

**UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL**  
**CAMPUS UNIVERSITÁRIO DA REGIÃO DAS HORTÊNSIAS**  
**ÁREA DO CONHECIMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS**  
**BACHARELADO EM DIREITO**

**VAGNER TASSONI**

**O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE, FRENTE AS LIMITAÇÕES IMPOSTAS  
PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

**CANELA**

**2023**

**VAGNER TASSONI**

**O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE, FRENTE ÀS LIMITAÇÕES IMPOSTAS  
PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

Trabalho de conclusão de curso apresentado no curso de bacharelado em Direito da Universidade de Caxias do Sul, Campus Universitário da Região das Hortênsias, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito. Área de concentração: Direito das Coisas.

Orientador: Me. Luiz Fernando Castilhos  
Silveira

**CANELA**

**2023**

**VAGNER TASSONI**

**O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE, FRENTE ÀS LIMITAÇÕES IMPOSTAS  
PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.**

Trabalho de conclusão de curso apresentado no curso de bacharelado em Direito da Universidade de Caxias do Sul, Campus Universitário da Região das Hortênsias, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito. Área de concentração: Direito das Coisas.

Orientador: Me. Luiz Fernando Castilhos Silveira

Aprovado em \_\_\_\_ / \_\_\_\_ /2023

**Banca Examinadora**

---

Orientador: Me. Luiz Fernando Castilhos Silveira

Universidade de Caxias do Sul

---

Professor Convidado

Universidade de Caxias do Sul

---

Professor convidado

Universidade de Caxias do Sul

A minha mãe e ao meu finado pai,  
Todas as minhas conquistas sempre virão  
acompanhadas dos seus nomes.

## AGRADECIMENTOS

Neste momento, eu gostaria de agradecer a todas as pessoas que de alguma forma me auxiliaram ao longo da minha trajetória acadêmica, mas também ao longo de toda a minha vida. Saibam, que vocês fazem parte disso tudo! Foi graças a vocês, familiares, amigos e professores, que hoje estou aqui, concluindo a graduação de Direito, e saindo da Universidade completamente transformado pelo conhecimento.

Não poderia também, deixar de agradecer de uma forma muito especial a minha mãe, Dona Maria, sem dúvidas a maior guerreira que já pisou neste planeta, uma Leoa, que quando se viu viúva, com apenas trinta anos de idade e com três filhos pequenos para criar, não deu boqueira, tomou as rédeas da vida e mesmo sem muita experiência, e longe de sua família, deu uma verdadeira aula no quesito educar seus filhos! Muito obrigado por tudo mãe.

Neste momento, também não poderia deixar de agradecer ao meu falecido pai, o seu Antônio Tassoni, homem de brio, que por força do destino, acabou falecendo tão cedo, mas que certamente nos observa de um lugar melhor.

Também não poderia deixar de agradecer a minha namorada Natália, que a mais de meia década passou a ser a minha cúmplice de inúmeros planos, compartilhando angústias, felicidades e vitórias. Saiba que sou muito grato por compartilhar a minha vida contigo.

Gostaria de agradecer também ao Professor Luiz Fernando Castilhos Silveira, um ser humano incrível, extremamente comprometido com a tarefa de ensinar, e certamente uma das boas lembranças que levarei da UCS. Um muito obrigado pelos inúmeros esclarecimentos professor, pessoas como você mudam vidas!

Por fim, deixo aqui meus agradecimentos aos colegas mais próximos, assim como a todos os professores que de alguma forma vieram a contribuir com o meu crescimento pessoal, seja na universidade ou no ensino regular. O meu muito obrigado!

Enfim, a todos que direta ou indiretamente fizeram parte da minha formação, o meu muito obrigado.

“O sucesso consiste em ir de fracasso em fracasso sem perder o entusiasmo.”

**Winston Churchill**

## RESUMO

A presente pesquisa dedica-se ao estudo das limitações provenientes das convenções condominiais que recaem sobre a propriedade imóvel, para isso, buscou-se realizar uma ampla pesquisa em torno do exercício do direito real de propriedade. Assim como uma detalhada análise dos principais regramentos jurídicos nacionais pertinentes ao tema, o que nos possibilitará realizar uma profunda reflexão a respeito da validade das normas condominiais, ou seja, aquelas que nascem da deliberação em assembleia geral, e são externalizadas através da convenção de condomínio e do regimento interno. Constatando-se, através de pesquisa bibliográfica, baseada em livros, teses, artigos científicos, com abordagem qualitativa e método científico fenomenológico, que qualquer limitação posta em convenção deve fundar-se sob a justificativa da preservação da segurança, saúde e sossego dos demais condôminos, pois do contrário, será entendida como uma imposição desarrazoada, por se tratar de uma vedação genérica.

**Palavras-chave:** Condomínio Edifício. Convenção de Condomínio. Direito de Propriedade. Limitações condominiais. Autonomia privada.

## **ABSTRACT**

The present research is dedicated to the study of the limitations arising from the condominium agreements that fall on immovable property. As well as a detailed analysis of the main national legal regulations relevant to the subject, which will allow us to carry out a deep reflection on the validity of condominium rules, that is, those that are born from the deliberation in general assembly, and are externalized through the condominium agreement and internal regulations. Noting, through bibliographical research, based on books, theses, scientific articles, with a qualitative approach and phenomenological scientific method, that any limitation placed in the convention must be based on the justification of preserving the safety, health and peace of the other tenants , otherwise it will be understood as an unreasonable imposition, as it is a generic prohibition.

**Keywords:** Building Condominium. Condominium Agreement. Property right. Condominium limitations. Private autonomy.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>ABNT</b>  | ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS |
| <b>CC</b>    | CÓDIGO CIVIL                             |
| <b>CF</b>    | CONSTITUIÇÃO FEDERAL                     |
| <b>DOU</b>   | DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO                  |
| <b>NBR</b>   | NORMA BRASILEIRA                         |
| <b>RESP</b>  | RECURSO ESPECIAL                         |
| <b>TJ RS</b> | TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL |

## SUMÁRIO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 INTRODUÇÃO .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>2 O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE E O EXERCÍCIO DE SEUS PODERES SOBRE O IMÓVEL .....</b> | <b>14</b> |
| 2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA.....   | 14        |
| 2.2 O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE.....  | 16        |
| 2.3 OS ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE .....   | 17        |
| <b>3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E OS ATOS JURÍDICOS QUE A ELE SE RELACIONAM .....</b>          | <b>20</b> |
| 3.1 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....   | 20        |
| 3.2 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO .....   | 24        |
| 3.3 O REGIMENTO INTERNO .....   | 25        |
| 3.4 A FIGURA DO SÍNDICO NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO .....                              | 26        |
| 3.5 O CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL .....  | 28        |
| 3.6 A ASSEMBLEIA GERAL.....   | 29        |
| <b>4 DAS LIMITAÇÕES IMPOSTAS AO PROPRIETÁRIO DE UNIDADE CONDOMINIAL</b>                   | <b>32</b> |
| 4.1 A PERMANÊNCIA DE ANIMAIS NOS APARTAMENTOS E ÁREAS COMUNS.....                         | 33        |
| 4.2 DO EXERCÍCIO DE ATIVIDADES PROFISSIONAIS NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO                    | 36        |
| 4.3 DA SUBLOCAÇÃO DAS UNIDADES CONDOMINIAIS E A LOCAÇÃO PARCIAL DE CÔMODOS.....           | 38        |
| 4.3 DA UTILIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM.....   | 39        |
| 4.4 DO USO DAS ÁREAS COMUNS POR NÃO CONDÔMINOS.....                                       | 42        |
| 4.5 DA REALIZAÇÃO DE OBRAS NOS APARTAMENTOS.....  | 44        |
| 4.6 A INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....                         | 48        |
| 4.7 DAS LOCAÇÕES DE CURTA DURAÇÃO .....   | 51        |
| <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>   | <b>54</b> |
| <b>REFERÊNCIAS .....</b>  | <b>56</b> |

## 1 INTRODUÇÃO

O direito à propriedade individual está diretamente entrelaçado aos ideais que guiam a evolução humana. Assim, progredimos de tal forma, que com a revolução agrícola do período neolítico, o ser humano dá início a um processo de sedentarização, abandonando o nomadismo e estabelecendo sua morada em um só local, onde com o emprego de técnicas agrícolas, pode estabelecer-se, fixando ali, a sua morada. Tais inovações resultaram na formação de grandes agrupamentos humanos, ou seja, as primeiras comunidades, que com o passar dos séculos, foram se organizando através de vários regramentos sociais, muitos deles, versando a respeito da propriedade em geral. E nesse contexto, foi se desenvolvendo a ideia de propriedade privada, que mais tarde, passou a integrar o rol de direitos individuais assegurados ao homem.

Contudo, com o exercício do direito de propriedade, vários deveres foram atribuídos ao proprietário, deveres esses, que de certa forma acabaram por limitar o uso e gozo sobre a propriedade imóvel, e foram essas limitações que se incumbiram de delinear o conceito contemporâneo de propriedade, que, como podemos observar, se afastou da ideia de direito absoluto e ilimitado, se convertendo em um direito de finalidade social, que intitula à propriedade, um objetivo maior do que servir somente a seu titular, fazendo com que o coletivo, por muitas vezes predomine em relação ao privado, tudo isso, à sombra do texto constitucional vigente, que submete a propriedade imóvel ao princípio de sua função social.

Posto isso, nesta monografia iremos discorrer a respeito das limitações provenientes das convenções condominiais que recaem sobre a propriedade imóvel, causando dessa forma um desenredo dualista, pois de um lado, direitos são constituídos, e de outro, deveres são atribuídos ao proprietário. Assim, se estabelecendo às determinações específicas de cada condomínio por meio de regras gerais de conduta, atingindo todos aqueles que ali residem, ou virão a residir no imóvel em questão.

Assim sendo, além de estarmos realizando uma ampla pesquisa em torno do exercício do direito real de propriedade imóvel, vamos estar pormenorizando e pontuando o instituto da convenção condominial, como também todos os atos que a ela se relacionam, e que balizam e fundamentam o regimento condominial, além dos principais regramentos jurídicos nacionais pertinentes ao tema, e como tudo isso impacta sobre a propriedade imóvel, que como sabemos, desempenha uma função de extrema relevância para a coletividade.

Desse modo, estaremos ofertando ao leitor, informações relevantes sobre o fenômeno aqui aprofundado, colaborando assim, para uma melhor compreensão desse tema, que muito além de sua relevância jurídica, nos possibilitará realizar uma profunda reflexão a respeito da validade das convenções de condomínio, e o modo como deve ocorrer a sua aplicação.

Neste contexto, no primeiro capítulo desta monografia, estaremos apresentando ao leitor o instituto jurídico do Direito real de propriedade, desde sua evolução histórica até a forma como hoje se dá o exercício de seus poderes sobre o imóvel.

Em seguida, no segundo capítulo, iremos discorrer acerca das espécies de condomínio abarcadas pela legislação nacional, dando destaque ao condomínio edilício, e aos atos jurídicos que a ele se relacionam, com ênfase no regramento condominial, na figura do síndico perante a administração do condomínio, no conselho consultivo e fiscal e na assembleia geral.

Por fim, no terceiro e último capítulo desta monografia, iremos apresentar ao leitor as mais frequentes limitações que são impostas ao proprietário de unidade condominial, citando limitações em espécie, e posteriormente vindo a debater acerca da legalidade ou não destas limitações.

## **2 O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE E O EXERCÍCIO DE SEUS PODERES SOBRE O IMÓVEL**

A propriedade, que é tido como o mais amplo dentre todos os direitos reais, sendo para muitos o direito real fundamental, esta diretamente ligada a subsistência humana, pois foi justamente a luta pela subsistência da raça humana que determinou a criação de um sentimento primário sobre a propriedade. O que trouxe qualidade de vida ao homem, que munido de seus bens, pode viver mais dignamente. Contudo, o exercício de seus poderes não se dá mais de forma ilimitada, ou seja, já não se reveste mais de caráter absoluto, com o individualismo que outrora imperava sobre a propriedade privada sendo afastado, e isso, na esteira do novo pensamento constitucional, que condicionou o exercício do direito real de propriedade ao princípio constitucional da função social da propriedade.

### **2.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA**

Pesquisar sobre o direito real de propriedade, nos leva a conhecer as origens da civilização humana, em uma época onde inexistia o princípio da autoridade, e imperavam os impulsos do instinto humano através da força bruta, o que garantia a subsistência do mais forte. Desse modo, em um primeiro momento devemos nos abstrair do formalismo jurídico, pois muito antes de ser consagrada como um direito real, a propriedade é simplesmente fato.

Como bem salienta Nascimento (2000, p.211):

Antes de direito de propriedade, nesta época, deve-se falar em dominação da coisa. É a ocupação da res, para a criação de gado ou exercício da agricultura, que se fundamentava, provavelmente, no instituto da conservação. Não há uma proteção de direito a tutelá-la, mas, pela própria força a dominação se assegurava.

