



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA
JÉSUS MANOEL LEÃO LOPES

**O DIREITO DO VOTO *VERSUS* O CONDÔMINO MAJORITÁRIO NAS
ASSEMBLEIAS DO CONDOMÍNIO EDÍLIO**

Palhoça
2017

JÉBUS MANOEL LEÃO LOPES

**O DIREITO DO VOTO *VERSUS* O CONDÔMINO MAJORITÁRIO NAS
ASSEMBLEIAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Monografia apresentada ao Curso de
Direito da Universidade do Sul de Santa
Catarina, como requisito parcial para a
obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Professora Deisi Cristini Schweitzer, Msc.

Palhoça
2017

JÉSUS MANOEL LEÃO LOPES

**O DIREITO DO VOTO *VERSUS* O CONDÔMINO MAJORITÁRIO NAS
ASSEMBLEIAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Esta Monografia foi julgada adequada à obtenção do título de bacharel em Direito e aprovada em sua forma final pelo Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Palhoça, _____ de _____ de 2017

Professora e Orientadora Deisi Cristini Schweitzer, Msc
Universidade do Sul de Santa Catarina

Professor
Universidade do Sul de Santa Catarina

Professor
Universidade do Sul de Santa Catarina

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

O DIREITO DO VOTO *VERSUS* O CONDÔMINO MAJORITÁRIO NAS ASSEMBLEIAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico e referencial conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Sul de Santa Catarina, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e a Orientadora de todo e qualquer reflexo acerca desta Monografia.

Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado do trabalho monográfico.

Palhoça, 14 de novembro de 2017

JÉBUS MANOEL LEÃO LOPES

À minha esposa Tânia e aos meus filhos
Bruno e Mônica, pelo apoio e incentivo
constantemente em mais essa jornada.

AGRADECIMENTOS

A Deus, que me iluminou e me deu saúde durante todo o período do curso.

A todos os ilustres professores do curso, pelos valiosos ensinamentos.

À professora Dilsa Mondardo, estimada coordenadora, sempre firme na condução do curso, mas compreensiva e incentivadora dos alunos nos estudos.

À querida tutora Suele de Souza Rosa, por sua dedicação, presteza e ajuda em todos os momentos.

Ao prezado professor Gabriel Henrique Collaço, responsável pela disciplina de Trabalho de Curso de Direito, que, com sua forma descontraída de ensinar, me passou muita confiança na elaboração desta monografia.

À diletta professora e orientadora Deisi Cristini Schweitzer, pelo apoio, estímulo e pelas seguras orientações na realização deste trabalho.

RESUMO

A função social da propriedade dispõe que o direito de propriedade não se resume apenas em tê-la, mas que ela seja utilizada de forma útil, concorrendo para o bem comum. Assim, num condomínio edilício, o direito de propriedade precisa estar subordinado ao conceito condominial, isto é, limitado ao interesse da coletividade dos coproprietários, o que torna necessário relativizá-lo em função dos interesses comuns dos condôminos. Dessa forma, entende-se que as deliberações de assembleia geral dos condôminos devem ser amparadas por dispositivos legais que assegurem o resguardo aos princípios constitucionais da igualdade e da proteção das minorias, ao lado do direito à propriedade. Isso porque estão em jogo dois interesses que são importantes, mas que, na maioria das vezes, se conflitam: o direito individual do proprietário e o direito do corpo coletivo condominial. Assim, o que se vê, nesses casos, é a necessidade da existência de um equilíbrio de forças nas votações dos coproprietários em assembleia; e isso implica na relativização do direito de propriedade do condômino majoritário a ser promovida pela legislação, de modo que as decisões sejam tomadas de forma democrática e, por consequência, legitimadas por todos. O método de abordagem utilizado na pesquisa é o dedutivo. Com relação à sua natureza, é utilizado o método qualitativo, sendo o método de procedimento o monográfico, e a técnica de pesquisa a bibliográfica.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Assembleia geral dos condôminos. Condômino majoritário. Direito de propriedade.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	9
2 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	11
2.1 CONCEITOS RELEVANTES AO CONDOMÍNIO	11
2.1.1 Do condomínio em geral	12
2.1.2 Do condomínio edilício	13
2.2. OS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS	14
2.2.1 Direitos dos condôminos no Código Civil de 2002	14
2.2.2 Deveres dos condôminos no Código Civil de 2002	15
2.3 O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO	16
2.3.1 A propriedade exclusiva e a comum e a fração ideal	18
2.3.2 A função social da propriedade	22
3 A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL	24
3.1 A ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	24
3.2 A CONVENÇÃO E O REGIMENTO INTERNO	25
3.2.1 A convenção de condomínio	26
3.2.2 O regimento interno de condomínio	27
3.3 O SÍNDICO E O CONSELHO FISCAL	29
3.3.1 A eleição do síndico	30
3.3.2 A competência do síndico	31
3.3.3 A destituição do síndico	31
3.4 A ASSEMBLEIA GERAL DOS CONDÔMINOS	32
3.4.1 Tipos de assembleia	33
3.4.2 Convocação de assembleia	34
3.4.3 Representação de condôminos na assembleia	35
3.4.4 Impugnação às deliberações da assembleia de condôminos	35
4 AS DELIBERAÇÕES NAS ASSEMBLEIAS GERAIS	37
4.1 OS QUORUNS DE INSTALAÇÃO E DE DELIBERAÇÃO	37
4.2 A REGRA DA CONTAGEM DOS VOTOS	38
4.3 O CONDÔMINO MAJORITÁRIO	40
4.4 O DESEQUILÍBRIO DE FORÇAS ENTRE OS CONDÔMINOS	41
4.4.1 Os direitos e as garantias constitucionais envolvidos	43

4.4.2 O condômino majoritário e a doutrina	45
4.4.3 O condômino majoritário e a jurisprudência	46
4.4.4 Propostas legislativas	48
5 CONCLUSÃO	53
REFERÊNCIAS	56

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho de pesquisa tem por objeto de estudo o instituto do condomínio edilício e as deliberações nas assembleias gerais dos condôminos, em que decisões são tomadas sem a efetiva participação igualitária de todos os coproprietários, fruto da concentração do poder de voto de uns poucos que detém a maioria das unidades habitacionais ou a maior parte das frações ideais.

O entendimento legal é de que o condômino majoritário pode fazer valer a sua vontade nas assembleias gerais, em detrimento dos demais coproprietários, causando um desequilíbrio de forças num espaço onde todos deveriam ter igualdade no direito do voto. Por isso, essa é uma questão que precisa ser analisada de forma minuciosa, com base na legislação constitucional e infraconstitucional, na jurisprudência e na doutrina.

O que se pretende neste trabalho, portanto, é verificar se o modelo estabelecido nas deliberações das assembleias gerais do condomínio edilício, em que o direito do voto do coproprietário majoritário permite a imposição da sua vontade sobre os demais moradores, também proprietários, viola os princípios democráticos ao privilegiar o poder econômico nas decisões que deveriam ser colegiadas.

O interesse do pesquisador por esse tema aflorou quando ocupava um cargo na administração do seu condomínio. Na busca de informações para melhor desempenhar sua função, deparou-se com uma pergunta postada num fórum especializado que lhe chamou a atenção. Nessa postagem, um condômino relatava que no seu edifício de vinte apartamentos uma única pessoa era proprietária de onze deles, e que esse coproprietário queria se autoeleger no cargo de síndico para poder assenhorear-se do condomínio. Indignado com a situação, ele queria saber o que os outros nove coproprietários poderiam fazer para evitar que isso ocorresse.

Foi a partir dessa questão manifestada por um condômino, e que expõe uma situação que não é incomum de ocorrer nos condomínios edilícios, é que o pesquisador resolveu transformar esse problema no objeto de estudo deste trabalho monográfico.

