advocatícios também na fase de recursos, e é criada tabela para causas contra o governo.

9. A penhora de contas e investimentos não poderá ser feita por liminar, e o confisco do faturamento da empresa só será usado como último recurso.

10. A desconsideração da personalidade jurídica da empresa.

11. A impenhorabilidade dos créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob o regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra (art. 833, XII).

O inciso XII do art. 833, acima mencionado, preserva os recursos destinados à execução da obra e entrega de unidades aos adquirentes adotando e reforçando o regime de afetação patrimonial.

# O Novo CPC – Condomínio Edifício

12. Alterações na ação de prestação de contas (arts. 550 e seguintes), que passa a se chamar AÇÃO DE EXIGIR CONTAS, tendo sido criados novos e mais prazos.

13. A adoção da quota condominial como título executivo extrajudicial também já tratada em artigo específico.

14. A citação postal de um morador de edifício será considerada válida se entregue a funcionário deste.

Art. 248: Deferida a citação pelo correio.

*Parágrafo 4º. Nos condomínios edifícios ou loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega de mandado feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.*

No mesmo sentido, o parágrafo único do art. 252 considera válida a citação por hora certa realizada na pessoa de funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

# O Novo CPC – Condomínio Edifício

**15. As dívidas de condomínio recairão sobre o preço no caso de arrematação ou adjudicação.** De acordo com o parágrafo 1º do art. 908 nos casos de arrematação ou de adjudicação, os créditos que recaem sobre o bem se subrogam sobre o respectivo preço, ou seja, a responsabilidade sobre dívidas de condomínios é do devedor e não do arrematante.

Por fim, vale destacar que o novo CPC revoga o anterior de 1973 (Código Buzaid) e desta forma todas suas disposições se aplicarão aos processos em curso o que, aliás, está expressamente previsto em seu art. 14.

NCPC/15 – 1044 – 18/03/2016.

- Art. 976 do NCPC – IRDR – Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas – Uniformização de jurisprudência no mesmo Tribunal.
- Art. 334 no NCPC – audiência de conciliação obrigatória.
- Antecedência mínima de 30 dias para a designação de data para a audiência de conciliação e a antecedência mínima de 20 dias para a citação do réu.

# O Novo CPC – Condomínio Edilício

Citação Postal – art. 248 do NCPC.

Art. 248 § 4º.

- Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondências, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

Citação por hora certa – art. 252.

- O NPC, asseverou também a citação por hora certa no condomínio Edilício, art. 252.



# O Novo CPC – Condomínio Edifício

## **Lei 4.591/64.**

- Releva observar que, na lei 4.591/64, em disposição contida no art. 12, o síndico poderia arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover por via executiva, a cobrança judicial das quotas em atraso.

## **Prazos Processuais**

- Contagem pelo NCPC: dias úteis. (art. 219), pelo CPC/73, dias corridos.
- Mais tempo pelo NCPC.

**Artigo 1335** – “Não poderão participar ou votar os condôminos que não estiverem quites com suas obrigações condominiais.”

Comentar as exceções – condômino reiteradamente inadimplente, infrator e antissocial.

# O Novo CPC – Condomínio Edifício

## **Art. 294 do NCPC – TUTELA**

Desta data em diante (18-03-2016) face ao NCPC, não mais se fala em Tutela Antecipada ou Liminar, mas em Tutela Provisória, compreendida em Tutela de Urgência e Tutela de Evidência, regradas a partir do art. 294 do NCPC.

## Art. 273 CPC - 73

O Juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e:

- I. Haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, ou
- II. Fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu.

(Seguem § 1º e 7º)

As disposições contidas no art. 273 e seus incisos e § § do CPC antigo vêm estampadas dos artigos 297, 298, 300, 305, 311, 356 e 519 do novo CPC.

# Art. 461 § 5º CPC de 1973

Art. 461 – Na ação que tenha por objeto o cumprimento e obrigação de fazer, o Juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao de adimplemento.

(Seguem §§ 1º a 6º)

Art. 461 § 5º - “Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o Juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atitude nociva, se necessário, com requisição de força policial. ”

# Art. 461 § 5º CPC de 1973

As questões reguladas no art. 461 e seu § § do velho CPC, vêm reguladas nos artigos: 497 e seu § único; 499, 500, 536, 537, seus incisos e § § do NCPC.

O art. 536 § 1º do novo CPC corresponde ao 461, § 3º do velho CPC.

NCPC Seção V – Dos Conciliadores e Mediadores Judiciais.  
Art. 165, 166, 167 e § §, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175 § único até o título V.