Assim, a ideia inicial de dominação sobre a coisa se aproxima da conservação de território feita pelos animais.

Nesse interim, Rizzardo (2014, p 171) elucida que:

Talvez justamente a luta pela subsistência foi que determinou a formação de um sentimento bem primário sobre a propriedade. Com efeito, defendiam os primitivos humanos as cavernas, as grutas e outras formas de se abrigarem, expulsando quem buscasse refúgio nelas.

Nesse momento, as primeiras hordas foram se estabelecendo, e foi se desenvolvendo um sentimento coletivo de propriedade, ou seja, os bens que ali eram defendidos, eram entendidos como sendo de todas as pessoas desse grupo, frequentemente familiar.

Contudo, esse caráter coletivo foi se perdendo, muito por conta da dispersão dos membros dessas hordas, dando início assim, a um novo conceito de propriedade, que a partir desse momento, passa a adotar um caráter mais individual.

Contudo, é no direito romano que a propriedade começa a ser tratada como um instituto juridicamente relevante, ali, devido as grandes conquistas de território adversário, o cidadão romano era contemplado com uma pequena porção de terras, estatizando assim, as terras conquistadas. Como ressalta Rizzardo (2014, p. 172): “Acentuou-se a propriedade privada com a conquista de novas regiões pelos romanos. Distribuía-se terras aos guerreiros que optavam pelas de melhor qualidade. Isso, já sobre a sombra de um conjunto vultuoso de regras.”

Nesse interim, durante a idade média surge o regime feudal, que ficou caracterizado por concentrar grandes extensões de terras nas mãos de um número muito pequeno de pessoas, os senhores feudais, os quais, graças a influência exercida nos feudos, ocupavam o topo da pirâmide hierárquica da época, o que torna ainda mais evidente a relação entre poder e propriedade. Assim, especialmente na Europa, os reis se declaram como sendo os senhores de todas as terras, as quais eram cedidas aos súditos.

Porém, tais atitudes foram desencadeando um sentimento de revolta entre os súditos, o que mais tarde culminou no estopim da Revolução Francesa, que tratou de abolir diversos privilégios, entre eles a concentração de bens nas mãos da realeza, iniciando assim, um processo de democratização da propriedade. O que ficou ilustrado através do Código de Napoleão, que realçou ainda mais o prestígio da propriedade imobiliária, a transformando em um símbolo de estabilidade universal.

Enfim, já no século XVIII, a Revolução Industrial inicia um movimento desestatizador, impulsionando a iniciativa privada e diminuindo o papel interventor do Estado. Nesse sentido, Rizzardo (2014, p 173) elucida que: “Expandiu-se a iniciativa privada, com a mais ampla liberdade na aquisição da propriedade e ficando enraizada em todos os sistemas legais e políticos dos países ocidentais.”

No entanto, pouco tempo depois, e na contra mão dos ideais liberais de até então, surge o comunismo de Karl Marx, que se empenha sobre a missão de abolir a propriedade privada, o que segundo ele, é motivado pelas diversas explorações sofridas pela classe operária, o que fomentava um sistema de desigualdades, onde uma minoria capitalista era a detentora dos instrumentos de produção. Dessa forma, se fazia necessário socializar a propriedade privada. Assim, Tais princípios, acabaram fomentando alguns regimes comunistas/socialistas ao redor do globo.

Contudo, como muito bem destacado por Rizzardo (2014, p 174): “Tais princípios desmoronaram com a queda da União das Repúblicas Socialistas Soviéticas, levando a plena autonomia das Repúblicas, e introduzindo o sistema particular da propriedade, o que se deu na última década do século passado.” O que acabou por solidificar ainda mais esse instituto, que como podemos observar, desde os primórdios da humanidade vem nos acompanhando em todos os campos da atividade humana, não por menos, vem sendo rotulado como “o direito real por excelência”.

Nesse sentido Bodnar evidencia (2004, p.17) que:

A relação jurídica disciplinada pelo direito de propriedade é, sem dúvida, a mais relevante do direito civil, posto que no mundo atual a propriedade é indispensável até mesmo para a existência da pessoa. Impende destacar que o patrimônio é um dos atributos de sua personalidade humana.

Diante do exposto, se torna compreensível os motivos que levaram o direito de propriedade a figurar no rol dos direitos e garantias fundamentais assegurados pela nossa Constituição Federal. Assim, o texto constitucional assegura ao proprietário garantias sobre a manutenção do seu patrimônio, que como visto, atualmente é compreendido como um dos atributos da personalidade humana.

## 2.2 O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

Atualmente, nenhum texto legal conceitua o instituto da propriedade, com o atual Código Civil em seu o art. 1.228, se limitando a enunciar os poderes do proprietário, o que faz da seguinte forma: O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

À vista disso, Rizzardo (2014, p. 167) corrobora a ideia de que:

A propriedade envolve a sensação e a convicção de ser alguém dono da coisa, abstraída qualquer possibilidade de terceiros interferirem no poder de comando e de soberania sobre a mesma coisa.

Somado a isso, Gonçalves (2019, p. 529) explica que se levarmos em consideração apenas seus elementos essenciais, devemos definir a propriedade como:

O poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Contudo, não podemos levar em consideração apenas seu aspecto individual, visto que muito além de um direito, ela também representa um dever, ou melhor, carrega uma função prevista em matéria constitucional, a qual vincula seu uso a um fim social. Nestes termos, Bodnar (2004, p. 22) explana que:

A propriedade deve ser conceituada como sendo o direito real subjetivo de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem de quem quer que injustamente o possua ou detenha, com o dever correlato de fazê-lo de acordo com o bem-estar social da comunidade.

Além disso, mister se faz conhecer seus atributos, pois é através do exercício dos elementos constitutivos da propriedade que podemos defini-la como de exercício pleno ou limitado, podendo assim dosar a sua capacidade de exercício. Assim, a origem dos seus atributos é encontrada no direito romano, ou seja, derivam do *jus utendi, fruendi, abutendi* e da *rei vindicatio*,

### 2.3 OS ATRIBUTOS DA PROPRIEDADE

O primeiro atributo da propriedade, o direito de usar (*jus utendi*), é a utilização da coisa, ou seja, extrair dela as suas vantagens, sem, no entanto, modificar a sua substância.

Segundo Gonçalves (2019, p. 528): “corresponde na faculdade de o dono servir-se da coisa e de utilizá-la da maneira que intender mais conveniente, sem, no entanto, alterar-lhe a substância, podendo excluir terceiros de tal uso.”

Como veremos mais adiante, destacasse que o uso da propriedade imóvel, deve ser exercido de acordo com os limites legais e em consonância com o princípio da função social.

Contudo, como trazido por Nascimento (2000, p. 229): “Usar não é somente extrair efeito benefício, mas também ter a coisa em condições de servir. Assim, por mais que não haja utilização imediata, se encontra a coisa a disposição do dono, servindo-lhe potencialmente.”

Porém, salienta-se que o não uso pode vir a culminar em uma desapropriação ou em uma usucapião, mas é claro, somente quando na contra mão dos interesses tutelados pela função social da propriedade.

Por sua vez, o direito de gozar (*jus fruendi*), segundo Gonçalves (2019, p. 528): “Compreendi o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos.” É o que ocorre quando o proprietário disponibiliza um imóvel a um terceiro por meio de um contrato de locação.

Naturais, são os frutos que nascem do imóvel, como no caso de uma colheita agrícola, já os civis, são os rendimentos auferidos pelo imóvel, como no exemplo já mencionado dos rendimentos provenientes do contrato de aluguel. Destacasse ainda, que de acordo com o artigo 1232 do Código Civil, os frutos ou produtos, são acessórios da coisa, ou seja, solidifica a regra de que o acessório segue o principal, mesmo quando separados da coisa. Com isso, sendo garantidos ao proprietário do bem principal.

O terceiro atributo da propriedade é o direito de dispor (*jus abutendi*), considerado o mais importante dos atributos, pois como elencado por Gonçalves (2019, p. 528): “[...] mais se revela dono quem dispõe da coisa do que aquele que a usa ou frui.” Em adição, conclui Rizzardo (2014, p. 230) que: “Ao proprietário é assegurado, dentre outros atos, alienar a coisa, transformá-la, dividi-la, aproveitar seus frutos, constituir sobre ela um ônus como usufruto, hipoteca, penhor, além de facultar-se lhe não fruí-la e abandoná-la.”

Desse modo, podemos concluir que dispor, é a faculdade de que é dotado o proprietário, para fazer com o bem, o que achar mais vantajoso.

Por fim, é facultado ao proprietário o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*), que consiste na faculdade de reaver a coisa de quem injustamente a possui ou detenha, com fundamento, no direito de seqüela, que como sabemos, é um dos atributos do direito real.

No dizer de Rizzardo (2014, p. 230): “De nada valeria ao proprietário ter o poder de usar, gozar e dispor do bem ou da coisa, se não lhe fosse permitido o direito de reaver de quem injustamente se apossasse.”

Nessa direção, analisando tais conceitos, podemos formular uma ideia geral, identificando seus principais atributos, que quando reunidos em uma só pessoa, torna essa, titular do direito pleno de propriedade, e poderá exercer o direito de usar, gozar, dispor ou ainda, o de reaver a coisa, mas como visto, esbarrando em diversas restrições, sejam elas, de interesse

público ou privado, o que provoca o enfraquecimento dos direitos do proprietário, e consolida a política de intervenção estatal.

Como muito bem posto por Maluf (2005, p. 16):

[...] uma parte da propriedade é amputada pela legislação sobre minas (no subsolo), sob energia hidráulica (na superfície), sobre a distribuição de energia elétrica e de circulação de aeronaves (no espaço aéreo), outra é condicionada pela legislação urbanística, e outra, ainda é ameaçada, deixando de ser ela inviolável, pela legislação referida às desapropriações.

Do mesmo modo, é através do exercício dos elementos constitutivos da propriedade que podemos defini-la como de exercício pleno ou limitado, podendo assim, vir a dosar a sua capacidade de exercício.

### **3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E OS ATOS JURÍDICOS QUE A ELE SE RELACIONAM**

Condomínio edilício foi a nomenclatura utilizada pelo legislador nacional para se referir os condomínios horizontais, ou seja, os prédios que se erguem sob os céus das grandes cidades, essa espécie de condomínio somente poderá vir a ser constituída mediante o exercício do direito de propriedade sobre os bens imóveis, onde poderemos constatar partes comuns e partes exclusivas.

Do exercício do direito de propriedade, surgem direitos e deveres que são impostos pela legislação vigente ao proprietário de unidade condominial, assim, tanto no atual Código Civil, como também em legislação especial, encontraremos o regramento aplicável as relações condominiais. Diante disso, teremos a delimitação normativa a que se submete o regime jurídico próprio do condomínio edilício, que conta com especial estrutura e complexa organização, propiciando a seus condôminos, certa autonomia normativa para virem a deliberar acerca de suas preferencias, o que diga-se de passagem, deverá se dar nos limites da Lei.

#### **3.1 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

O direito pátrio nos apresenta duas espécies de condomínio, o geral e o edilício, este último, o de nosso interesse, e por isso, iremos aqui discorrer com maior vigor sobre ele.

Como já dito na introdução deste trabalho, quando o direito à propriedade passou a ser exercido, ele guardava como um de seus principais atributos a exclusividade do possuidor sobre a coisa, contudo, com o passar dos séculos o antigo conceito de propriedade foi se modificando, e não demorou muito para que determinado bem imóvel, passasse a pertencer a mais de um dono, isso, sem ocorrer a limitação dos poderes inerentes à propriedade. Em decorrência disso, César (2001, p. 23, apud Rizzardo, 2014, p. 599) destaca que: “No universo das relações jurídicas, surge a possibilidade de um determinado bem ou direito a ele correspondente passarem a pertencer a duas ou mais pessoas.”

Em adição, Gomes (2012, p. 226) esclarece o seguinte: “Esse fenômeno de concorrência de direitos iguais ocorre mais clara e frequentemente na propriedade. Toma, então, o nome de condomínio ou compropriedade, mas também se verifica, embora mais raramente, em outros direitos reais, como a enfiteuse e o usufruto.”

Assim, segundo Rizzardo (2014, p. 599): “Concebe-se daí o condomínio quando uma coisa pertence a diversos proprietários e fica na indivisão, recaindo o direito de cada proprietário sobre o conjunto, e não sobre a porção determinada da coisa.”

Desse modo, observaremos o condomínio geral, quando a propriedade de um bem, seja ele móvel ou imóvel pertencer *pro indiviso* a várias pessoas. Destaca-se também, que segundo o CC, mais precisamente em seus artigos 1.314 a 1.330, o condomínio geral poderá ser subdividido em voluntário ou necessário.