O método de abordagem utilizado na pesquisa é o dedutivo. Já com relação à sua natureza, é utilizado o método qualitativo. O método de procedimento

é o monográfico, uma vez que o tema é único, bem delimitado e o objeto de estudo é analisado sob diferentes aspectos. A técnica de pesquisa é a bibliográfica, desenvolvendo-se com base em leis, jurisprudência, doutrinas, livros, periódicos, artigos, entre outras fontes.

Este trabalho de pesquisa está estruturado em três capítulos de desenvolvimento. O segundo capítulo traz a noção desse instituto jurídico denominado de condomínio edilício, contemplando o entendimento de condômino, com seus direitos e deveres relacionados aos conceitos de propriedade. O capítulo terceiro trata dos elementos principais que constituem a administração condominial, ou seja, os documentos normativos (como a convenção e o regimento interno), a assembleia geral dos condôminos e as atribuições do síndico. Já, o último capítulo do desenvolvimento faz uma análise de cada um dos dispositivos legais que regulam o tema do trabalho, à luz dos direitos e das garantias constitucionais, traz à baila questões práticas que podem surgir em decorrência da concentração de poder do condômino majoritário nas deliberações das assembleias gerais e apresenta algumas propostas de mecanismos legais para a preservação do direito das minorias na tomada de decisões condominiais, visando o equilíbrio de forças entre os coproprietários.

Compõem ainda o presente trabalho esta introdução e uma conclusão final, em que são apresentados os ensinamentos colhidos e algumas sugestões para trabalhos futuros.

Esta monografia se desenvolve a partir do artigo intitulado “Deliberação em assembleia: voto por condômino ou por unidade habitacional?”, de autoria do próprio pesquisador¹, sendo que aqui o assunto é apresentado com uma maior profundidade e embasado em pesquisa bibliográfica de importantes fontes secundárias.

Este trabalho traz um assunto controverso, até porque existem julgados de tribunais superiores que vão em direção oposta ao apresentado nesta pesquisa. Entretanto, a análise deste tema justifica-se pelo enfoque limitado que os tribunais têm dado ao problema e pela necessidade de uma adequação na parte do Código Civil que trata dos condomínios edilícios.

¹ LOPES, Jésus Manoel Leão. Deliberação em assembleia: voto por condômino ou por unidade habitacional? **Boletim do Direito Imobiliário**. São Paulo, 2ª quinzena, ano XXXVI, nº 10, mai 2016, p. 5-8.

2 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

No Brasil, o primeiro diploma legal a tratar do hoje intitulado condomínio edilício foi o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928². Insuficiente e obsoleto, esse Decreto sofreu algumas modificações até a sua revogação, quando o assunto passou a ser regido pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964³, a denominada Lei do Condomínio, com as alterações da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965⁴.

Com o passar do tempo, veio o crescimento das cidades e a multiplicação dos prédios de apartamentos e novas demandas surgiram, deixando a Lei do Condomínio com algumas impropriedades e lacunas. E assim foi até a promulgação da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil (CC/2002).

Atualmente, portanto, a matéria relativa ao condomínio edilício é regulada expressamente pelo CC/2002, no seu Livro III, Título III, Capítulo VII. A Lei nº 4.591/1964 continua em vigor, mas só é aplicada subsidiariamente nos aspectos não disciplinados pelo Código Civil. (GONÇALVES, 2016, p. 651).

Este primeiro capítulo do desenvolvimento da pesquisa apresenta o conceito geral do instituto do condomínio e, em especial, da modalidade de condomínio edilício e como ele se insere no CC/2002, com destaque para os direitos e deveres dos condôminos. Em seguida, são trabalhadas questões do direito real de propriedade no condomínio e suas principais características, a propriedade exclusiva e a comum e a fração ideal, finalizando com o tema da função social da propriedade.

2.1 CONCEITOS RELEVANTES AO CONDOMÍNIO

Antes de abordar o condomínio edilício na sua especificidade, é interessante conhecer o instituto condomínio e como ele está disciplinado no CC/2002.

² Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/d5481.htm>. Acesso em: 28 set. 2017.

³ Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 28 set. 2017.

⁴ Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4864.htm>. Acesso em: 28 set. 2017.

2.1.1 Do condomínio em geral

O instituto do condomínio surge quando mais de uma pessoa tem a propriedade sobre determinado bem que não se pode dividir, seja ele móvel ou imóvel. Nessa situação condominial, portanto, há mais de um sujeito ativo em relação ao direito real de propriedade sobre uma mesma coisa indivisível, cabendo a cada um deles exercer de forma simultânea e concorrente os direitos e deveres derivados da copropriedade estabelecida. Simultânea porque todos são donos ao mesmo tempo e concorrente porque todos podem usar a coisa toda, dentro dos limites da boa convivência. (AZEVEDO, 2014, p. 81-82).

No ordenamento jurídico brasileiro, o CC/2002 contempla três modalidades de condomínio: o condomínio voluntário ou convencional, regulado nos artigos 1.314 a 1.326; o condomínio necessário ou legal, disciplinado nos artigos 1.327 a 1.330; e o condomínio edilício, tratado nos artigos 1.331 a 1.358.

Há condomínio voluntário quando duas ou mais pessoas tornam-se proprietárias de um mesmo bem indiviso, por meio de um acordo de vontades firmado por negócio jurídico bilateral ou plurilateral. Essa modalidade de condomínio pode surgir também de fatos independentes da vontade das pessoas, como aqueles que envolvem o recebimento de bens a título de herança ou doação. Nesses casos, o condomínio não deixa de ser voluntário, mas é tratado como eventual, incidente ou fortuito. (AZEVEDO, 2014, p. 83).

O condomínio necessário ou legal decorre de determinação de lei e é consequência inevitável do estado de indivisão da coisa. Nasce de situações especiais ligadas ao direito de vizinhança, nas situações típicas de meações de paredes, cercas, muros e valas, conforme dispõe o art. 1.327 do CC/2002. (AZEVEDO, 2014, p. 86)

A terceira modalidade de condomínio regulada pelo CC/2002, o condomínio edilício, refere-se às edificações (bens imóveis) formadas por unidades autônomas destinadas a fins residenciais ou não, como, por exemplo, os edifícios de apartamentos ou as alas comerciais. (MARQUESI; AMARAL, 2010, p. 12).

O condomínio edilício, formado por edifícios de apartamentos, é a modalidade de condomínio que interessa para o desenvolvimento este trabalho.

2.1.2 Do condomínio edilício

Scavone Junior, (2016, p. 830) define condomínio edilício “como o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas (apartamentos, escritórios, lojas, casas, garagens etc.)”.

O que se vê nos condomínios edilícios é uma mistura de propriedade exclusiva e de copropriedade, que envolve, respectivamente, áreas privativas de cada condômino e áreas de uso comum compartilhadas por vários proprietários. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 298-299).

A área exclusiva ou privativa diz respeito às unidades habitacionais (apartamentos) do edifício, em que cada condômino tem domínio único sobre o bem imóvel de sua propriedade. A área comum ou não privativa corresponde às partes ou dependências da edificação que todos os condôminos podem usar livremente, desde que seja em conformidade com a sua destinação e não prejudique a comunhão. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 299).

Portanto, de acordo com Elias Filho (2015, p. 66),

a propriedade imobiliária, sob a modalidade do edifício de apartamentos, emerge como fenômeno de pulverização do domínio, fragmentando-se o tradicional objeto do direito de propriedade por entre todos aqueles que, em comunhão especial, integram essa microcoletividade.

O CC/2002 normatiza o condomínio edilício no Livro III, Título III, Capítulo VII, que está subdividido em três seções distintas: a) a primeira seção – disposições gerais – trata da estrutura do instituto condomínio edilício (arts. 1.331 a 1.346); b) a segunda seção disciplina a administração condominial (arts. 1.347 a 1.356); e a terceira e última seção regula a extinção do condomínio (arts. 1.357 e 1.358). (BRASIL, 2002).