# Alterações importantes no Condomínio face à introdução do NCPC

- O Direito Brasileiro está vivendo uma revolução nem tão silenciosa.
- Muitas revelações feitas pelo saudoso jurista-filósofo Prof. Miguel Reale estão se concretizando, feitas em seus trabalhos pelo Código Civil de 2002.
- A mais significativa das mudanças ocorridas pela vigência do NCPC é certamente a cobrança das Taxas Condominiais, responsável por mais de 90% das ações relativamente aos condomínios.
- No sistema atual (CPC/73) o condomínio para receber as cotas (taxas) deve propor ação de cobrança (3 a 5 anos).

# Alterações importantes no Condomínio face à introdução do NCPC

- Agora, o NCPC, com a nova sistemática, suprimiu a ação de conhecimento e de acordo com os Arts. 783 e 784-X, propõe-se diretamente a ação de execução, evitando-se os 3 a 5 anos da ação de conhecimento.
- Aliado ao processo eletrônico, haverá grande diminuição da morosidade da Justiça.
- O crédito condominial, passando a ser título extrajudicial, equipara-se à nota promissória, cheque, dentre outros.
- Além do cabimento da Conciliação/Mediação.

# Mediação/Conciliação – Base

## Resolução 125 – Min. Cesar Peluso

- A “priori” as ações cabíveis e previstas relativamente dos condomínios , enquadram-se na seção V do NCPC – Dos Conciliadores e Mediadores, passando então a seguir os artigos 165 a 175 e §§.
- Quanto às multas previstas na Convenção ou Regimento Interno e também aquelas aplicadas em AGE ou AGO, tanto para os condôminos: antissocial, infrator e reiteradamente inadimplente, deverão preceder de notificação judicial ou extrajudicial, constituindo o devedor em mora e, posteriormente, não ocorrendo o pagamento, propor ação de cobrança (conhecimento).



# Condomínio – Justiça Gratuita

- É agora prevista no art. 98 do NCPC, estendida a pessoas físicas e jurídicas e também aos estrangeiros.
- Na verdade, a gratuidade da Justiça, como benefício, encontra-se previsto no art. 5º - LXXXIV da CF.
- Quanto ao perfil dos Condôminos: infrator, reiteradamente inadimplente e Antissocial, impende assinalar que as medidas judiciais para a exclusão do condômino Antissocial e do cão do condomínio, dentro da limitação social do direito “complexus” previstos no CPC de 73, até então nos arts. 273 – I e II e §§ 1º ao 7º e 461 § 5º - estão agora no mesmo sentido amparados pelos artigos do NCPC – 273, 297, 298, 300, 305, 311, 356 e 519.

(461 §§ 5º) 497 e § único; 499 – 500, 536, 537 e §§.

1. O art. 536 § 1º do NCPC – corresponde ao 461, § 3º do CPC.

# Quorum pg. 142 a 145 (livro)

- Arts.: 1.352 e 1.353 do CC
- Quorum especial: o legislador estabeleceu bases quantitativas distintas para votação de determinadas matérias – quorum qualificado.

## Referências legais sobre quorum:

- a-) 2/3 das frações dos condôminos (art. 1.333);
- b-) 2/3 dos condôminos restantes art. 1.336, inciso I e II e parágrafo 2º (infrator);
- b.1) ¾ dos condôminos restantes art. 1.337 e parágrafo único (inadimplente e antissocial);

- c) maioria dos condôminos;
- d) unanimidade dos condôminos;
- e) maioria absoluta dos membros da assembleia;
- f)  $\frac{1}{4}$  dos condôminos; e,
- g) maioria de votos dos presentes.

- Prescrição das quotas – pg. 67 a 83 (art. 205/206 completos)
- Direito de vizinhança – cães em condomínio – art. 1.277 – 1.279 CPC 273 e 461 – CF – art. 5º - inciso X.
- Justiça gratuita no condomínio – pg. 85 à 89.

- Lei Municipal nº 13.792 de 13/02/2003 – pg. 111/115 (livro).
- Condomínio fechado misto (casas, edifícios, conjuntos germinados) exclusivamente residencial.
- Lei Federal nº 10.931 de 02/08/2004. Alteração dos artigos: 1.331, parágrafo 3º/ 1.336 e 1.351 - pg. 131/2/3/4 – (livro).
- Os arts. 1.368 – A e 1.485, também alterados não se referem à matéria condominial.

# Fachadas têm de ser mantidas

- O CC não trouxe “quorum” para alteração da fachada condominial, colocando-a como dever do condômino não alterá-la.
- (art. 1.336 – III) “São deveres do condômino III não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”.
- Portanto, o legislador emprestou à Fachada do prédio elevada importância, instando-nos admitir que as fachadas têm de ser mantidas.



([www.vbengenharia.com.br](http://www.vbengenharia.com.br))

- O CC proíbe a alteração da fachada, mas não estabelece uma votação específica que sirva para autorizar a medida, como fazia a Lei 4.591/64.
- “Quorum unânime”
- “Valor do prédio”
- O legislador deu importância, por analogia modificação com mudança da aparência do prédio (fachada).
- Lei 4.591/64 – art. 101
- CC – art. 1.336 – III (deveres do condômino, multa até 5 vezes a taxa)
- A fachada até pode ser considerada, como área comum, no sentido visual e estético.