Em resumo, o condomínio voluntário é aquele que se origina da vontade das partes, ou seja, quando dois ou mais condôminos obtém o mesmo bem. Por outro lado, teremos o condomínio necessário em virtude de determinados bens partilhados, como no caso das cercas, paredes e muros, sendo este, sempre imposto pela lei.

No mais, a principal diferença entre o condomínio geral e o edilício, se dá pelo fato do condomínio edilício somente poder vir a ser constituído mediante o exercício do direito de propriedade sobre os bens imóveis, onde poderemos constatar partes comuns e partes exclusivas. Diferentemente do que ocorre com o condomínio geral, que poderá vir a ser constituído mediante o exercício da copropriedade sobre bens móveis.

Enfim, foi com a acelerada expansão dos grandes centros urbanos, que o condomínio edilício surgiu e se tornou muito popular por meio dos condomínios horizontais, ou seja, os prédios que foram se elevando sob os céus das grandes cidades. Importante pontuar, que a denominação “horizontal” não se dá por conta de os imóveis estarem no mesmo plano, e sim por conta do plano de separação entre eles ser horizontal, ou seja, o teto de um se encontra abaixo do piso do outro, dessa forma, quando a divisão se dá “parede com parede”, teremos o condomínio vertical.

Junior (2005, p. 16), um dos maiores doutrinadores nacionais sobre o tema, caracteriza o condomínio edilício da seguinte forma: “[...] é definido como o conjunto de propriedades exclusivas em um imóvel considerado unitário, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas.”

Contudo, é o art. 1º da Lei 4561 de 16 de dezembro de 1964, que se incumbe de conceituar o instituto do condomínio edilício, como sendo as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais. No entanto, como explanado por Junior (2020, p. 912), a primeira norma que veio a regulamentar o condomínio edilício foi o já

revogado Decreto-Lei 5.481, editado em 25 de junho de 1928, que versava sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares, dentre outras providências.

Observa-se, que sua principal característica é apresentar-se como um conjunto de propriedades exclusivas em um imóvel considerado unitário. Assim, teremos áreas exclusivas, como no caso dos apartamentos, que cabem aos seus proprietários, e às áreas comuns, como no caso das piscinas, salões de festas e quadras de esportes, espaços que serão compartilhados entre os proprietários de cada unidade autônoma.

É também o comando legal do art. 1.331 do atual Código Civil, que determina que nas edificações poderão haver partes exclusivas, e partes que são de propriedade comum entre os condôminos.

Somado a isso, em seus dois parágrafos, fica demonstrada a possibilidade de ocorrer a alienação ou gravame das partes exclusivas, com uma ressalva feita às vagas de garagem, que segundo o diploma legal, somente poderão ser alienadas ou alugadas aos demais condôminos, determinação que somente será afastada no caso de haver norma permissiva em convenção.

Destaca-se, que às áreas comuns são inalienáveis, cabendo a cada unidade exclusiva uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns. Assim, de acordo com Rizzardo (2014, p. 638), uma pluralidade de sujeitos vem a exercer domínio sobre a mesma coisa. Nesse interim, uma vez instituído o condomínio edilício, ele não se confunde com os proprietários de cada unidade exclusiva, sendo assim, considerado, até o presente momento, um ente jurídico despersonalizado, ou seja, sem personalidade jurídica. Desse modo, tanto às unidades exclusivas, assim como às áreas compartilhadas pertencem aos proprietários e não ao condomínio.

Por outro lado, como bem salienta Rizzardo (2014, p. 644) “[...] reconhece-se a capacidade processual do condomínio e mesmo a capacidade jurídica, o que conduz a poder suportar quaisquer demandas judiciais, e a responsabilizar-se por atos prejudiciais causados a terceiros...”

Em suma, com a constituição do condomínio podemos verificar um melhor aproveitamento de determinada área, isso, com o custo de construção vindo a ser reduzido. Características que a cada dia se tornam mais valoradas, reflexo disso, é a grande expansão dos edifícios ao longo dos centros urbanos.

Além disso, encontramos também no Código Civil, em seu artigo 1.332, as formas legais para se constituir um condomínio edilício.

Assim, diante da leitura do mencionado artigo, nota-se que não existe apenas uma forma de instituição, uma vez que o condomínio pode originar-se da sucessão causa mortis ou por ato entre vivos.

Desse modo, observa LOPES (2008, P. 76) que: “A propriedade horizontal não é, como se vê, fato natural, porque sua existência depende sempre da vontade específica dos seus instituidores e atendimento aos requisitos e formalidades legais.”

Contudo, dentre as diversas formas de instituição, o modo mais comum é a incorporação, que dessa maneira foi conceituada pelo parágrafo único do artigo 28 da lei 4.59/64:

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Assim sendo, para o doutrinador Junior (2020, p. 916), a incorporação imobiliária é essencial para os casos em que o edifício ainda não foi construído, mas que desde já, a incorporadora inicia a “venda na planta” dessas unidades, para entrega futura.

Porém, mesmo antes da construção se faz necessário que o incorporador realize alguns procedimentos formais, procedimentos esses, em nome da segurança dos adquirentes. Nasce assim, o ato denominado “incorporação”, onde o incorporador busca o registro de imóveis da comarca onde o edifício estará situado, e realiza o arquivamento de diversos documentos, tudo de acordo com o artigo 32 de Lei 4.591/64.

Percebe-se, nas letras “e” e “i” do referido artigo, o instituto da especificação, que nas palavras de Rizzardo (2014, p. 649): “[...] corresponde à discriminação das unidades exclusivas, das partes comuns e das frações ideais sobre o terreno[...]

Ou seja, é a partir do registro da especificação do condomínio que se pode falar em unidades autônomas, se aperfeiçoando então, o instituto jurídico do condomínio edilício.

### 3.2 A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A convenção de condomínio tem como objetivo instituir o regramento interno de determinado condomínio, estabelecendo direitos e obrigações não somente aos coproprietários, mas também a terceiros, se levada a registro. Deve ser vista, como verdadeira Lei interna do edifício, visto ser formulada a partir de um rito formal, que busca estabelecer a manifestação de vontade da maioria, regrando assim, o comportamento dos coproprietários em suas relações jurídicas com o condomínio.

Para Rizzardo (2014, p. 651):

Ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes privativas e nas de uso comum, a convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial e a moralidade do ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetivam garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranquilidade e segurança.

Dessa forma, nas palavras de Lopes (2008, p. 83): “[...] é natural que ela se submeta a regime jurídico próprio, com especial estrutura e complexa organização.”

Somado a isso, na esteira do pensamento de Maluf e Marques (2005, p. 98):

O fim precípua da convenção de condomínio é regular os direitos e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício ou conjunto de edifícios. Podemos afirmar que ela é a lei básica do condomínio, sendo ato normativo imposto a todos os condôminos, presentes e futuros.

Quanto a sua elaboração, são os condôminos os responsáveis por sua elaboração, que se dará durante a assembleia geral, e deverá ser subscrita por pelo menos dois terços dos titulares das frações ideais, o que já a torna obrigatória para todos os condôminos. Tal procedimento é disciplinado pelo artigo 1.333 do Código Civil, in verbis:

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Salienta-se, que após a sua elaboração, a convenção pode ou não ser levada a registro, contudo, somente com o devido ato junto ao registro de imóveis, é que ela poderá ser oponível contra terceiros, é o que determina o parágrafo único do já mencionado artigo 1.333 do Código Civil. Quanto à sua forma, poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

Também devemos trazer a memória, o fato de que quando o condomínio decorrer de incorporação, a lei determina que, dentre outras obrigações, a exigência de o incorporador apresentar a minuta da futura convenção.

Além disso, nas palavras de Pereira (1981, p. 130-131, apud Maluf e Marques 2005, p. 101):

[...] sua força coercitiva ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição, para abraçar qualquer indivíduo que, por ingressar no agrupamento ou penetrar na esfera jurídica de irradiação das normas particulares, recebe os seus efeitos em caráter permanente ou temporário.

Com isso, tanto os novos proprietários ou promitentes compradores, assim como locatários e visitantes, se obrigam a seguir o determinado na convenção

Em resumo, é a convenção de condomínio a responsável por estabelecer os direitos e deveres aos proprietários de determinado edifício, tendo como principal característica o fato de particularizar certas condutas de acordo com o costume ou necessidade de certo condomínio edilício.

### 3.3 O REGIMENTO INTERNO

O regimento interno trata-se de um instrumento acessório à convenção, paralelo a ela, em suma, ele estabelece deveres aos condôminos, contudo, trazendo regras mais minuciosas, normalmente, versando sobre o uso das coisas comuns.

Nas palavras de Gonçalves (2019, p. 689):

No regimento interno, encontram-se aquelas regras relativas ao dia a dia da vida condominial. Ele desce ao casuísmo, visando a estabelecer as regras necessárias à disciplina do uso e funcionamento do condomínio. Nele encontramos disposições sobre o horário de funcionamento da sauna, da piscina, a utilização das entradas de serviço e social, horário de mudança, utilização dos elevadores etc.

Assim, o intuito do regimento interno é complementar às normas trazidas pela convenção, contudo, estabelecendo normas mais pormenorizadas a respeito do dia a dia dos condôminos.

Com a publicação do atual Código Civil, o art. 1.334, agora exige que a convenção também estabeleça o regimento interno, com isso, sua aprovação se dá da mesma forma que a convenção, ou seja, se faz por votação de dois terços dos condôminos. Restando assim,

derrogada a faculdade anteriormente prevista no art. 9º da Lei 4.591/64, ou seja, acaba a possibilidade de o regimento ser instituído por meio de um simples contrato escrito. Acrescenta-se o fato de que a convenção e o regimento podem ser elaborados em documento único.

Por fim, salienta-se que seu registro junto ao registro de imóveis não é uma exigência trazida pela legislação, contudo, somente com a sua publicação é que teremos o efeito da publicidade, garantindo assim, o efeito erga omnes.

### 3.4 A FIGURA DO SÍNDICO NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

A administração do condomínio fica confiada ao síndico, que representando os condôminos, fica responsável por sua gestão. Diante disso, Pereira (2021, p. 192) esclarece que:

Não sendo o condomínio dotado de personalidade jurídica, assim como acontece com a família, o espólio, a massa falida, é indispensável que a ele se atribua um representante legal, que emita vontade em nome dos seus integrantes.

No mesmo trilhar, Maluf e Marques (2005, p. 107) elucidam que:

O síndico representa a coletividade condominial, e, na qualidade de representante, age em nome alheio, nos limites da convenção e sob a fiscalização da assembleia, praticando, em juízo ou fora dele, os atos de defesa dos interesses comuns.

Para isso, tanto a Lei 4591/64, como também o Código Civil, versam de maneira bem semelhante, quando estabelecem o modo como deve ocorrer a sua escolha, assim como também suas competências. Dessa forma, ambas as legislações determinam que o síndico será eleito na forma estabelecida pela convenção, para mandato não superior a dois anos, sendo permitida a sua reeleição, podendo ou não, o escolhido vir a ser um dos condôminos, assim como poderá ser pessoa física ou jurídica.

De maneira mais precisa que o § 1º do artigo 22 da lei 4.591/64, o artigo 1.348 do Código Civil estabelece um rol não taxativo das competências atribuídas ao síndico. Se destacando entre as demais competências, a representação do condomínio por ele exercida em juízo ou fora dele, assim como também o dever de se fazer cumprir o estabelecido em assembleia, devendo também, zelar pela conservação do condomínio, além de anualmente, ter a obrigação de prestar contas à assembleia.

Em adição, Pereira (2021, p. 195) defende que: “Outras funções ou deveres recaem sobre o síndico, se considerados necessárias para a boa administração do condomínio, o que pode ocorrer em situações excepcionais ou de urgência.”

Contudo, das diversas atribuições inerentes a função do síndico, merece destaque a sua obrigação de prestar contas diante da assembleia geral ordinária. Neste sentido, Pereira (2021, p. 200) afirma que:

A prestação de contas tanto abrange os atos praticados diretamente pelo administrador como aqueles cometidos a prepostos ou mandatários, pois, se a lei faculta delegar tais funções em pessoa de sua confiança, acrescenta que será sob sua responsabilidade e, conseqüentemente, é o próprio síndico que deve contas aos comitentes.

Observa-se outra faculdade trazida pelos § 1º e § 2º do artigo 1.348 do Código Civil, qual seja, a possibilidade da representação ser investida a outra pessoa, em lugar do síndico.

Diante das inúmeras atribuições, se evidencia a complexibilidade das funções exercidas pelo síndico, o que rotineiramente, e também por conta da grande responsabilidade exigida, acaba por afastar os condôminos de tal função. Com isso, se fazendo necessário que os condôminos busquem a figura do “síndico profissional”, que como o próprio nome já indica, deverá ter se especializado em administração condominial. Contudo, como já salientado, tal opção deverá ser previamente deliberada durante a assembleia geral,

Por conta disso, estabelece o § 4º do artigo 22 da Lei 4.591/64, que ao síndico, poderá vir a ser fixada remuneração.