A seguir, são examinadas as matérias reguladas pelos dispositivos legais do Capítulo VII do Código Civil (Do Condomínio Edilício) que têm conexão com este trabalho de pesquisa.

2.2 OS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

O direito de propriedade garante ao condômino poderes inerentes ao domínio único de sua unidade autônoma (apartamento), que é sua propriedade exclusiva ou privativa, e também o domínio coletivo das partes que são comuns a todos os demais coproprietários. Por consequência, conforme mencionado por Azevedo (2014, p. 82), essa simultaneidade e concorrência do exercício da propriedade em condomínio, impõem determinados limites a todos os condôminos, por meio do estabelecimento de direitos e deveres previstos nos documentos normativos legais e convencionados.

No CC/2002 os direitos e deveres dos condôminos estão disciplinados nos arts. 1.335 a 1.338, no art. 1.339 e nos arts. 1.345 e 1.346. Outros direitos e deveres podem ser convencionados entre os coproprietários, sendo regulados na convenção e no regimento interno de cada condomínio.

2.2.1 Direitos dos condôminos no Código Civil de 2002

São direitos do condômino previstos no CC/2002, assim elencados por Maluf e Marques (2009, p. 56-65): os relativos ao direito de propriedade, como o gozo, o uso, a fruição e a alienação da sua unidade autônoma (art. 1.335, I); o uso das partes comuns, conforme disciplinado na convenção e no regimento interno do condomínio (art. 1.335, II); o voto e a participação nas assembleias gerais, desde que suas contribuições condominiais estejam em dia (art. 1.335, III); a locação ou venda da sua vaga de garagem, com prioridade para o condômino e, em particular, aquele que mora no edifício, que tem o direito de preferência (art. 1.338); e, a alienação da parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, como, por exemplo, a vaga de garagem. Para alienar a terceiro, esse direito é limitado pela convenção e pela assembleia geral (art. 1.339, § 2º).

Em relação ao art. 1.338 supracitado, que trata da locação ou venda da vaga de garagem, interessante ressaltar que a redação do seu texto no CC/2002 só menciona a locação: “Art. 1.338. 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” (BRASIL, 2002). O direito de prioridade

de aquisição pelo condômino, no caso da venda, foi dado pelo Enunciado nº 320/2006, aprovado na IV Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal (CJF): “[...] O direito de preferência de que trata o art. 1.338 deve ser assegurado não apenas nos casos de locação, mas também na hipótese de venda da garagem”. (Conselho de Justiça Federal, 2006).

Esses “direitos do condômino resultam tanto de sua condição de proprietário quanto do seu estado de comunheiro” (MARQUESI; AMARAL, 2010, p. 13).

2.2.2 Deveres dos condôminos no Código Civil de 2002

Os deveres do condômino previstos no CC/2002 estão disciplinados nos arts. 1.336, 1.345 e 1.346, podendo também a convenção e o regimento interno estabelecer outros. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 56).

Assim diz o art.1.336 do CC/2002:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

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

§ 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. (BRASIL, 2002).

O primeiro dever do condômino previsto no inciso I do art. 1.336 do CC/2002 trata-se de uma obrigação positiva que provém do direito real de propriedade, isto é, “um *ônus real* que deve ser suportado por quem tiver a coisa no seu domínio; trata-se, pois, de uma obrigação *propter rem* (em virtude da coisa)” (MALUF; MARQUES, 2009, p. 68). Os demais deveres do condômino tratam-se de

obrigações negativas: de abstenção (inciso II), de não fazer (inciso III) e de não dar (inciso IV). (PELUSO, 2016, p. 1275).

As penalidades pelo descumprimento dos deveres do condômino são as previstas nos parágrafos 1º e 2º do supracitado artigo. Para o condômino inadimplente, aplica-se o previsto no parágrafo 1º:

O § 1º do art. 1.336 disciplina as sanções aplicáveis ao condômino inadimplente no pagamento das despesas condominiais. [...] As sanções ao condômino inadimplente à obrigação de pagar a contribuição condominial são as previstas em lei, de natureza estritamente pecuniária. Fere os direitos fundamentais dos condôminos a aplicação de sanções diversas, ainda que previstas na convenção, especialmente aquelas que vedam a utilização de áreas e equipamentos comuns, como elevadores, piscina e sauna. (PELUSO, 2016, p. 1276).

Já, “o § 2º do art. 1.336 disciplina a multa aplicável aos condôminos que vulnerarem os deveres de abstenção previstos nos incisos II a IV.” (PELUSO, 2016, p. 1278).

O art. 1.345 do CC/2002 traz o dever do condômino que tenha comprado a sua unidade autônoma de terceiro: “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”. Essa é uma obrigação *propter rem*, pois,

cabe ao adquirente de uma unidade condominial a responsabilidade de saldar os débitos da unidade que comprou, se existirem, uma vez que o vínculo se estabelece não com uma pessoa determinada, mas com quem quer que seja o titular daquele direito real. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 81).

E, o art. 1.346 do CC/2002 diz ser “obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial”. (BRASIL, 2002).

2.3 O DIREITO REAL DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO

Direito real por excelência, o direito de propriedade, no dizer de Monteiro e Maluf (2015, p. 99), é o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos e o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas.

Tipificado no CC/2002 (art. 1.225, I) e garantido constitucionalmente (art. 5º, XXII, CF), o direito real de propriedade possui algumas características

importantes que são destacadas por Monteiro e Maluf (2015, p. 101): o absolutismo, a exclusividade e a irrevogabilidade ou perpetuidade, sendo essa última decorrência das outras duas.

O direito de propriedade é absoluto porque “o proprietário pode dispor da coisa como entender, sujeito apenas a determinadas limitações, impostas no interesse público ou pela coexistência do direito de propriedade dos demais indivíduos”. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 101).

Diz-se que o direito de propriedade é exclusivo porque o direito de um proprietário sobre determinada coisa afasta o direito de outro sobre essa mesma coisa; e, o que dá o caráter de irrevogabilidade ou perpetuidade a esse direito é a ideia de que, em regra, a propriedade não pode ser perdida senão pela vontade do proprietário. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 101).

Absolutismo e exclusividade são as características do direito de propriedade de maior interesse para este trabalho. Isso porque a propriedade em condomínio é relativizada e restringida nesses dois atributos, em decorrência da função social da propriedade e dos direitos de vizinhança. Nos dizeres de Menezes (2017):

O condomínio é uma exceção à regra pela qual toda propriedade é exclusiva. O condomínio também impede o exercício pleno da propriedade, trata-se de um limite à propriedade, pois embora cada condômino possa usar a coisa toda, é preciso respeitar a vontade dos outros condôminos.

O atributo absoluto do direito de propriedade está mencionado na parte inicial do art. 1.228, *caput*, do CC/2002: “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa [...]” (BRASIL, 2002).

O art. 1.231 do CC/2002 faz menção ao caráter exclusivo do direito de propriedade: “A propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”. (BRASIL, 2002).

Em linhas gerais, portanto, o que se verifica é que o caráter absoluto e exclusivo do direito de propriedade faculta ao seu titular o poder de desfrutar e dispor do bem que lhe pertence como quiser, afastando a intromissão de quem quer que seja.

Entretanto, o caráter absolutista do direito de propriedade será sempre relativizado quando estiver na contramão dos interesses sociais:

essa característica não significa que o proprietário possa exercer os seus direitos de qualquer maneira, podendo usar e abusar, pois o exercício do direito de propriedade é submetido às normas legais, não se admitindo que venha lesar direitos de terceiros nem mesmo que seja utilizado contrariamente à sua finalidade social. (WALD, 2009, p. 121).