([www.vbengenharia.com.br](http://www.vbengenharia.com.br))

Fontes do Direito: Lei/Doutrina/Jurisprudência



- Entendo que os condôminos podem propor ação demolitória contra o condômino-proprietário que alterou a fachada sem prévia autorização assemblear. Assim entendeu, igualmente, a quarta turma do STJ ao negar recurso de RSC contra o Condomínio Edifício Varandas de Guarapan, que havia determinado a retirada da fachada devido da varanda do apto. do proprietário.
- O Condômino interessado em alterar a fachada de seu apartamento deve levar seu propósito em assembleia Condominial, e, somente executá-la após decisão favorável assemblear, sob pena de sofrer até mesmo, ação cominatória – demolitória.

# Responsabilidade Objetiva (Teoria do risco criado)

- Parágrafo único do art. 927 do CC
- Art. 927 – Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.
- Parágrafo único – haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano, implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.



- Art. 159 do CC (1916)
- Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem fica obrigado a reparar o dano.
- A verificação da culpa e a avaliação da responsabilidade regulam-se pelo disposto neste Código, arts. 1.518 a 1.532 e 1.537 a 1.553.

O CC de 1916, em seu artigo 159, demonstrava que, para que ocorresse a indenização era necessário a evidência dos seguintes requisitos:

- 1) Ação ou Omissão;
- 2) Culpa ou dolo do agente;
- 3) relação de causalidade entre o dano e a conduta; e
- 4) o dano, que constitui a responsabilidade civil subjetiva.

O CC, nos artigos 186 e 927, manteve a responsabilidade civil subjetiva, baseada na teoria da culpabilidade.

# Comentários

- Como inovação, o CC trouxe em seu bojo o parágrafo único do referido art. 927, estabelecendo a responsabilidade objetiva, acolhendo a teoria do risco-criado, indenizando ainda que a conduta não seja culposa.
- Então, havendo ou não “culpa”, haverá a obrigação da reparação do dano, nos casos específicos na lei. Presença dos requisitos: ação (conduta), nexo de causalidade e dano.

- Destaca-se a expressão “independentemente de culpa” na responsabilidade objetiva, trazendo como consequência a obrigação de reparar o dano.
- Na questão condominial, a responsabilidade objetiva se faz presente, e muito, assim alguns exemplos onde o condômino ou o condomínio responde, objetivamente, independentemente de culpa.
- Como exemplo, tomemos o estudo publicado pelo I. advogado Jaques Bushatsky, intitulado: “Convivência razoável e responsabilidade”. O autor comenta a decisão da apelação cível nº4640124/400, o fato de um menor ter maltratado publicamente (condomínio), um funcionário, bem como a mãe do menor ter endossado e agudado o comportamento de seu filho.

- Os condôminos (pais do menor) foram condenados a pagar o importe de R\$ 8.000,00 como dano moral pelo gravame sofrido pelo empregado com determinação de alteração da conduta do menor e da mãe no condomínio. A fixação do quantum (dano moral) função social-reparatória observou a gravidade objetiva do dano. Os pais responderam e foram responsabilizados pelos atos praticados pelo filho (responsabilidade objetiva – independentemente de culpa).
- Responsabilidade – dos pais, tutores, curadores, empregadores, donos de hotéis, etc. Sem indagação de culpa.





- Outro exemplo: responsabilidade objetiva que se configura independente de culpa – responsabilidade “effusis et dejectis” arts. 1.529 e 938 do CC de 1.916 e do CC, que determina que o morador (condômino – locatário ou proprietário) responde por danos decorrentes de objetos jogados ou que caírem em áreas impróprias, configuram-se como responsabilidade objetiva (solidária).
- Assim, em se tratando de um condomínio de apartamentos, se não se souber de onde caiu o objeto produzindo danos a responsabilidade passará a ser do próprio condomínio, eis que ocorrerá “in casu” a responsabilidade solidária de todos os condôminos.

- No exemplo citado ocorreu a relação de causalidade.
- Vê-se que a responsabilidade objetiva, que se configura independentemente de culpa atinge condôminos e condomínios.

# Conclusão

- Responsabilidade Civil – é matéria viva e dinâmica, sendo merecedora da atenção do estudioso, pois a cada tempo estão sendo criadas novas teses jurídicas.
- A grande inovação do CC, relativamente à responsabilidade civil é o seu grande alargamento, requerendo dos magistrados um cuidado extremo.



# Agradecimentos

Agradeço a todos pela oportunidade de trocar experiências!



Desembargador Américo Izidoro Angélico.  
e-mail: [aiangelico@uol.com.br](mailto:aiangelico@uol.com.br)