Já o § 6º da referida norma, muito por conta das complexibilidades inerentes a função, oferta a possibilidade de ser realizada a eleição de subsíndicos, cuja atribuições e mandato, serão definidos em assembleia.

Por fim, segundo o artigo 1.349 do Código Civil, o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, poderá ser destituído da função. Em vista disso, Junior (2021, p. 933), sob a ótica da legislação afirma que:

A destituição se dá pelo voto da maioria absoluta dos membros da assembleia, convocada por um quarto de todos os condôminos (Código Civil, arts. 1.349 e 1.355), visto restar evidente que, no mais das vezes, o síndico não convocará assembleia para votar sua própria destituição.

Diante disso, da mesma maneira que é eleito durante a assembleia geral, pode também ser destituído por ela antes do término de seu mandato.

### 3.5 DO CONSELHO CONSULTIVO E FISCAL

Como já mencionado anteriormente, a administração de um condomínio edilício não é tarefa fácil, por horas, se tornando demasiadamente árdua, muito disso, por conta da grande responsabilidade envolvida, afinal, o síndico administra patrimônio alheio.

Diante disso, a legislação nacional prevê a possibilidade de o condomínio edilício adotar dois tipos de Conselhos, o Consultivo e o Fiscal. Suas funções são distintas, contudo, ambos têm em comum o fato de assessorar o síndico frente a direção condominial.

Algo muito comum, e que frequentemente passa despercebido, é o fato de alguns doutrinadores, quando versando sobre o assunto, tratarem os conselhos de forma singular, ou seja, tratando de ambos como se o mesmo órgão fosse. Contudo, como veremos a seguir, o conselho consultivo e o fiscal estão dispostos em normas diversas, cada qual, estabelecendo diferentes funções a cada um deles.

É a Lei dos condomínios em edificações (4.591/64), que elenca a possibilidade de o condomínio edilício adotar um Conselho Consultivo, sua função, é basicamente assessorar o síndico nas mais diversas demandas que surgirem frente a direção condominial.

O conselho consultivo está previsto no artigo 23 da referida norma, sendo conceituado no parágrafo único da mesma, da seguinte forma:

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

Já o artigo 1.356 do Código Civil, versando acerca do Conselho Fiscal estabelece que:

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Observa-se que o Código Civil foi mais objetivo ao definir a competência do Conselho Fiscal, restringindo ao conselho, basicamente o papel deliberativo acerca das contas apresentadas pelo síndico. Diante disso, fica evidenciada a principal diferença entre ambos os conselhos, ou seja, o Conselho Consultivo atua junto ao síndico, o assessorando quanto a melhor forma de agir, enquanto o Conselho Fiscal, por sua vez, atua mais ativamente após as decisões já terem sido tomadas.

Em adição, Prates (2005, p. 76) elucida que:

As atribuições do Conselho Consultivo, basicamente, são as de assessorar o Síndico, no exercício de suas funções, podendo a Convenção, entretanto, definir-lhe outros deveres, de conformidade com o que dispõe o art. 23, parágrafo único da Lei 4.591/64. No entanto, como já vimos, as funções de natureza fiscal do Conselho Consultivo foram deslocadas para o novo Conselho Fiscal, de natureza não obrigatória, como visto anteriormente. O que nos faz aconselhar a que não mais se estenda a competência de fiscalizar os atos do Síndico para o Conselho Consultivo, constituindo então, o novo Conselho Fiscal, para tanto.

É importante salientar que a Lei dos condomínios em edificações traz uma imposição legal ao condomínio quando determina expressamente que o Conselho Consultivo “será eleito, na forma prevista na convenção”, enquanto o Código Civil, elenca a possibilidade do Conselho Fiscal ser instituído. Ou seja, a instituição do Conselho Consultivo é obrigação, enquanto a instituição do Conselho Fiscal é uma faculdade. Outro ponto a ser destacado, é que o Conselho Consultivo, diferentemente do Fiscal, deverá ser composto apenas por Condôminos.

No mais, é indicado e prudente que se instituídos, a Assembleia Geral delibere sobre suas funções, se estabelecendo assim, as atribuições específicas de cada Conselho.

### 3.6 DA ASSEMBLEIA GERAL

A assembleia dos condôminos é o órgão supremo do condomínio, é através dela que ocorrem as deliberações constantes da ordem do dia, se manifestando assim, a vontade dos condôminos sobre as questões condominiais. Em adição, Franco (1999, p. 66, apud Junior, p. 982-983) elucida que:

A assembleia geral situa-se no plano mais alto, razão pela qual suas deliberações obrigam o síndico, o conselho consultivo, os condôminos e demais ocupantes do edifício, salvo no que eventualmente conflitarem com a lei, com a convenção de condomínio, ou quando violarem direitos individuais dos condôminos. Conclui, nesse sentido que soa mal, por conseguinte, o chavão que “a assembleia é soberana”, comumente utilizado pelo presidente da assembleia para atemorizar os que discordam

da condução dos trabalhos ou do império da maioria. Na verdade a assembleia é soberana na medida em que decide em conformidade com a lei e respeitando os direitos dos condôminos.

No mesmo sentido, Rizzardo (2014, p. 667) destaca que: “Tudo quanto nela ficar decidido terá força de lei, obrigando indistintamente os condôminos, tenham ou não eles participado da mesma.”

Contudo, tal colocação merece ressalvas, visto que seu conteúdo é subordinado à legislação em vigor, dessa forma, quando se encontrar na contramão da legislação, deverá ser declarada nula.

A legislação nacional prevê a existência de duas espécies de assembleia geral, a ordinária, e a extraordinária.

É o artigo 1.350 do Código Civil que fundamenta a assembleia geral ordinária, in verbis:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

Assim, para Gonçalves (2019, p. 701):

Deve haver, anualmente, uma assembleia geral ordinária, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, “o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno [...]

Desse modo, a forma da assembleia ordinária deve ser definida pela convenção de condomínio, devendo ocorrer, de acordo com a lei, pelo menos uma vez ao ano, e quando não convocada nos termos do artigo 1.350 do Código Civil, um quarto dos condôminos poderá convocá-la. Quando a assembleia não ocorrer, caberá a decisão ao juiz, a requerimento de qualquer condômino, isso, de acordo com os parágrafos primeiro e segundo do já mencionado artigo 1.350.

Já a assembleia extraordinária é disciplinada pelo artigo 1.355 do Código Civil, qual seja: Art. 1.355. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Assim, de acordo com Pereira (2021, p. 177): “[...] reunir-se-á a Assembleia Geral em caráter extraordinário, todas as vezes que houver conveniência e necessidade.” Um claro exemplo disso, é o caso descrito nos parágrafos segundo e terceiro do artigo 1.341 do Código Civil,

Desse modo, segundo Prates (2005, p. 69):

[...] da iniciativa de convocação da assembleia, que pode partir do síndico ou de um quarto dos condôminos, com o que podem os consortes, caso a matéria seja relevante, e não esteja o assunto incluído na ordem do dia de outra modalidade assemblear, tomar a iniciativa de convocar a reunião, uma vez obedecido o quórum da lei.

Também é relevante se destacar, que qualquer modificação na convenção ou no regimento interno do condomínio só é possível por meio da assembleia extraordinária, como já visto, pela aprovação de peno menos dois terços dos condôminos.

A Lei 14.405 de 2022, modificou relevantemente o artigo 1351 do Código Civil, que agora passa a determinar que depende também de dois terços dos votos dos condôminos a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, o que anteriormente a sua publicação, exigia a aprovação unanime dos condôminos, o que tornava praticamente impraticável tal mudança.

No mesmo sentido, a Lei 14.309 de 2022, incluiu o artigo 1.354-A ao Código Civil, que resumidamente, possibilitou a convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia de forma eletrônica, desde que em conformidade com seus incisos e parágrafos.

No mais, se faz necessário que na convocação para ambas às assembleias conste a ordem do dia, nela descrita os temas a serem deliberados em assembleia.

Assim como também, o edital de convocação deve abranger todos os condôminos, sob pena de se não o fizer, vir a ser arguida a sua nulidade.

#### **4 DAS LIMITAÇÕES IMPOSTAS AO PROPRIETÁRIO DE UNIDADE CONDOMINIAL**

Como tratado na introdução deste trabalho, o atual direito de propriedade não pode mais ser visto como um direito absoluto e inquestionável, se encontrando agora, intimamente alinhado a princípios como o da função social da propriedade e ao da boa-fé. A respeito, observa Pereira (2022, p. 86): “No direito de todos os povos ocidentais, ora com maior, ora com menor intensidade, as restrições ao direito dominial campeiam, assinaladas pelos historiadores, mas tão patentes que dispensam o expositor de indicar as hipóteses para ilustrar a proposição.”

Nas relações condominiais isso não ocorre de forma diversa, e nem poderia, visto que a relação entre os coproprietários, leia-se vizinhos, se dá de forma muito mais acentuada. Muito disso, por conta da utilização das áreas comuns, como as sociais e de lazer, mas também, pela proximidade de suas residências, que como sabemos, uma encontra seus limites no início da outra. Em face do exposto, é visível a quantidade de conflitos que podem vir a imergir diante de tal relação, pois como se sabe, cada coproprietário pensa e age de forma diversa, advindo daí, os mais variados conflitos. Em vista disso, Maluf (2005, p. 180) elucida que: “Morar em apartamento requer uma grande tolerância em relação aos vizinhos e importa uma limitação ao direito de propriedade.”

No mesmo sentido, Rizzardo (2014, p. 188) defende que: “Não mais vigora o caráter absoluto da propriedade. Seu conteúdo está, nos tempos atuais, virtualmente limitado, ao contrário do que preponderava no Direito romano, e em outros sistemas, onde dominava o caráter absoluto e ilimitado.”

Diante disso, podemos perceber a importância de um regramento que determine normas básicas de convívio em prol da relação condominial. Para Pereira (2021, p. 141):

Trata-se, é bem verdade, de normas restritivas da liberdade individual, mas, da mesma forma que toda vida em sociedade impõe a cada um limitações à sua atuação livre em benefício do princípio social de convivência, assim também naquele pequeno agrupamento de pessoas, que compõem uma comunidade especial, adotando como normas convenientes à tranquilidade interna desta certas limitações à liberdade de cada um em proveito da melhor harmonia do todo.

Para tanto, é imperioso que os condôminos respeitem o estabelecido em assembleia geral, pois caso ocorra a violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção ou regimento interno, fica o condômino sujeito ao pagamento de multa fixada na própria

convenção ou no regimento interno, podendo ainda, caso constatada a sua responsabilidade civil ou criminal, vir a responder judicialmente pelos seus atos. É o comando legal do artigo 21, caput da Lei 4.591/64, que assim determina: Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Da mesma forma versa o § 2º do artigo 1.336 do Código Civil:

§ 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.

Nesse interim, analisaremos agora as mais diversas limitações que podem vir a recair sobre o proprietário de unidade condominial, com destaque para as limitações voluntárias de interesse privado, ou seja, aquelas que nascem da deliberação em assembleia geral, sendo externalizadas através da convenção de condomínio e do regimento interno.

#### 4.1 A PERMANÊNCIA DE ANIMAIS NOS APARTAMENTOS E ÁREAS COMUNS

Como já salientado anteriormente, por conta da proximidade física entre as unidades condominiais, o proprietário ou possuidor de determinado apartamento deve se portar de determinada forma que o exercício de seu direito não cause interferências prejudiciais aos demais condôminos, tal preceito é encontrado no Código Civil em seu artigo 1.277, que foi redigido da seguinte forma:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Diante disso, a proibição de animais no interior do condomínio se faz presente na pauta de inúmeras assembleias, que em alguns casos, chegam a determinar a absoluta proibição dos

animais, sempre se pautando na segurança, sossego e na saúde dos que o habitam o edifício em questão.

Assim, o jurista Lopes (2003, p. 132, apud Junior, p. 951) quando de análise das convenções identifica três hipóteses deliberativas acerca do tema: a) omissão da convenção quanto a permanência de animais; b) proibição de animais no caso de transtornos por eles causados; c) proibição incondicional na convenção.