E nos casos de condomínio, em que existe uma mescla de áreas que são de uso comum a todos os condôminos e áreas que são de propriedade privativa de cada um deles, o caráter exclusivo do direito de propriedade fica restrito. Eis o que diz Pereira (2015, p. 23) sobre isso:

A iniciativa individual imaginou no edifício de apartamentos uma forma nova de domínio, em que a propriedade do solo converte-se em uma quota-parte de um espaço necessário a certa aglomeração. Desloca-se o conceito dominial da exclusividade para a utilização comum, restando o poder exclusivo reduzido a uma unidade do conjunto, e mesmo assim onerada de pesadas restrições.

Assim, no condomínio todo coproprietário terá garantida a exclusividade da parcela de seu bem imóvel quantificada por meio de uma quota-parte denominada de fração ideal, que estabelece a parte de cada um no terreno e nas coisas comuns do edifício.

2.3.1 A propriedade exclusiva e a comum e a fração ideal

No condomínio edifício convivem a propriedade individual, que corresponde as áreas exclusivas, e a copropriedade, que envolve as áreas comuns. Tem-se, portanto, “a comunhão forçada de todos os condôminos sobre algumas partes do conjunto, uma conjugação da propriedade individual exclusiva e uma copropriedade indivisa”. (VIANA, 2009, p. 11)

Há, portanto, uma duplicidade de direitos reais: o direito de propriedade sobre a parte exclusiva ou privativa, combinado com o direito de copropriedade sobre as partes comuns. (LOPES, 2006, p. 60)

Sobre essa particularidade que existe no condomínio em edificações, em que se combinam regras da propriedade individual e do condomínio, Gomes (2012, p. 235) escreve:

A situação caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício,

forçadamente comuns. Cada apartamento, sala, conjunto ou andar pertence exclusivamente a um proprietário, que, todavia, tem o exercício do seu direito limitado pelas obrigações especiais que decorrem de possuí-lo num edifício com outras unidades autônomas. Do mesmo passo que é dono do seu apartamento, faz-se necessariamente condômino de certas partes do imóvel que permanecem, para sempre, em estado de indivisão forçosa.

Assim, Gomes (2012, pp. 237-239) define que o condomínio edilício se caracteriza pela distinção entre o que é privativo e o que é comum, sendo as partes privativas objeto de propriedade autônoma e as partes comuns de condomínio forçado.

A propriedade exclusiva, segundo Diniz (2002, p. 197),

tem por objeto a unidade autônoma (apartamento, terraço de cobertura, se isso estiver estipulado na escritura de constituição do condomínio, abrigo para veículo, sala de utilização profissional ou loja), sendo lícito ao seu titular não só ceder com esta o uso das partes e coisas comuns a estranho e imiti-lo na posse, mas também alienar ou gravar de ônus real cada unidade, sem o consentimento dos demais condôminos, conforme dispõe o art. 1.331, §§ 1º e 5º do Código Civil.

E, de acordo com o art. 1.331, §§ 1º e 5º, do CC/2002:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

[...]

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio. (BRASIL, 2002).

Para Maluf e Marques (2009, p. 44), portanto, a propriedade exclusiva deve ser entendida como “aquela cujo uso, gozo e disposição não dependem de nenhum outro condômino”. Entretanto, os dois dispositivos do CC/2002 supracitados evidenciam a relativização do direito absoluto do condômino sobre a sua propriedade exclusiva, uma vez que a “circunstância de integrar-se cada apartamento em um conjunto material cria deveres especiais de vizinhança e de outra ordem, inclusive o de submeter-se às deliberações da assembleia dos condôminos.” (GOMES, 2012, p. 239).

As áreas comuns do condomínio edilício são o terreno e tudo quanto no edifício seja afetado ao uso de todos os proprietários. E, por pertencer a todos os condôminos, a propriedade comum é “insuscetível à alienação de qualquer bem destacado da respectiva unidade, da mesma forma que é insuscetível de sofrer qualquer gravame”. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 54).

Assim estabelece o CC/2002 ao tratar das áreas comuns da edificação, no seu art. 1.331, § 2º:

Art. 1.331. [...]

[...]

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

[...] (BRASIL, 2002).

Portanto, “em se tratando de condomínio edilício, tudo que não for objeto de propriedade exclusiva pertence, em condomínio, aos donos dos apartamentos, por ser complemento indispensável da propriedade de cada um.” (MALUF; MARQUES, 2009, p. 50).

Os direitos de propriedade de cada condômino que incidem sobre a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e do terreno são estabelecidos pela fração ideal correspondente a cada unidade autônoma. Com isso, “se existe propriedade em condomínio, existe também fração ideal”. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 31).

O art. 1.339 do CC/2002 assim preceitua:

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

[...] (BRASIL, 2002).

Essa fração ideal é representada por um índice que quantifica direitos e obrigações de cada coproprietário no condomínio edilício.

Assim, de acordo com Venosa (2003, p. 416), existem três características importantes que ressaltam no condomínio:

(a) pluralidade de titulares, pessoas naturais ou jurídicas, cujo número é ilimitado; (b) unidade de objeto, de propriedade, uma vez que o condomínio deve recair sobre coisas certas e determinadas; e (c) o direito de cada condômino é exercido sob o fundamento de uma parte indivisa, ou seja, sujeito algum pode circunscrever seu direito a uma parte determinada do objeto.

Portanto, além de ter dois ou mais titulares de direito sobre o mesmo objeto, a propriedade em condomínio requer a existência da fração ideal, um índice que serve como “base de distribuição dos direitos e dos encargos de cada proprietário, no conjunto do edifício”. (PEREIRA, 2015, p. 69).

Sobre a fração ideal, diz assim o CC/2002 no seu art. 1.331, § 3º:

Art. 1.331. [...]

[...]

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

[...] (BRASIL, 2002).

Como índice representativo da propriedade de cada condômino, que corresponde a parte que cada um tem direito sobre o terreno e o conjunto arquitetônico, a fração ideal é de grande interesse dos coproprietários porque ela é a base de cálculo do rateio das despesas do condomínio, do prêmio do seguro da edificação e da indenização apurada em caso da extinção do condomínio, além de influenciar nas decisões tomadas nas assembleias gerais. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 31).

É obrigatório o estabelecimento da divisão ideal do terreno e seus acessórios em fração ideal. Seu cálculo “precede ao lançamento da incorporação [imobiliária] ⁵, e é exigência para que o incorporador ⁶ possa negociar as unidades”. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 38).

Um dos critérios utilizados para definir o valor da fração ideal é o que leva em consideração a área do apartamento. Assim, quanto maior a área privativa da

⁵ Incorporação é “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” (art. 28, parágrafo único, da Lei Federal nº 4.591/1964).

⁶ “O incorporador, ao mesmo tempo em que se responsabiliza perante os adquirentes das unidades autônomas pela consecução do futuro condomínio, é também o responsável perante as autoridades administrativas quanto ao projeto da construção e a obediência aos parâmetros legais”. (MAGALHÃES, 2012, p. 12).

unidade habitacional, maior será a correspondente fração ideal da parte do coproprietário sobre a área comum da edificação. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 36).

O interesse deste trabalho está exatamente em discutir o peso que a fração ideal tem nas deliberações das assembleias gerais; uma vez que aquele coproprietário detentor de maior área privativa e/ou um maior número de unidades habitacionais tem maior poder de voto e, conseqüentemente, maior influência nas decisões que irão obrigar todos os condôminos.

2.3.2 A função social da propriedade

Conforme já mencionado antes, dentre os direitos reais enumerados no art. 1.225 do CC/2002, a propriedade é o mais amplo de todos eles. Isso porque o direito de propriedade está garantido pela Constituição Federal (art. 5º, inc. XXII), entre os direitos individuais. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 111).

Mas, ao mesmo tempo em que, constitucionalmente, o direito de propriedade é garantido, ele também sofre algumas restrições. Isso porque a propriedade deve atender a sua função social (art. 5º, inc. XXIII, CRFB/88).

Existe, portanto, uma relativização da garantia constitucional do direito de propriedade, considerando que:

a função social da propriedade representa um elemento restritivo ao caráter absoluto do direito de propriedade, que viu seus traços característicos – absolutismo, exclusividade e perpetuidade – limitados no decorrer da evolução dos tempos. (MALUF, 2010, p. 59).

Para Magalhães (2012, p. 21), o que ocorreu no campo do direito de propriedade, a partir da promulgação da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88), foi:

uma mudança de eixo na configuração do pensamento jurídico civilista: o foco deixou de ser o “indivíduo”, insular, abstrato, desconectado de toda e qualquer referência, para iluminar a “pessoa”, ente dotado de personalidade e características próprias, que somente pode ser percebido a partir do contexto pessoal e social em que se posiciona.

Sobre a função social da propriedade em condomínios, Magalhães (2012, p. 27-28) considera que ela apresenta duas facetas bastante peculiares que devem

ser analisadas sob dois enfoques: aquele que contempla o conjunto arquitetônico que compõe o condomínio, frente à realidade urbana na qual ele está inserido (âmbito externo ao condomínio); e o que envolve as relações internas ao próprio condomínio, na dimensão da convivência entre a propriedade exclusiva e a propriedade comum (âmbito interno ao condomínio). E, segundo a autora, na perspectiva do âmbito interno ao condomínio, a observância da função social das unidades condominiais é verificada por meio da convenção de condomínio, em conjunto com as normas de Direito Civil e Constitucional.

E, quanto à convenção de condomínio, Magalhães (2012, p. 22-23) destaca:

a convenção de condomínio e o seu regimento interno são elementos garantidores da convivência, ao lado das normas gerais traçadas pelo Código Civil e das regras atinentes ao direito de vizinhança. Isso porque o condomínio representa uma “microsociedade”, um espectro das relações interpessoais que compõe a sociedade como um todo.

Assim, de acordo com Magalhães (2012, p. 22), a função social da propriedade em condomínios edifícios deve ser entendida a partir da relação que existe entre os condôminos nessa “microsociedade”, e não a partir da noção abstrata de “proprietário”. A questão que se apresenta é saber sob que argumentos o direito de propriedade do condômino majoritário pode ser relativizado nas deliberações das assembleias gerais, subordinando o direito individual ao interesse coletivo.

Com o objetivo de dar o arcabouço teórico necessário ao desenvolvimento desta pesquisa, este primeiro capítulo introduziu a noção desse instituto jurídico *sui generis* denominado condomínio edifício, com o conceito de condômino e seus direitos e obrigações, relacionados ao direito real de propriedade com suas características principais. Também, trouxe a distinção das áreas privativas e comuns da copropriedade e a correspondente fração ideal, e concluiu com uma breve discussão sobre a função social da propriedade, que implica na limitação do direito de propriedade no âmbito do condomínio edifício.

Em prosseguimento ao referencial teórico do trabalho, o próximo capítulo tratará dos elementos principais que constituem a administração condominial.

3 A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

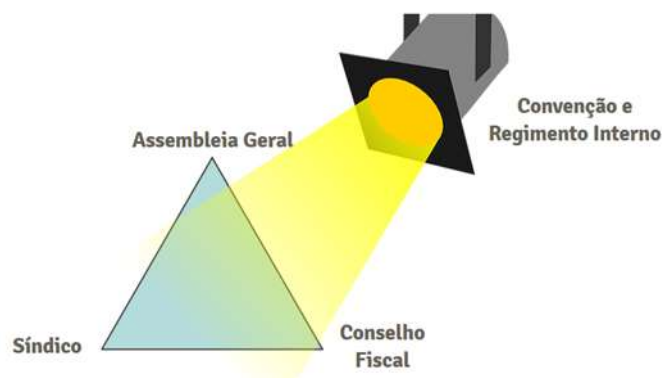
Prosseguindo no desenvolvimento do referencial teórico que embasa o tema desta pesquisa, este capítulo mostra como o condomínio se organiza para funcionar, quem são os administradores dos bens comuns (móveis e imóveis) que são de copropriedade de todos os condôminos, que normas regulam a administração do condomínio e como são tomadas as decisões que movimentam a vida condominial.

A administração do condomínio é tratada no CC/2002 numa seção própria (arts. 1.347 a 1.356) e, subsidiariamente, pela Lei nº 4.591/1964. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 111).

3.1 A ESTRUTURA ADMINISTRATIVA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A administração do condomínio edilício é exercida pelas assembleias gerais, pelo síndico e pelo conselho fiscal, e suas ações são disciplinadas pela convenção e o regimento interno. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 111).

Essa estrutura administrativa do condomínio pode ser assim representada:



Fonte: autor

Por essa figura, não é difícil perceber que a administração condominial envolve todos os condôminos. É certo que o síndico se destaca, porque a ele incumbe o gerenciamento das coisas comuns e a execução das ações necessárias

ao bom funcionamento do condomínio; entretanto, cada condômino tem uma parcela de responsabilidade na difícil tarefa de conciliar interesses individuais e coletivos, quando deliberam e decidem em assembleia geral os destinos do condomínio, norteados pelas normas convencionadas (convenção e regimento interno).

3.2 A CONVENÇÃO E O REGIMENTO INTERNO

Regulados pelos arts. 1.333, 1.334 e 1.351 do Código Civil, a convenção e o regimento interno de um condomínio são os dois documentos normativos que regem o dia a dia dos condôminos, inquilinos e daqueles que trabalham ou transitam no espaço do edifício. São esses documentos que disciplinam a administração condominial, sendo “vinculativos para os condôminos, individualmente considerados, para as assembleias, para o síndico e para o conselho fiscal”. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 111).

De modo geral, e nos dizeres de Maluf e Marques (2009, p. 112), pode-se afirmar que enquanto a convenção “é a lei básica do condomínio, sendo ato normativo imposto a todos os condôminos, presentes e futuros”, o regimento interno completa as regras estabelecidas pela convenção, regulamentando-as.

Sobre a eficácia da norma condominial, assim esclarece Gonçalves (2016, p. 401):

Com efeito, a força coercitiva da convenção ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição. Assim, não só os condôminos, mas também os locatários se sujeitam às suas disposições, mesmo não tendo legitimidade para modificá-la. Assim também os adquirentes de unidades autônomas, em caso de revenda, sendo irrelevante a alegação de que não assinaram a convenção ou não foram cientificados de suas disposições. Os seus efeitos atingem qualquer indivíduo que penetre na esfera jurídica de irradiação de suas normas.

Assim, a convenção de condomínio assume “contornos de ato normativo institucional que obriga a todos os condôminos a obedecê-la e mesmo terceiros que eventualmente ingressem no campo de sua incidência”. (PELUSO, 2016, p. 1267).

3.2.1 A convenção de condomínio

De caráter indispensável e obrigatório, cabe aos próprios coproprietários elaborar a convenção do seu condomínio, por escritura pública ou instrumento particular (§ 1º do art. 1.334 do CC/2002), que deve ser:

subscrita por, pelo menos, dois terços dos titulares das frações ideais, o que a torna, desde logo, obrigatória para todos os condôminos, inclusive àquele que tenha posse ou detenção da unidade condominial (art. 1.333, *caput*, do CC/2002), e aos promitentes compradores e cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, equiparados que são aos proprietários por força do disposto no § 2º do art. 1.334 da atual Lei Civil. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 113).

Importante ressaltar que não há a necessidade de que a aprovação do texto da convenção de condomínio seja realizada em assembleia geral, embora isso seja recomendável; o que o art. 1.333 do CC/2002 exige é que ela seja assinada pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais. Já para alterar o texto da convenção, a lei exige que isso seja feito em assembleia geral e com dois terços dos votos dos condôminos (art. 1.351, primeira parte, do CC/2002). (SOUZA, 2007, p. 55 e 59).