Destacasse o fato, de que atualmente as convenções vem adotando os posicionamentos encontrados nas hipóteses a e b, e isso se dá pelo fato de os Tribunais estarem reiteradamente rejeitando a proibição incondicional dos animais tanto nos apartamentos, assim como também nas áreas comuns. É o que se destaca desse julgado do TJ do RS:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO COMINATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE NÃO-FAZER. CIRCULAÇÃO DE ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO NO COLO. DISPOSIÇÃO DO REGIMENTO INTERNO. EXIGÊNCIA DESRRAZOADA PERANTE O AUTOR. PESSOA IDOSA COM ENFERMIDADE NA COLUNA. PERMISSÃO DE REALIZAÇÃO DO TRAJETO DE SEU APARTAMENTO À RUA COM OS ANIMAIS NO CHÃO. I. Nos termos de atual jurisprudência do STJ (REsp 1.783.076-DF), são ilegítimas as vedações genéricas em convenção de condomínio, que vedam a criação de animais nas unidades autônomas, sem considerar se há, em cada caso, prejuízo efetivo aos demais condôminos. II. No caso concreto, por analogia, **a imposição generalizada contida no Regimento Interno do condomínio requerido, de que o trânsito de animais, nas áreas comuns, ocorra somente no colo de seus respectivos tutores, é desarrazoada perante o condômino demandante**, que se trata de pessoa idosa, com problemas de saúde na coluna. III. O conjunto probatório coligido ao feito demonstrou que ambos os cachorros do autor são tranquilos, não causando incômodos aos demais condôminos, além de um deles pesar mais de 10 kg. Por outro lado, as soluções alternativas apresentadas pelo condomínio – dentre elas, a compra de um carrinho de bebê para que os animais fossem transportados – mostram-se absolutamente desproporcionais. IV. Assim, deve ser mantida a sentença hostilizada, que autorizou que o requerente, no trajeto entre a porta de seu apartamento e a rua, conduza seus animais, com guias, pelo chão. **Isso porque ausente, no caso, perturbação à segurança, ao sossego e à saúde dos demais moradores, inexistindo violação aos artigos 1.335, II, e 1.336, IV, ambos do diploma civil, que justifique tamanho ônus no exercício do direito da propriedade condominial.** V. Descabida a minoração da verba honorária fixada na origem, em favor dos advogados do demandante, porquanto atendidos os vetores do §2º, do art. 85, do CPC. Negaram provimento ao apelo. Unânime. (Apelação Cível, Nº 70085122216, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Julgado em: 25-08-2021)

De tal julgado, observa-se a relativização do deliberado em assembleia em face do exercício do direito de propriedade, isso, sem que haja a discussão a respeito do procedimento ou forma de elaboração da norma condominial, mas tão somente, afastando a sua validade diante da estipulação de uma restrição genérica (trânsito de animais nas áreas comuns) em contraponto a uma faculdade de o proprietário ou possuidor servir-se da coisa da maneira que entender mais conveniente.

Somado a isso, merece destaque o Resp. 1.783.076-DF, que decidiu pela impossibilidade de a convenção de condomínio proibir, de forma genérica, animais dentro de suas unidades autônomas.

Sobre tal julgado, Pereira (2021, p. 162) elucida que:

O voto vencedor foi aquele proferido pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, que se posicionou no sentido de que regras de condomínio que proíbam animais devem ser anuladas, a não ser em casos que não se preservem segurança, higiene, saúde e sossego coletivos.

Nessa mesma linha, esclarece Franco e Gondo (1988, p. 222, apud Pereira 2021, p. 122):

Estamos acompanhando a evolução do direito no tocante a esse difícil problema da vida nos edifícios de apartamentos e nos inclinamos pela corrente que recomenda moderação na aplicação das cláusulas proibitivas, do que resulta que só sejam vetados os animais incômodos ou nocivos, o que se apura à luz das provas, em cada caso concreto. Pode ser que esse critério leve ao subjetivismo em alguns casos, mas a função da justiça é solucionar problemas humanos, nos quais é impossível eliminar a carga da subjetividade.

Contudo, como bem elucida Rizzardo (2020, p. 123): “Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade.”

Do mesmo modo, não se mostram abusivas as normas condominiais que proíbem a permanência dilatada de animais nas áreas comuns, especialmente, quando estes estiverem desacompanhados de seus tutores.

Uma saída para minimizar eventuais problemas e também facilitar a vida dos condôminos, pode ser o trazido por Schwartz (2017, p. 125):

Quando houver espaço no condomínio, os moradores poderão deliberar pela criação de uma área apropriada aonde possam levar os cães para um passeio (“cachorródromo”), sem que tenham a necessidade de ir para a rua. Deverão também estabelecer regras para o uso desse espaço, e, é claro, os dejetos deverão ser recolhidos pelos próprios donos dos animais.

Por fim, Pereira (2021, p. 163) destaca que: “O certo é que os juízes devem decidir de acordo com o caso concreto, evitando regras rígidas, submetendo-se aos princípios da razoabilidade e da tolerabilidade, que hoje presidem as relações de vizinhança e a convivência condominial.”

Desse modo, qualquer limitação posta em convenção deve fundar-se sob a justificativa da preservação da segurança, saúde e sossego dos demais condôminos, pois do contrário, será entendida como uma imposição desarrazoada, por se tratar de uma vedação genérica.

#### 4.2 DO EXERCÍCIO DE ATIVIDADES PROFISSIONAIS NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO

Como já visto anteriormente, quando o condomínio é instituído, uma das obrigações do incorporador é levar a minuta da convenção a registro, assim, dando publicidade ao fim a que as unidades se destinam, é o comando legal do inciso III do artigo 1.332 do CC. Em complemento, o artigo 1.336, também do CC, em seu inciso IV, estabelece como sendo um dos deveres dos condôminos, o de dar às suas unidades condominiais a mesma destinação que tem a edificação. Exigência também trazida pelo artigo 10 (inciso III) da lei 4591/94.

Em vista disso, Rizzardo (2020, p. 124) elucida que: “Inadmissível a alteração da finalidade, a menos que se colha o consentimento da unanimidade dos condôminos, em atenção à segunda parte do artigo 1.351 do Código Civil.”

Diante da citação anterior, merece destaque, a alteração realizada pela Lei 14.405 de julho de 2022, ao artigo 1.351 do CC, para tornar exigível, nos condomínios edilícios, a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos para se estabelecer a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Dessa forma, a alteração da destinação do edifício se torna mais fácil, possibilitando assim, um melhor aproveitamento econômico e funcional de cada unidade autônoma, assim, às aproximando das demandas do mercado.

Desse modo, nas palavras de Lopes (2008, p. 100): “Cabe aos condôminos, pois, definir a destinação a ser dada ao edifício, se residencial, comercial ou mista.”

Em suma, conforme explana Junior (2021, p. 947): “Não pode, assim, o condômino, transformar uma unidade residencial em escritório ou o contrário e, ainda, alterar a destinação de uma unidade para determinado fim [...]”

Temos aí, uma clara demonstração do desenredo dualista causado entre o exercício do direito de propriedade e as diversas formas de limitações que impactam na forma como se dá o seu exercício. Pois como fica evidenciado, o conteúdo da convenção e do regimento interno podem suprimir de forma total ou parcial a forma como se dará o exercício do direito real de

propriedade exercido pelo proprietário, se limitando assim, suas faculdades em relação a determinado imóvel, e com isso, condensando os atributos da propriedade.

Por outro lado, Rizzardo (2020, p. 124) defende que:

A realização de atividades profissionais no interior das unidades autônomas traz vários percalços e incômodos ao próprio condomínio e aos moradores, como maior frequência de público e comparecimento de pessoas estranhas, aumento do serviço de atendimento pelos funcionários, acarretando elevação de despesas de energia elétrica pelo uso do elevador e de luz nos corredores, e pela exigência de limpeza mais assídua. Ademais, o constante ingresso e movimento de pessoas desconhecidas nos vários recintos, de difícil controle, enseja acréscimo de riscos à segurança interna, sem contar com a quebra da privacidade, o barulho, os distúrbios.

No entanto, para impedir que tal desvio ocorra, ou ainda, para reestabelecer o uso compatível com o estabelecido para determinado condomínio, Gonçalves (2019, p. 696) expõe que: “[...] deve o síndico tomar as providências cabíveis, inclusive judiciais, contra os infratores, sejam condôminos, seus familiares, inquilinos e prepostos, mormente quando o desvio põe em risco a tranquilidade e a segurança dos demais condôminos.”

Portanto, na ausência de norma permissiva posta em convenção, a alteração da destinação do condomínio trata-se de determinação inafastável.

Todavia, Rizzardo (2014, p. 660) salienta que: “É perfeitamente comum e normal o recebimento de clientes por profissionais liberais desde que esporadicamente, em caráter eventual ou em situações de urgência. Tais visitas não alteram a finalidade específica dos apartamentos.”

No mesmo sentido, explana Lopes (2008, p. 101): “Não se mostra razoável, nem jurídico, impedir, a priori e ilimitadamente, a ocupação do edifício por tais pessoas, devendo eventuais excessos ser coibidos por medidas adequadas a cargo da administração do condomínio.”

Como pode-se ver, mesmo com a regulamentação em convenção, permitindo ou não a realização das atividades profissionais no interior do edifício, é indispensável que a conduta de cada condômino seja pautada pelo bom senso, isso, em prol da tranquilidade e da segurança dos demais condôminos. Nesse sentido, Pereira (2021, p. 147) elucida que:

Os condôminos de edifício muito frequentemente enxergam no apartamento uma unidade autônoma, como se ela estivesse totalmente desvinculada do conjunto orgânico a que pertence. Veem, muitas vezes, a parede divisória do apartamento vizinho, como se ela não fosse comum a ambos. Não atenta em que o chão, que pisa, é o teto da unidade inferiormente colocada, ou vice-versa.

Em face disso, e diante da necessidade de utilização das áreas condominiais, cabe ao proprietário portar-se de forma racional e moderada, e de modo que tais visitas não alterem a finalidade específica do condomínio.

#### 4.3 DA SUBLOCAÇÃO DAS UNIDADES CONDOMINIAIS E A LOCAÇÃO PARCIAL DE CÔMODOS

A sublocação de imóveis é disciplinada em boa parte pela lei 8.245/91, popularmente conhecida como a Lei do inquilinato, é ela que em seu artigo 13, traz a possibilidade da sublocação, que só será possível mediante consentimento prévio e escrito do locador.

Logo, Junior (2021, p. 1283), conceitua a sublocação da seguinte forma:

A sublocação nada mais é que o contrato que decorre da locação original, mediante o qual o sublocador (locatário no contrato principal), se obriga a ceder ao sublocatário, um terceiro que não figura no contrato de locação, o uso e o gozo de imóvel urbano por tempo determinado ou não, mediante pagamento de aluguel.

Seu fundamento, é encontrado nos atributos da propriedade, mais precisamente no *jus fruendi*, ou seja, no direito de gozo que o proprietário ou em determinados casos o possuidor exerce sobre o imóvel, compreendendo assim, no poder de perceber os frutos naturais e civis do imóvel e de aproveitar economicamente os seus produtos.

Contudo, a sublocação de unidades condominiais, além de se submeter a tais regramentos, também deve observar os comandos do regimento condominial. Pois como muito bem aludido por Gomes, (2012, p. 244) quando versando sobre os direitos do proprietário/possuidor sobre o apartamento: “Seu direito exclusivo está subordinado à interdependência de várias partes do edifício e à necessidade de coexistir com direitos iguais dos outros donos, sofrendo limitações especiais que lhe emprestam inconfundíveis traços fisionômicos.”

Assim, a sublocação do apartamento só poderá ser levada a efeito diante da existência de norma permissiva, ou ainda, quando a convenção for omissa quanto ao assunto. Contudo, se levada a efeito pela assembleia, a proibição convencional poderá vir a atentar contra o direito constitucional à propriedade, e inúmeras outras normas legais, como o já mencionado artigo 13 da Lei do inquilinato. Isso, por conta da sublocação, em sua forma habitual, não desfigurar a destinação residencial do edifício.

Por outro lado, a locação parcial de cômodos não se da mesma forma, pois diferentemente da sublocação do apartamento, ela acaba por desfigurar a destinação residencial do edifício, e comumente vem a atentar contra o sossego dos demais condôminos.

Em vista disso, Rizzardo (2014, p. 660) pontua que:

Geralmente, as convenções vedam a sublocação de cômodos por parte dos titulares das unidades autônomas, pois seria atribuir uma destinação comercial ao imóvel. Ademais, uma série de inconvenientes aconteceriam, Superlotar-se-ia o edifício e seria provocada uma sobrecarga nos equipamentos comuns, como elevadores, banheiros, instalações elétricas etc.

Em complemento, Rizzardo (2014, p. 661) explana que:

[...] permitir que os proprietários de um edifício de apartamentos os subdividam, pela locação parcial, transformando-os em casas de cômodos, seria distorcer a natureza do edifício. [...] eis que a promiscuidade e o desconforto dominantes acabariam atraindo e ali reunindo grande número de pessoas suspeitas e de vida irregular, pois os que se parecem se juntam.

Assim, a vedação quanto a locação de cômodos se mostra legalmente justificável, e mais do que isso, deve ser vista como uma garantia a ser adotada pelos condôminos que zelem pela natureza familiar do condomínio.