Para ter validade e eficácia para além daqueles que a subscreveu, o chamado efeito *erga omnes*⁷, a convenção deve, necessariamente, ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme esclarece Gonçalves (2016, p. 403):

Entre os subscritores da convenção ela é perfeitamente válida e eficaz, independentemente de registro. Todavia, sua oponibilidade a terceiros começa a partir de seu registro “no Cartório de Registro de Imóveis”, por força do disposto no parágrafo único do mencionado artigo [art. 1.333 do CC/2002].

Depois de a convenção ser registrada em cartório, portanto, não só os proprietários e inquilinos se sujeitam às normas internas, mas também os hóspedes, os visitantes, os serviçais e todos aqueles que venham a se relacionar com o condomínio ficam obrigados a obedecer estritamente as disposições estabelecidas na convenção e no regimento interno. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 116).

⁷ “Obrigatoriedade para todos de uma norma ou decisão”. (ACQUAVIVA, 2011, p. 523).

O conteúdo da convenção de condomínio é definido por normas obrigatórias e outras estabelecidas pelos próprios condôminos, pois assim dispõe o art. 1.334 do CC/2002:

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:
 I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
 II - sua forma de administração;
 III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
 IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
 V - o regimento interno. (BRASIL, 2002).

O art. 1.332, a que se refere o *caput* do art. 1334, trata do seguinte:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:
 I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
 II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
 III - o fim a que as unidades se destinam. (BRASIL, 2002).

De acordo com Souza (2007, p. 54), o art. 1.334 do CC/2002 (*caput*) deixou reserva para que os condôminos ampliem os termos da convenção de condomínio. Contudo, existem limitações da força reguladora da convenção, que resultam da combinação do direito de propriedade com as regras do bem-estar social. Não pode, portanto, as normas internas criar dispositivos que contrariam a lei.

3.2.2 O regimento interno de condomínio

Quanto ao regimento interno, previsto no inciso V do art. 1.334 do CC/2002, ele “complementa a convenção. Geralmente, contém regras minuciosas sobre o uso das coisas comuns [...]. É ato *interna corporis*, que regula o uso e o funcionamento do edifício”. (GONÇALVES, 2016, p. 404).

Assim, todos aqueles assuntos relacionados ao dia a dia do condomínio e que seja circunstancial e mutável não devem constar da convenção, mas sim do

regimento interno, que, em princípio, é de mais fácil alteração. (VENOSA, 2003, p. 462).

O Código Civil trata da alteração do regimento interno no art. 1.350, mais especificamente na sua última parte: “Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de [...] eventualmente [...] alterar o regimento interno”. (BRASIL, 2002).

O *quorum* para alterar o regimento interno estava explícito no texto original do art. 1.351 do CC/2002, como sendo igual ao exigido para a alteração da convenção: dois terços dos votos dos condôminos. Ocorre que a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004⁸, deu uma nova redação a esse artigo, excluindo o regimento interno de seu texto.

Diante dessa nova redação do art. 1.351 do CC/2002, dada pelo art. 58 da Lei nº 10.931/2004, divergências começaram a surgir na definição do *quorum* para modificação do regimento interno de condomínio edilício. Para dirimir as dúvidas, a III Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, realizado em 2003, aprovou o Enunciado nº 248 com o seguinte entendimento: “Art. 1.334, V: O *quorum* para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção”. (CJF, 2003 p. 45).

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) também já se posicionou sobre essa matéria, quando negou provimento a um Recurso Especial impetrado por um condomínio que tentava reverter decisão desfavorável em Ação de Anulação de Assembleia proposta pelo proprietário de um dos apartamentos do edifício. A assembleia havia deliberado pela alteração do regimento interno, sem observar o *quorum* dois terços dos votos dos condôminos exigido pela convenção do condomínio:

EMENTA: CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DECONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931/2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL, CONFERINDO, NO PUNTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO

⁸ Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/10.931.htm> Acesso em: 28 set. 2017.

DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO. 1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei n. 10.931/2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V, do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591/1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio. 3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de *quorum* (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido. 4. Recurso especial não provido. (Recurso Especial nº 1.169.865 - DF (2009/0237862-0) - Relator: Ministro Luis Felipe Salomão - Recorrente: Condomínio da SQS 312 Bloco F - Recorrido: Antônio José Gadelha - Data de Julgamento: 13.8.2013).

Nesse caso julgado pelo STJ, apesar de a lei não mais exigir *quorum* qualificado para a alteração do regimento interno, a convenção do condomínio recorrente ainda mantinha a necessidade de um *quorum* de 2/3 dos votos dos condôminos para fazer as modificações.

3.3 O SÍNDICO E O CONSELHO FISCAL

As pessoas que vivem em um condomínio procuram conciliar suas necessidades individuais e coletivas; e, “os interesses comuns dos condôminos reclamam um administrador, o denominado síndico, escolhido pela assembleia dos condôminos e cuja função é a de órgão executor de suas deliberações”. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 122).

Para tratar dos interesses comuns dos condôminos a função do síndico se desdobra em duas: uma representativa e outra administrativa. (Souza, 2007, p. 113).

O síndico quando “na qualidade de representante, age em nome alheio, nos limites da convenção e sob a fiscalização da assembleia, praticando, em juízo e

fora dele, os atos de defesa dos interesses comuns”. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 122).

Como administrador, o síndico é o responsável pelo planejamento, controle e execução das atividades administrativas que impulsionam a vida condominial, e pela fiscalização e conservação do patrimônio que são comuns a todos os condôminos. Suas ações devem ser sempre guiadas pelos documentos normativos do condomínio (convenção e regimento interno) e pelas decisões tomadas pelos condôminos em assembleia geral.

O CC/2002 disciplina a figura do síndico “nos arts. 1.347 (eleição), 1.348 (competência) e 1.349 (destituição)”. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 123).

Quanto ao conselho fiscal, sua existência está prevista no art. 1.356 do CC/2002: “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”. (BRASIL, 2002).

Embora facultativa a sua criação, o conselho fiscal exerce uma função de muita importância na administração do condomínio, pois é ele que emite parecer das contas do síndico, propondo a sua aprovação ou rejeição pela assembleia geral dos condôminos. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 128).

3.3.1 A eleição do síndico

Diz o art. 1.347 do CC/2002 que a “assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”. (BRASIL, 2002).

Assim, por força de dispositivo legal, é obrigatório que os condôminos escolham o administrador do condomínio por meio de uma votação em assembleia, com mandato de até dois anos. A convenção regula aquilo que não é impositivo por lei: se o síndico pode não ser condômino; a duração do mandato, dentro do limite legal de dois anos; e, se pode haver reeleição e por quantas vezes. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 124).

Aquilo que art. 1.347 do CC/2002 não obriga e a convenção não regula, por omissão, cabe à assembleia geral deliberar. (VIANA, 2009, p. 112).

3.3.2 A competência do síndico

Nos termos do art. 1.348 do CC/2002, compete ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
 - II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
 - III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
 - IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
 - V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
 - VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
 - VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
 - VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
 - IX - realizar o seguro da edificação.
- § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
- § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção. (BRASIL, 2002).

Para Viana (2009, p. 112), a lista de funções atribuídas ao síndico pelo art. 1.348 do CC/2002 não é taxativa, podendo a convenção de condomínio estabelecer outras. Já, Maluf e Marques (2009, p. 125) entendem pela taxatividade das funções enumeradas pelo artigo.

Ao que parece, o entendimento pela taxatividade é o mais adequado, porque os incisos do art. 1.348 do CC/2002 especificam ações de competência exclusiva do síndico, que não dependem, portanto, de aprovação da assembleia dos condôminos. Evidente que tanto a convenção como a assembleia podem incumbir o síndico de outras funções, mas não podem suprimir aquelas já enumeradas, à exceção no que se refere aos poderes de representação (§ 1º do art. 1.348 do CC/2002).

3.3.3 A destituição do síndico

A destituição do síndico está regulada pelo art. 1.349 do CC/2002, que diz:

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. (BRASIL, 2002).

Portanto, os condôminos, reunidos em assembleia geral extraordinária, podem afastar o síndico que pratica irregularidades, não presta contas de sua gestão ou negligencia na administração do condomínio. O *quorum* exigido para a destituição do síndico pode estar previsto na convenção ou, no silêncio desta, será o da maioria absoluta dos condôminos (metade mais um) presentes na assembleia especialmente convocada. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 127).

Considerando que não será o próprio síndico quem irá convocar uma assembleia extraordinária para deliberar sobre a sua destituição, importante destacar que essa convocação deverá ser feita por, pelo menos, 1/4 (um quarto) dos condôminos, conforme dita o art. 1.355 do CC/2002. O descumprimento desse dispositivo legal tem demandado frequentes manifestações do judiciário, conforme exemplifica a ementa da decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul transcrita a seguir:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PLEITO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. DEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSTAR OS EFEITOS DA ASSEMBLEIA. Hipótese em que o autor demonstrou a plausibilidade do direito alegado, vinculada ao não atendimento da exigência de convocação da assembleia por ¼ dos condôminos. Caracterização, de resto, do risco de grave dano ao autor. Consequente manutenção da decisão agravada. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70072616279, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel. Julgado em 31/08/2017).

Há que se ter, portanto, muito cuidado ao se deliberar pela destituição do síndico. A decisão da assembleia deve estar muito bem amparada no CC/2002, de modo a não criar complicações jurídicas para o condomínio.

3.4 A ASSEMBLEIA GERAL DOS CONDÔMINOS

A assembleia geral dos condôminos é o único órgão da administração condominial que tem a autoridade para “expressar a vontade coletiva. Situa-se no topo da hierarquia dos órgãos do condomínio, razão pela qual suas deliberações obrigam

o síndico, o conselho fiscal, os condôminos e demais ocupantes do edifício”. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 129).

Para Viana (2009, p. 101), a assembleia é a voz do grupo de condôminos na resolução dos assuntos de interesse comum. Um órgão colegiado com poderes deliberativos, poderes de controle, poderes de aprovação, poderes normativos e poderes de cominação, que são exercidos para intervir na administração das partes comuns.

Apesar de a assembleia ser investida de tantos poderes, suas decisões devem ser tomadas em conformidade com a lei e a convenção, conforme alerta Souza (2007, p. 125):

Vale dizer que, embora a assembleia disponha de amplos poderes, estes, contudo, não são ilimitados. Qualquer decisão que transponha a lei ou a convenção estará contaminada de vício e, portanto, será nula ou suscetível de ser anulada. Assim, seguindo esta linha de raciocínio, entendemos que qualquer condômino poderá requerer, em juízo, a anulação, ou a retificação, de decisão que lhe cause dano.

Assim, segundo Maluf e Marques (2009, p. 129), estando a assembleia geral subordinada à lei e à convenção do condomínio, a afirmação de que ela é suprema e soberana deve ser analisada com certa reserva.

3.4.1 Tipos de assembleia

São duas as modalidades de assembleia geral disciplinadas no CC/2002: a ordinária (art. 1.350), anual e obrigatória; e a extraordinária (art. 1.355), realizada sempre que necessário. (MALUF; MARQUES, 2009, p. 130).

Viana (2009, p. 103) resume as finalidades das assembleias gerais (ordinárias e extraordinárias) da seguinte forma:

a) aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas do síndico, e, eventualmente, eleger-lhe o substituto, assim como alterar o regimento interno (art. 1.350); b) alterar a convenção de condomínio, mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária (art. 1.351); c) investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação (§ 1º do art. 1.348); d) destituir o síndico (art. 1.349); e) deliberar sobre a cobrança de multa a condômino, nas hipóteses de realização de obras que comprometam a segurança da edificação, assim como quando o comunheiro utilizar as partes comuns de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos ocupantes de unidades autônomas, ou haja ofensa aos bons costumes (§ 2º do art. 1.336); f) impor

multa ao condômino que reiteradamente não cumpre com seus deveres perante o condomínio (art. 1.337); g) deliberar a respeito de multa imposta a condômino que assume comportamento antissocial (parágrafo único do art. 1.337); h) deliberar a respeito de realização de obras (arts. 1.341 e 1.342); i) deliberar a respeito da construção de outro pavimento, ou no solo comum (art. 1.343); j) deliberar a respeito da reconstrução, ou venda, se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína (art. 1.357); l) deliberar a respeito da alienação de parte acessória de unidade imobiliária (§ 2º do art. 1.339); m) deliberar sobre questões que envolvam a administração das partes comuns, como alteração da destinação de parte comum, atribuição de uso exclusivo de parte comum a condômino etc.

Pela formalidade de que revestem as assembleias, suas deliberações devem ser reduzidas a termo no Livro de Atas e a relação dos participantes anotada no Livro de Presença, sendo uma cópia da ata enviada a cada condômino. Não é obrigatório o registro das atas no Cartório de Títulos e Documentos, embora essa seja uma boa prática porque permite a obtenção de certidão para ações que envolvam os interesses dos condôminos ou do condomínio. (VIANA, 2009, p. 102).

3.4.2 Convocação de assembleia

Para a realização da assembleia geral é necessário que haja uma convocação de todos dos condôminos (art. 1.354 do CC/2002), na forma prevista em convenção de condomínio (art. 1.350 do CC/2002); pois, segundo Viana (2009, p. 101) “se não houver convocação, a assembleia é nula; e decisões que sejam tomadas fora de assembleia geral não geram efeitos”.

É a convenção de condomínio que estabelece o modo e o prazo de convocar os condôminos para a assembleia. Todavia, no ensinamento de Lopes (2006, p. 116), qualquer que seja a forma estipulada, o edital deve esclarecer quem faz a convocação, fixar a data, o horário e lugar da assembleia e relacionar que matérias serão objeto de deliberação (ordem do dia).

O art. 1.354 do CC/2002 estabelece que “a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.” (BRASIL, 2002). Assim, é recomendável dar a maior publicidade possível na convocação, inclusive por meio de publicação em jornal de grande circulação, se necessário.

Convocar a assembleia, seja ela ordinária ou extraordinária, é uma prerrogativa do síndico, conforme ditam os arts. 1.348 (inciso I) e 1.350 do CC/2002.

Caso o síndico não convoque a assembleia ordinária obrigatória, 1/4 (um quarto) dos condôminos poderá fazê-lo (§ 1º do art. 1.350 do CC/2002); contudo, se ela não se reunir, caberá a decisão ao juiz, a requerimento de qualquer condômino (§ 2º do art. 1.350 do CC/2002).

3.4.3 Representação de condôminos na assembleia

Condôminos que não podem comparecer à assembleia convocada podem ser representados por procuradores devidamente habilitados. Ocorre que o art. 653 e seguintes do CC/2002 não impedem que o mandatário tenha poderes conferidos por vários outorgantes, e o legislador não se preocupou em disciplinar essa matéria quando tratou do assunto no âmbito do condomínio edilício. (LOPES, 2006, p. 125).

Para evitar o desequilíbrio nas decisões das assembleias, em razão do grande número de procurações outorgadas a uma só pessoa, a convenção de condomínio pode “impor limites à representação, sendo usual o número de três procurações por condômino, admitida também a proibição de ser constituído procurador o síndico”. (LOPES, 2006, p. 125).

Sobre a possibilidade de a convenção de condomínio limitar a quantidade de procurações por condômino, Lopes (2006, p. 125) esclarece: “Tais cláusulas não conflitam com a lei condominial, já que não impedem a representação dos condôminos, mas apenas lhe impõem limites no interesse comum”.