#### 4.3 DA UTILIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

Mesmo não havendo exigência legal neste sentido, grande parte dos incorporadores destinam um determinado espaço nos edifícios aos veículos. Diante disso, a utilização deste espaço deverá se dar de acordo com o estabelecido na convenção e no regimento interno. Isso, por ser de conhecimento geral que a utilização das vagas de garagem são uma das principais fontes de conflitos entre os condôminos, e muito disso, se dá pelo fato de o estacionamento ser um dos espaços mais utilizados em um edifício. Dessa forma, a melhor solução vem sendo pormenorizar a forma como ocorrerá a sua utilização durante uma assembleia convocada para tal.

Portanto, é de extrema importância que sejam estabelecidas regras claras de utilização deste espaço. Se estabelecendo assim, a forma como se dará seu uso, e também sendo fixadas determinações quanto a locação ou alienação das vagas de garagem. Contudo, é essencial que no momento da elaboração de tais normas, os condôminos se pautem pelo bom senso, buscando com isso, um equilíbrio entre o direito de propriedade e os interesses coletivos.

À vista disso, segundo Farias (2019), encontraremos três espécies de vagas, sendo elas: vaga de uso comum; acessória de unidade autônoma e unidade autônoma.

As vagas de uso comum, como o próprio nome já indica, são aquelas que integram as áreas comuns do condomínio, sendo inalienáveis, cabendo a cada unidade exclusiva uma fração ideal desta. Já as vagas acessórias de unidade autônoma, são aquelas que se encontram vinculadas a determinada unidade condominial exclusiva, sendo assim, considerada como parte acessória, onde em resumo, o proprietário do apartamento, será também proprietário da vaga de garagem. Por fim, as vagas autônomas, são aquelas que não se vinculam a nenhuma outra unidade autônoma, sendo o único tipo de vaga de garagem que possui matrícula própria, e por conta disso, poderá vir a ser alienada ou alugada, se o proprietário desta assim desejar.

Amparado por este mesmo entendimento, em relação às vagas autônomas, Junior (2021, p. 999) reforça que: “De fato, sempre se entendeu que a vaga de garagem constituída por unidade autônoma poderia ser livremente alienada ou locada, em respeito ao direito real de propriedade.”

Contudo, devemos nos atentar ao comando trazido na parte final do parágrafo primeiro do art. 1.331 do CC, que determina que a alienação, assim como também a locação de tais unidades, não poderá ser efetivada com pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

Quanto a alienação, uma interessante observação é trazida por Rizzardo (2020, p. 39):

Deve-se aplicar a regra da necessidade de autorização pela convenção condominial mesmo em relação àquele que vende a unidade considerada como apartamento, sala, conjunto, loja etc., que não poderá permanecer titular apenas do abrigo para veículo, pois, consoante o espírito da *mens legis*, passa a ser estranho ao condomínio. Inadmissível aceitar a permanência com a titularidade do abrigo, pois representaria uma violação ao propósito da lei.

Isso posto, se insurge o questionamento acerca das medidas a serem adotadas diante deste caso, onde o até então proprietário de unidade condominial, agora permanece apenas como titular da vaga de garagem. Com efeito, ao meu ver, um eventual impedimento quanto a alienação da unidade condominial (apartamento, sala comercial etc.) não seria possível, pois seria uma grave lesão ao direito de propriedade, que como já salientado, assegura ao proprietário a faculdade de dispor de seu bem. Em adição, o artigo 5º, LIV da C.F determina que ninguém será desprovido de seus bens sem o devido processo legal.

Assim, diante deste desajuste, parece-me que novamente o bom senso deva prevalecer, possibilitando de forma esporádica, e desde que isso não gere eventuais prejuízos aos demais condôminos, o eventual acesso do agora tão somente proprietário da vaga de garagem.

De maneira semelhante, o art. 1.138 do CC estabelece que: Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Observa-se que tais limitações quanto a alienação ou locação das vagas, buscam em suma, garantir a segurança interna dos condôminos, se restringindo assim, o constante ingresso e movimento de pessoas desconhecidas no interior do condomínio, o que ensejaria no acréscimo de riscos à segurança interna.

No mais, um tópico que também merece destaque, é a utilização da vaga de garagem para uma finalidade distinta da guarda de veículos. Rizzardo (2020, p. 118), ao abordar o tema, assim expõe:

[...] a utilização da garagem constitui matéria a ter detalhada regulamentação na convenção. Em princípio, em havendo total omissão, e sendo da natureza da garagem a guarda de veículo, deve-se coibir a destinação para fins diversos, sob pena de se quebrar a harmonia do conjunto e desvirtuar o emprego para objetivos que infringem a própria destinação da unidade [...]

No mesmo sentido, Lopes (2008, p. 172) explana que: “A utilização das garagens deve ser cuidadosamente disciplinada pela convenção de condomínio, que estatuirá sobre a demarcação de vagas, a identificação dos titulares, a permissão (ou proibição) de lavagem dos veículos etc.”

Diante do exposto, nota-se que a doutrina converge acerca da importância de uma detalhada regulamentação normativa por parte da assembleia de condôminos, o que reforça a importância de uma ampla deliberação durante as assembleias condominiais, principalmente aquelas que versem sobre a edição das convenções e regulamentos internos, possibilitando com isso, um exame minucioso acerca da utilização das áreas condominiais, o que minimizará abusos e potencializará o convívio harmônico entre os condôminos, que caso venham a descumprir tais regras, ficarão à mercê das sanções pecuniárias instituídas no já mencionado artigo 1336 e seguintes do CC.

Contudo, acerca das limitações impostas ao proprietário em relação ao uso da garagem, Prates (2005, p. 93) coloca que: “[...] vedada entretanto qualquer disposição convencional que venha a restringir a sua utilização pelo condômino, caso típico de proibição de seu uso por

familiares do consorte, desde que observados os requisitos necessários para a sua utilização regular [...]”

Adotando o mesmo raciocínio, Maluf e Marques (2005, p. 56) reforçam que um condômino que deseje utilizar sua garagem para uma finalidade distinta da guarda de veículos, apenas estará exercendo em sua plenitude o seu direito de propriedade, pois a convenção, assim como também o regimento interno, não tem o condão de ferir a lei maior, que como já visto, assegura o direito de propriedade.

Desse modo, se mostram válidas as ressalvas acerca de eventuais limitações ao uso das vagas de garagem, contudo, devemos também assimilar a ideia de que a vida em condomínio impõe sujeição a certas regras, que por vezes, são indispensáveis a uma boa convivência entre os condôminos.

#### 4.4 DO USO DAS ÁREAS COMUNS POR NÃO CONDÔMINOS

É de conhecimento geral que a convenção de condomínio não pode limitar de forma indiscriminada o ingresso de visitantes ao interior das áreas exclusivas. Contudo, isso não ocorre da mesma forma quando estamos tratando das áreas comuns, pois como já mencionado, em tais áreas, uma pluralidade de sujeitos vem a exercer domínio sobre a mesma coisa. O que reforça a necessidade da instituição de certas regras quanto ao uso das áreas comuns, pois do contrário, poderia a desordem vir a se instalar, já que em terra de ninguém, qualquer um se proclama rei.

Nesse interim, o inciso segundo do artigo 1.335 do CC, resumidamente estabelece que o uso das partes comuns do edifício (elevadores, piscinas, jardins etc.), deverá se dar de acordo com a sua destinação, e desde que o uso não exclua a utilização dos demais condôminos.

De modo bem semelhante, o artigo 19 da Lei 4.591/64 prescreve que uso das partes comuns deve se dar de tal maneira, que não venha a causar danos ou incômodo aos demais condôminos.

Assim, para que a todos os condôminos seja assegurada igualdade no uso das áreas comuns, necessário se faz a instituição de determinadas regras, que balizarão a forma como se dará a utilização de tais espaços.

Pois como destaca Rizzardo (2020, p. 109): “É próprio da cultura e dos costumes impor regras sobre a destinação de áreas, elevadores e equipamentos, havendo uma aceitação, uma acomodação, não gerando preconceitos.”

Diante disso, Maluf e Marques (2005, p. 41) fazem o seguinte apontamento: “As áreas e as coisas de uso comum, enfim, a propriedade comum, deve ter seu uso e destinação disciplinados pela convenção condominial e pelo regulamento interno do edifício.”

Assim sendo, Gonçalves (2019, p. 687) ressalta que:

A convenção e o regimento interno podem regular a destinação das áreas e coisas de uso comum. Algumas delas, tais como jardins, piscinas, salas de reuniões, halls de entrada, estacionamento, elevadores etc., podem ser destinados exclusivamente a determinadas pessoas e interditadas a outras, como visitantes, pessoas estranhas, empregados do edifício, fornecedores etc.

Em suma, caberá os condôminos, no momento da constituição normativa do condomínio, deliberar acerca da utilização e destinação das áreas comuns, que como exposto, se assim entenderem, poderão vir a restringir o acesso, assim como a permanência, de determinadas pessoas em certas áreas do condomínio.

Por conta disso, o que se vê na prática são regramentos condominiais que possibilitam a utilização das áreas comuns pelos visitantes, desde que acompanhados pelos moradores, e desde que os demais condôminos não sejam impedidos de utilizar esta mesma área.

Do mesmo modo, são válidas as normas condominiais que restringem a utilização de determinadas áreas comuns, como elevadores e áreas sociais aos empregados, prestadores de serviço, motoboys etc., e desde que essa distinção não seja motivada em função da cor, etnia, ou classe social.

Por conseguinte, Maluf e Marques reforçam a ideia de que:

Assim, lícito concluir que, quando se proíbe o uso dos elevadores sociais por empregados, entregadores e operários, o regulamento interno não está discriminando referidas pessoas em virtude de sua função social, mas simplesmente disciplinando o uso de uma parte do edifício, o que é muito diferente de qualquer tipo de discriminação.

Corroborando esta ideia, Rizzardo (2020, p. 109) salienta que: “Mais que um desmerecimento em razão do exercício de atividades, instituem-se privilégios para os proprietários dos apartamentos, e para seus convivas ou parentes, no sentido de terem reservado para seu uso pessoal algumas salas, ou certos espaços, bem como elevadores.”

E complementa: “Não se faz diferença por motivos de raça, cor, origem, condição social ou econômica, mas sim pela posição de proprietário do prédio e de executor de atividades laborais por pessoas contratadas e pagas, mas sempre de modo genérico e impessoal.”

Por fim, Lopes (2008, p. 192) destaca que: “Não havendo proibição expressa na convenção ou regulamento interno, não pode o síndico, salvo abuso de direito, proibir o acesso de convidados a dependências como o salão de festas (quando previamente reservado), a piscina, a sauna, o *playground* etc.”

Do mesmo modo, diante da ausência de proibição expressa no regramento condominial, o mesmo se aplica a utilização de tais espaços pelos empregados, prestadores de serviço, fornecedores etc.

#### 4.5 DA REALIZAÇÃO DE OBRAS NOS APARTAMENTOS

Conforme se extrai da legislação pertinente, não existe impedimento legal quanto a realização de obras ou reformas no interior das unidades condominiais, contudo, o inciso dois do artigo 1.336 do CC, estabelece que não serão admitidas obras que venham a comprometer a segurança do edifício.

Somado a isso, Junior (2021, p. 935) esclarece que: “A par desses deveres legais, a convenção de condomínio pode impor outros, desde que não afronte a moral, os bons costumes e evidentemente, a lei.”

Portanto, cabe ao regramento condominial a função de determinar o modo como deverão ser efetuadas as obras nos apartamentos, disciplinando minuciosamente os mais diversos pontos, como a forma como se dará o trânsito dos operários, os horários em que as obras serão permitidas etc.

Além disso, é salutar que o proprietário apresente ao síndico prévio plano de execução e projeto da obra a ser realizada, exigência que poderá ser desconsiderada no caso dos pequenos reparos.

Em vista disso, Junior (2021, p. 938) elucida que: “[...] o síndico deve responder à solicitação de obra ou reforma aprovando-a, aprovando-a com ressalvas ou rejeitando-a.

Ademais, cabe também ao síndico a fiscalização das obras, que em caso de completa ignorância, poderá contratar profissional capacitado para tanto, que deverá observar se a obra está de acordo com o apresentado no projeto arquitetônico e estrutural.

Salienta-se também, que tais obras deverão estar de acordo com a NBR 16.280, instituída pela ABNT no ano de 2014, com o intuito de disciplinar as reformas em edifícios.

No mais, algumas obras merecem nossa atenção, dentre elas, aquelas que podem vir a colocar em risco a segurança do edifício, como no caso da remoção de paredes e colunas, o que poderá vir a justificar uma eventual limitação quanto ao desejo do proprietário.

Nesse sentido, quando versando sobre a proibição de o condômino realizar obras que venham a comprometer a segurança da edificação, Gonçalves (2019, p. 694) ensina que: “Trata-se de obrigação negativa imposta aos condôminos, vedando a prática de qualquer ato que possa ameaçar a segurança do edifício, ou prejudicar-lhe a higiene e limpeza.”

Do mesmo modo, Rizzardo (2020, p. 166) elucida que:

[...] os proprietários devem ater-se à capacidade da estrutura do prédio, não efetuando reformas ou inovações, em suas unidades, que tragam excessiva sobrecarga, ou que resultem em impacto exagerado nas paredes. Mormente ficam vedadas perfurações e desbaste nas partes estruturais do prédio, enfraquecendo as colunas, vigas e paredes.

Deste modo, tem-se o entendimento de que não serão toleradas quaisquer modificações, sejam elas nas áreas comuns ou privativas, que possam vir a comprometer a estrutura do edifício.

Abordando o tema, Lopes (2008, p. 229) sintetiza que:

Naturalmente, no condomínio edilício, o direito de construir não tem a mesma dimensão inerente ao direito de propriedade, uma vez que se circunscreve ao interior da unidade autônoma e, assim mesmo, com reservas ditadas pela estrutura do prédio e respeitadas as partes comuns [...]

Visto dessa forma, são justificáveis, e mais do que isso, se fazem necessárias tais limitações. Contudo, como novamente elucidado por Lopes (2008, p. 158): “Só o exame de cada situação particular – a ver se houve comprometimento da estrutura ou das partes comuns – indicará a solução jurídica adequada.”

Diante disso, é patente que só o exame de cada situação particular poderá indicar o caminho a ser tomado. Pois da mesma forma, não deverão ser toleradas limitações genéricas que venham a estabelecer limitações banais. Como no caso onde a convenção venha a proibir a abertura de uma porta, objetivando a união de duas unidades condominiais do mesmo proprietário, ou ainda, quando a convenção venha a proibir a instalação de uma banheira de

hidromassagem, o que aparentemente, em nada prejudicaria a estrutura do edifício, mas acabaria por molestar o direito de propriedade.

Em resumo, não serão admitidas cláusulas obsoletas em conflito com a modernização da construção civil.

Contudo, quando constatado que a obra afronta o elencado pela convenção, podendo vir a causar prejuízo à estrutura e solidez do edifício, deve o síndico intervir, assegurando assim, à garantia dos interesses comuns.

Pois como muito bem colocado por Junior (2021, p. 937):

Evidentemente que a menção aos interesses comuns impõe, inclusive, o dever de o síndico diligenciar no sentido de impedir obras irregulares tanto no âmbito administrativo, mediante fiscalização, aplicação de multas e outras medidas necessárias, quanto no âmbito judicial, por meio de ações de nunciação de obra nova ou ações de obrigação de não fazer.

Por conta disso, quando diante de uma obra irregular, deve o síndico, representando o condomínio, vir a impedir a realização de tais obras, podendo para tanto, vir a se socorrer do judiciário, que diante da constatação de irregularidades, poderá paralisa-las, ou ainda, determinar a demolição da obra tida como irregular. É o que se destaca deste julgado, proferido pelo TJ-RS.

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. Não há de se falar em ilegitimidade ativa, visto que demonstrada a regularidade do síndico para representar o condomínio na defesa dos seus interesses. Preliminar rejeitada. Impositiva a demolição de obra tida como irregular, pois, além de demonstrado que a construção extrapola a área privativa do condômino, tem-se caracterizada a alteração substancial de fachada, sem a necessária aprovação dos demais condôminos. Jurisprudência da Corte. Manutenção da sentença que se impõe. AFASTARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.(Apelação Cível, Nº 70071959514, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 15-03-2017)

Assim, sob pena de responder civil e criminalmente por sua omissão, deve o síndico, diante de cada situação, tomar as medidas cabíveis para impedir a realização de obras irregulares.

Por fim, cabe também destaque a determinação legal contida no inciso três do artigo 1.336 do CC, que veda a realização de obras que venham a alterar a forma e a cor da faixa do edifício. Comando legal que reiteradamente compõe o corpo normativo dos condomínios edilícios.

Assim, segundo Pereira (2021, p. 155):

A aplicação dessa proibição converte-se em dever de todos os condôminos quanto à conservação das linhas exteriores do prédio, bem como a sua cor, ao seu desenho e etc., e praticamente significa que cada um é compelido a conservar, sem alterações, a porção da fachada correspondente a sua unidade autônoma, por que a fachada do edifício é um bem comum a todos os coproprietários, e, como tal, não pode qualquer condômino nela inovar sem o assentimento de todos.

Por conta disso, Franco (2005, p. 201-202, apud Gonçalves, 2019, p. 695) reforça que: “o que se proíbe é a alteração nociva e capaz de deteriorar o perfil originário da fachada e não propriamente inovações modernizadoras ou úteis aos moradores.”

Dessa forma, o que se constata atualmente, é uma maior flexibilização em relação a tais mudanças, vindo a se admitir certas alterações na fachada, o que culmina em seu melhor aproveitamento. É o que ocorre quando determinado condômino vem a realizar a colocação de aparelho de ar condicionado na fachada correspondente ao seu apartamento.

Pois como elucidam Maluf e Marques (2005, p. 65): Tanto a Doutrina, assim como também a jurisprudência, têm admitido a instalação de tais equipamentos, que passaram a ser uma imposição da tecnologia moderna, não sendo mais vistos como um luxo supérfluo, mas sim, como um aparelho que proporciona conforto, e por conta disso, uma melhor qualidade de vida aos condôminos.

O mesmo se dá diante da instalação de redes ou grades de segurança, que nas palavras de Prates (2005, p. 91), serão admitidas desde que a sua instalação se de dentro dos limites de cada unidade autônoma, ou seja, no âmbito interno da janela.

Por fim, da leitura do parágrafo segundo do artigo 10 da Lei 4.591/64, destaca-se que a mudança da fachada só será possível se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Em se tratando da anuência dos demais condôminos para se efetivar mudanças na fachada, Pereira (2021, p. 145) elucida que:

No que se refere à mudança da fachada, tanto a doutrina quanto a jurisprudência tradicionalmente exigiam a anuência de todos os condôminos, o que, nos dias atuais, é praticamente impossível obter, especialmente em grandes condomínios, com centenas de unidades. Percebe-se, então, uma mitigação do preceito, para se admitirem as modificações, feitas por um ou alguns condôminos, desde que não afetem a estrutura da edificação, não rompam a harmonia arquitetônica do prédio e não desvalorizem as demais unidades, o que deve ser aferido segundo o caso concreto, e, geralmente, por meio de perícia técnica.

Desde modo, atualmente percebe-se uma certa flexibilização quanto ao preceito legal que estabelece a inalterabilidade da fachada, sendo permitidas modificações que não comprometam a segurança, e nem venham a atentar contra a harmonia arquitetônica do edifício.

Assim, no tocante a tais limitações, Junior (2021, p. 940) ensina que: “O motivo dessa norma é evidente, evidentíssimo, aliás: a edificação se desvalorizaria e se tornaria, no mínimo, estranha se cada condômino pudesse alterar as características da fachada correspondente a sua unidade autônoma.”

Contudo, é preciso que ocorra uma harmonização de tais regramentos em face do direito real de propriedade, que como já visto, estabelece ao proprietário a faculdade de usar de sua propriedade da maneira que intender mais conveniente.

#### 4.6 A INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Apesar de ter se implantando no Brasil durante a década de 80, a multipropriedade, ou *Time-Sharing*, na terminologia norte americana só veio a encontrar regulamentação legal no ano de 2018, por meio da Lei 13.777, publicada no DOU no dia 21 de dezembro de 2018, entrando em vigor 45 dias após sua publicação.

Em suma, e de acordo com os ensinamentos de Junior (2021, p. 1020), a Multipropriedade trata-se de uma espécie de condomínio especial, onde se estabelece o uso compartilhado de determinado imóvel durante certo período de tempo. Ou seja, cada um dos coproprietários é titular de uma fração de tempo sobre o imóvel.

Assim, o adquirente de fração imobiliária se torna coproprietário da unidade que foi fracionada e por decorrência, tal unidade se tornará um condomínio.

No mais, Maluf e Marques (2005, p. 140) destacam que:

Nessa modalidade de condomínio o adquirente passa a ser titular de um imóvel, assegurando-se-lhe determinado período anual para usar e gozar da coisa. Cuida-se de sistema destinado a locais de lazer. O sistema surgiu na Europa, e hoje é muito usado por empresários ligados ao turismo.

No mesmo sentido, Rizzardo (2020, p. 77) reforça que: “Quem adquire a fração ou quota reveste-se perenemente da titularidade, que é mantida continuamente, com a decorrência de direitos e obrigações previstos para qualquer titular de bem imóvel.”

Em vista disso, o artigo 1.338-C do CC, assim conceitua a multipropriedade: “Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.”

Destaca-se, que para boa parte dos juristas nacionais, mesmo não figurando no *rool* indicado pelo artigo 1.225 do CC, a multipropriedade tem natureza de Direito real, eis que seus proprietários exercem em sua plenitude os atributos inerentes ao Direito real de propriedade. Foi o que destacou o ilustríssimo Ministro do STJ, João Otávio de Noronha, quando proferindo seu voto no julgamento do RESP 1546165, onde a terceira Turma do STJ decidiu, por maioria, que a multipropriedade imobiliária tem natureza jurídica de direito real, conseqüentemente, vieram a rejeitar a penhora do imóvel por dívida de um dos condôminos, de modo a preservar as frações ideais dos demais multiproprietários

De acordo com o artigo 1.358-F do CC, a instituição da multipropriedade imobiliária poderá se dar por ato entre vivos ou testamento, que deverá ser levado a registro no cartório de registro de imóveis.

Assim, conforme o parágrafo 10 do artigo 176 da Lei de Registros Públicos, “Quando o imóvel se destinar ao regime da multipropriedade, além da matrícula do imóvel, haverá uma matrícula para cada fração de tempo, na qual se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo [...]” Em resumo, o imóvel onde for instituída a multipropriedade contará com sua matrícula, a qual fará menção a existência das demais matrículas referentes a cada fração de tempo.

No mais, como salienta Rizzardo (2020, p. 77): “[...] o tempo mínimo da unidade periódica é de sete dias à luz do novo art. 1.358-E do CC, isso significa que um imóvel pode ser parcelado em, no máximo, 52 unidades periódicas, o que significa que um imóvel, em tese, pode ser anualmente aproveitado por 52 pessoas diferentes.”

Agora, imaginemos o caso onde um apartamento situado em um condomínio com finalidade residencial é partilhado por 52 proprietários distintos, onde cada proprietário, acompanhado de seus familiares e amigos, utilizam o apartamento por uma semana.

Em vista disso, é fácil constatar o motivo que leva grande parte das convenções de condomínio a vedar a instituição da multipropriedade. Pois de acordo com inciso II do artigo 1.358-O do CC, o condomínio edilício que em seu instrumento de instituição não conste a

possibilidade de se adotar o regime da multipropriedade, somente poderá vir a adotar tal regime em suas unidades autônomas, mediante a deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Pois como destacado por Rizzardo (2020, p. 77):

Há tantos partícipes em cada unidade quantos forem os períodos garantidos de uso. Se a ocupação de cada condômino for de uma semana por ano, naturalmente admite um total de cinquenta e dois condôminos na unidade. No edifício, multiplica--se esse total pela quantidade de apartamentos ou unidades. Imagine-se um edifício composto de um total de cem unidades, quando haverá um total de cinco mil e duzentos condôminos.

Portanto, em se tratando de um edifício estritamente residencial, a instituição parcial da multipropriedade poderá vir a alterar a finalidade específica do condomínio, que mais se aproximará de um hotel ou pensionato, tendo em vista que a cada dia, uma infinidade de pessoas que se desconhecem circula e compartilha das áreas comuns de determinado condomínio edilício.

Assim, para Rizzardo (2020, p. 83): “Resta justificável a previsão, porquanto em prédios estritamente residenciais ou mesmo comerciais pode revelar-se inoportuna e imprópria tal forma de compartilhamento.”

Outro ponto que carece de atenção, é o modo como se dará a participação dos condôminos em multipropriedade durante as deliberações em assembleia realizada pelo condomínio edilício. Tratando acerca do tema, o artigo 1.358-I do CC, estabelece como um dos direitos do multiproprietário, a possibilidade de participar e votar em assembleia geral do condomínio edilício, com o seu voto correspondendo à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

Pois como exemplifica Junior (2021, p. 1022): “[...] se a propriedade está dividida em condomínio em multipropriedade com 20 frações de tempo, cada condômino multiproprietário exercerá o voto equivalente a 1/20 sobre o voto da fração da unidade condominial.”

Quanto aos encargos condominiais, ao seja, despesas efetuadas para a conservação e manutenção do bem comum, elas deverão ser individualizadas e cobradas de cada multiproprietário, pois como ensina Tepedino (2023, p. 292): “[...] como obrigações propter rem, oneram o patrimônio pessoal de cada titular.” E complementa:

Com o propósito de preservar o empreendimento, o art. 1.358-S trata das medidas cabíveis em caso de inadimplemento das taxas condominiais. Além da adjudicação ao condomínio da fração de tempo correspondente, a ser realizada na forma da lei

processual, admite o parágrafo único do referido dispositivo que, nos casos em que haja no edifício sistema centralizado de locação (o chamado pool locativo), a convenção estabeleça espécie de anticrese. Cuida-se de arranjo negocial de garantia que, em vez de privar definitivamente o multiproprietário da sua fração, retira-lhe temporariamente o gozo, que se transfere ao administrador do sistema de locação até plena quitação da dívida. Todos os valores recebidos pelo administrador, em virtude da locação da fração de tempo, devem necessariamente ser imputados no pagamento do débito, cabendo-lhe, ainda, entregar eventual saldo excedente ao multiproprietário.

Como pode se ver, a lei 13.777 de 2018, quando incluiu a regulamentação normativa da multipropriedade no Código Civil, também tratou de estabelecer ferramentas para que ocorra a satisfação dos créditos em caso de inadimplemento das taxas condominiais, o que garante ao condomínio edilício meios céleres para garantir o embolso de seus créditos.

Diante de todo o exposto neste capítulo, notasse que novamente é atribuída à assembleia geral, a prerrogativa de acolher em suas unidades o condomínio em multipropriedade, que como ficou evidenciado, poderá vir a alterar a finalidade específica do condomínio, assim, se mostrando justificável uma eventual restrição quanto a esta possibilidade.

#### 4.7 DAS LOCAÇÕES DE CURTA DURAÇÃO

Contemporaneamente, uma das questões que mais gera debate no condomínio edilício, é sem sombra de dúvidas a possibilidade de o proprietário de unidade condominial dispor de seu apartamento para locação a terceiros, durante um curto espaço de tempo, o que ocorre normalmente, por meio de plataformas digitais como a Airbnb, Booking e outras, que como se observa, passaram a fazer parte da nova cultura.

A locação de curta duração também conhecida como locação para temporada, tem como uma de suas principais características o curto espaço temporal que o locatário permanece no imóvel, o que se caracteriza pela alta rotatividade de pessoas estranhas as unidades condominiais. O que para muitos, é motivo suficiente para vir a se restringir tal atividade no interior dos condomínios. Somado a isso, muito se discute o fato deste tipo de locação vir a caracterizar uma relação comercial, pois como já visto (tópicos 4.2 e 4.3), uma das obrigações dos condôminos é o dever de dar às suas unidades condominiais a mesma destinação que tem a edificação, assim, dependendo do modo como venham a ocorrer, as locações de curta duração podem desfigurar a destinação residencial de determinado condomínio edilício.

Contudo, como veremos adiante, para uma grande corrente de juristas, quando levada a efeito, tal proibição em sua forma genérica, vem a tolher um dos principais atributos da propriedade, o *jus fruendi*, que como já visto, é tido como uma das prerrogativas do proprietário, que caso queira, por meio da locação de sua unidade, poderá vir a perceber os frutos civis do imóvel, obtendo um melhor aproveitamento econômico em relação ao mesmo.

Assim, para adentrar nesta questão, devemos primeiramente conhecer os institutos que fundamentam essa espécie de locação, e para isso, devemos nos submeter às origens desse tipo contratual. Visto que durante muito tempo, pairou entre os doutrinadores a discussão acerca das normas aplicáveis às locações de curta duração, eis que alguns entendiam se tratar de uma relação comercial, se firmando assim, um contrato de hospedagem, mesmo que atípico, enquanto que para outra parte da doutrina, essa relação jurídica seria estritamente residencial, e por conta disso, devendo se aplicar a lei do inquilinato.

Diante desse questionamento, e em conformidade com o que entendemos ser mais plausível, o doutrinador Junior (2021, p. 1330) defende que a esse tipo de locação (de curta duração) é aplicável a Lei do inquilinato, eis se tratar de uma relação contratual locatícia, e não de hospedagem, e por assim sendo, não se pode afirmar que, por ser temporária, e por se operacionalizar por meio de plataformas digitais, a locação deixa de ser residencial.

Esse também foi o entendimento do Excelentíssimo Senhor Ministro do STJ Antônio Carlos Ferreira, que quando prolatando seu voto no REsp nº 1819075 / RS defendeu que:

[...] a contratação realizada por meio de aplicativos em plataformas como o "AirBNB" não implica transformar, por si, a locação do imóvel em atividade comercial. São as características dos serviços prestados, aferidas caso a caso, que podem ensejar o reconhecimento da prestação de serviços de hospedagem, desqualificando a mera locação para temporada (prevista nos arts. 48, 49 e 50 da Lei do Inquilinato).

Assim sendo, para se configurar uma atividade comercial (o que poderia entrar em conflito com o regramento condominial de um edifício estritamente residencial), não basta a simples constatação de que a locação se deu por meio de uma plataforma digital, mas sim, a averiguação de uma conjuntura de peculiaridades diante do serviço prestado, para a partir daí, definir se a disponibilização de imóveis a terceiros mediante contraprestação pecuniária, por curto período e envolvendo plataformas digitais, pode ou não vir a ser considerada como atividade comercial.

Em resumo, e de acordo com a Lei 11.771 de 2008, que estabelece normas sobre a política nacional de turismo, o contrato de hospedagem, diferentemente da relação contratual locatícia, compreende a prestação de múltiplos serviços, como o serviço de camareira, manobrista, café da manhã etc.

Em vista disso, devemos nos submeter ao estudo da Lei 8.245 de 1991, que dispõe acerca das locações dos imóveis urbanos, e em seu artigo 48, trata da locação de curta duração.

Da leitura do referido artigo, destaca-se que durante o processo legiferante, o legislador optou por não estabelecer um período mínimo de tempo para a locação, contudo, a condicionou ao período máximo de noventa dias. Somado a isso, temos a expressa menção à residência para a prática de lazer. Fatores que avigoram a posição doutrinária que advoga pela aplicação da legislação residencial a esse tipo de locação.

Contudo, ainda que devidamente fundamentadas, as locações de curta duração continuarão a ser vistas como uma das maiores controvérsias no interior do condomínio edilício, e para se minimizar isso, é prudente que tal questão seja discutida na convenção, visto se tratar de uma garantia dos condôminos, que caso assim queiram, e reunidos em assembleia constituída para esse fim, por maioria qualificada, venham a deliberar favoravelmente ou não acerca da utilização das unidades condominiais para fins de locação de curta duração, que poderão se dar por intermédio de plataformas virtuais ou qualquer outra modalidade de oferta.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente monografia teve como objetivo geral trazer à tona o debate acerca das mais diversas limitações que podem vir a recair sobre o proprietário de unidade condominial, o que acabou por modificar a forma como contemporaneamente é exercido o direito real de propriedade. Dentre tais limitações, nesta monografia acabaram se destacando as limitações voluntárias de interesse privado, ou seja, aquelas que nascem da deliberação em assembleia geral, e são externalizadas através da convenção de condomínio e do regimento interno.

O que atualmente, como demonstrado foi, acabou por estabelecer uma nova forma para as relações jurídicas entre os condôminos, leiam-se vizinhos. Uma relação que deverá se pautar por alguns princípios, como o da função social da propriedade e o da boa-fé, e que culminou em transformar o exercício do direito de propriedade em um direito de finalidade social, intitulado à propriedade, um objetivo maior do que servir somente a seu titular, fazendo com que o coletivo, na grande maioria das vezes predomine em relação ao privado, tudo isso, à sombra do atual texto constitucional, que com clareza solar submete a propriedade imóvel ao princípio de sua função social.

Para isso, foi realizada uma ampla pesquisa em torno da forma como se dá o exercício do direito real de propriedade em nosso país. Pormenorizando e pontuando os principais institutos jurídicos acerca do tema, com ênfase sobre a convenção condominial, assim como também a todos os atos que a ela se relacionam, e que fundamentam o regimento condominial.

Posto isso, certamente colaboramos para que haja uma melhor compreensão a respeito desse relevante tema. Pois como ficou evidenciado, a relação jurídica disciplinada pelo direito de propriedade é, sem dúvida, a mais relevante do direito civil, posto que no mundo atual a propriedade é indispensável até mesmo para a existência da pessoa, visto que atualmente o patrimônio é um dos atributos da personalidade humana.

Assim, toda a pesquisa realizada nesta monografia nos possibilitou realizar uma profunda reflexão a respeito da validade das limitações voluntárias de interesse privado que são impostas ao proprietário de unidade condominial, e que por horas, acabam entrando em confronto com o Direito à propriedade privada, garantia prevista no artigo 5º da atual CF, que por assegurar direitos e garantias individuais, é tido como cláusula pétrea.

Por fim, constatado foi que, qualquer limitação posta em convenção deve fundar-se sob a justificativa da preservação da segurança, saúde e sossego dos demais condôminos, pois

do contrário, será entendida como uma imposição desarrazoada, por se tratar de uma vedação genérica.

Diante disso, temos que certas limitações se mostram legalmente justificáveis, devendo ser vistas como uma forma de se garantir uma convivência saudável entre os condôminos. Pois como foi destacado, a vida no interior de um condomínio impõe a sujeição a certas regras, que por vezes, se mostram indispensáveis para se garantir qualidade de vida aos condôminos.

Contudo, é preciso que ocorra uma harmonização de tais regramentos em face do direito real de propriedade, que como já visto, estabelece ao proprietário a faculdade de usar de sua propriedade da maneira que intender mais conveniente. Assim, como também cabe ao proprietário portar-se de forma racional e moderada, de modo que sua conduta não prejudique a vida dos demais condôminos.

## REFERÊNCIAS

BODNAR, Zenildo. **Curso Objetivo de Direito de Propriedade**. 1. Ed. Curitiba: Juruá, 2004.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm). Acesso em: 27 de fevereiro de 2023.

BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 27 de fevereiro de 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm). Acesso em: 27 de fevereiro de 2023.

BRASIL. **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**. Recurso Especial Nº 1.546.165, rel. Ricardo Villas Bôas Cuevas, DJ: 26/06/2016. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=57850565&num\\_registro=201403082061&data=20160906&tipo=3&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=57850565&num_registro=201403082061&data=20160906&tipo=3&formato=PDF). Acesso em: 12 de junho de 2023

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul**. Apelação 70085122216, Rel. Dilso Domingos Pereira, DJ. 06-09-2021. Disponível em: [https://www.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/consulta\\_processo.php?nome\\_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao\\_fonetica=1&tipo=1&id\\_comarca=700&num\\_processo\\_mask=&num\\_processo=70085122216&codEmenta=7706337&temIntTeor=true](https://www.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php?nome_comarca=Tribunal%20de%20Justi%C3%A7a%20do%20RS&versao=&versao_fonetica=1&tipo=1&id_comarca=700&num_processo_mask=&num_processo=70085122216&codEmenta=7706337&temIntTeor=true). Acesso em: 02 de maio. 2023.

FARIAS, Laila. **Tipos de Vagas de Garagem. Você sabe quais são os tipos de vagas de garagem existentes no direito brasileiro?** 2019. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/tipos-de-vagas-de-garagem/699370499>. Acesso em 20 de maio de 2023.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2: esquematizado: contratos em espécie, direito das coisas**. 7. Ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

JUNIOR, Luiz Antônio Scavone. **Direito Imobiliário: teoria e prática**. 16. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

LOPES, João Batista, **Condomínio**. 10. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao Direito de Propriedade: de acordo com o novo Código Civil e com o Estatuto da Cidade**. 2. Ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

MALUF e MARQUES, Carlos Alberto Dabus e Márcio Antero Motta Ramos. **O Condomínio Edifício no Novo Código Civil**. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro. **Posse e Propriedade**. 2. Ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Condomínio e Incorporações**. 14. Ed. São Paulo: Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788530994075. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 03 mai. 2023.

PRATES, Clyde Werneck. **Manual Prático do Condomínio**. 1. Ed. Curitiba: Juruá, 2005.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária**. 8. Ed. São Paulo: Grupo GEN, 2020. E-book. ISBN 9788530992170. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>. Acesso em: 03 mai. 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 7. Ed. Rio de Janeiro: Forense 2014.

SCHWARTZ, Rosely Benevides De O. **Revolucionando o condomínio**. 15. Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017. E-book. ISBN 9788547222291. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547222291/>. Acesso em: 03 de maio de 2023.

TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. v.5, 4. Ed. São Paulo: Grupo GEN, 2023. E-book. Disponível em:  
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9786559647538>. Acesso em: 18 de junho de 2023,