3.4.4 Impugnação às deliberações da assembleia de condôminos

As decisões da assembleia obrigam a todos os condôminos, mesmo aqueles ausentes à votação e os dissidentes. Isso impõe à assembleia uma “fiel observância às prescrições legais, seja no aspecto formal (regularidade da convocação, *quorum* etc.) seja no substancial (conteúdo das deliberações)”. (LOPES, 2006, p. 125).

Ainda de acordo com Lopes (2006, p. 126), a lei brasileira não trata especificamente da impugnação às deliberações das assembleias; assim, em caso de descumprimento de formalidades e/ou substancialidades dessas reuniões de

condôminos, a matéria deve ser analisada à luz da teoria das nulidades do direito comum:

Em matéria de nulidade *stricto sensu*, presente o interesse público, mostra-se irrelevante a perquirição do prejuízo, bastando o descumprimento do preceito legal, explícito ou implícito. Já a anulabilidade entende com interesses privados, razão porque o interessado pode, alternativamente, pleitear sua decretação ou ratificar o ato.

Este capítulo mostrou que a estrutura administrativa do condomínio é formada pelo síndico, conselho fiscal e pela assembleia dos condôminos, e que suas ações são pautadas pela convenção e pelo regimento interno de condomínio. Especial atenção foi dada à assembleia geral, porque ela é o órgão máximo na administração do condomínio e é dela que saem todas as decisões que vão impactar o dia a dia da vida condominial.

Encerra-se, assim, a parte dedicada à apresentação do referencial teórico que fundamenta o problema da pesquisa. A forma como são deliberadas as questões do condomínio nas assembleias, como ocorre o jogo de interesses dos participantes e de que modo se dá o equilíbrio de forças entre os condôminos, são temas que serão tratados no capítulo seguinte.

4 AS DELIBERAÇÕES NAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Este último capítulo mostra como ocorre o desequilíbrio de forças que existe entre os condôminos nas deliberações das assembleias gerais, em razão do condômino majoritário.

Os condôminos manifestam sua vontade por meio do voto na assembleia geral; e, as decisões são sempre tomadas por maioria dos votos dos presentes na reunião, observados a forma e o número mínimo de pessoas necessário para que se instale uma assembleia (*quorum* de instalação) e se faça uma votação (*quorum* de deliberação), previstos na lei e na convenção de condomínio. (SOUZA, 2007, p. 130).

4.1 OS QUORUNS DE INSTALAÇÃO E DE DELIBERAÇÃO

O *quorum* de instalação da assembleia está assim disciplinado no art. 1.352 do CC/2002: “Salvo quando exigido *quorum* especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.” (BRASIL, 2002).

E, também, pelo art. 1.353 do mesmo diploma legal, que diz: “Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido *quorum* especial”. (BRASIL, 2002).

Em ambas as situações, isto é, em primeira ou segunda convocação, e desde que não se trate de matéria que exija *quorum* qualificado para deliberação, as decisões são tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes.

O *quorum* de deliberação, que poderá ser qualificado ou não, corresponde ao número mínimo de condôminos que devem estar presentes na assembleia para que se delibere sobre as matérias da ordem do dia.

Peluso (2016, p.1311) assim comenta esses dois tipos de *quorum* (de instalação e de deliberação):

Há, portanto, na verdade, duas modalidades de *quorum*. Um primeiro, de instalação da assembleia, em que se verificará se os condôminos presentes reúnem pelo menos metade do total das frações ideais no terreno e nas coisas comuns aptos a votar, excluídos os inadimplentes. Instalada a

assembleia, verifica-se o segundo *quorum*, o de deliberação, exigindo apenas a maioria dos votos dos condôminos presentes, cada um na força de sua fração ideal e nas coisas comuns.

Por esses dois tipos de *quorum* – instalação e deliberação – conclui-se que: a) quando a ordem do dia só contém matérias que exigem *quorum* especial, a assembleia só se instala se houver *quorum* de deliberação; b) quando a ordem do dia só contém matérias que não exigem *quorum* especial, a assembleia se instala em primeira ou segunda convocação, c) quando a ordem do dia contém os dois tipos de matérias (que exigem e que não exigem *quorum* especial), a assembleia se instala em primeira ou segunda convocação, mas só delibera matérias que não exigem *quorum* especial, uma vez que não haverá *quorum* de deliberação para as matérias que exigem *quorum* especial.

Importante ressaltar que caso a assembleia delibere sem o *quorum* exigido, isso pode resultar na sua impugnação e gerar a sua nulidade ou anulabilidade. A ementa da decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo, transcrita a seguir, exemplifica essa situação:

VOTO DO RELATOR EMENTA – CONDOMÍNIO – DECLARATÓRIA DE NULIDADE ASSEMBLEAR CC. RESTITUIÇÃO DE VALORES – Parcial procedência – Obras da deliberação assemblear impugnadas que não se enquadram no conceito de necessárias (além de vedação na convenção condominial) – Inobservância do quórum qualificado – Arts. 1.341, I e 1.352, ambos do Código Civil – Nulidade da deliberação corretamente decretada, assim como a condenação do condomínio à restituição, em favor dos autores, dos valores pagos indevidamente, em razão das obras referidas – Sentença mantida – Recurso improvido. (Apelação nº 00212979320138260071 SP 0021297-93.2013.8.26.0071, 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator: Salles Rossi. Julgado em 21/09/2017).

Assim, conforme visto anteriormente, em face de não haver na regulação do condomínio edilício dispositivos que permitam impugnar deliberações de assembleias realizadas irregularmente, aos condôminos prejudicados cabe a intervenção do judiciário.

4.2 A REGRA DA CONTAGEM DOS VOTOS

Pelo parágrafo único do art. 1.352 do CC/2002, “os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a

cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio”. (BRASIL, 2002).

Portanto, por esse dispositivo citado do Código Civil, e como ensina Lopes (2006, p. 117), a contagem dos votos nas assembleias não se faz pelo número de condôminos, mas de acordo com a fração ideal de cada unidade autônoma (apartamento) e que corresponde àquela parte do terreno e das áreas comuns que cabe ao coproprietário na divisão do todo.

Contabilizar votos por fração ideal não é muito prático, porque envolve cálculos matemáticos que não facilitam a definição do *quorum* de votação e o cômputo dos votos, além de dificultar a compreensão do que foi apurado pela falta de visibilidade. Como o parágrafo único do art. 1.352 do CC/2002 permite que a convenção de condomínio apure a votação de forma diferente, o mais usual é que a contagem dos votos na assembleia seja feita por apartamento, sendo que as unidades padrão (mesmo tamanho) têm direito a 1 (um) voto e as maiores, como as coberturas, 2 (dois) votos.

Mas, a convenção de condomínio pode estabelecer outra forma para se apurar o desejo de cada participante da assembleia, como, por exemplo, a votação “por cabeça”, em que a cada condômino corresponde a 1 (um) voto, conforme sugere Peluso (2016, p. 1311) no seu comentário ao parágrafo único do art. 1.352 do CC/2002:

O parágrafo único do preceito, norma de caráter dispositivo, diz que cada condômino vota com a força de sua fração ideal no terreno e nas coisas comuns, salvo disposição diversa da convenção de condomínio. Estabelece a lei, portanto, um critério primário (fração ideal de terreno), a ser usado no silêncio da convenção. Nada impede, porém, de adotar a convenção critério distinto, por exemplo a votação *per capita*, ou seja, cada condômino, um voto. Pode-se, ainda, desde que assim preveja a convenção, adotar-se um sistema misto, no qual se delibera pela maioria das pessoas (*per capita*), contanto que elas representem, no mínimo, determinada fração ideal de terreno. Por isso, para o cálculo exato da força dos votos, não podem ser eles secretos.

Aliás, nos dispositivos do CC/2002 que tratam dos diversos *quoruns* (instalação, deliberação e aprovação), o uso do critério “fração ideal” só é obrigatório para aprovar a convenção de condomínio (art. 1.333, *caput*), instalar a assembleia em primeira convocação (art. 1.352, *caput*) e deliberar sobre a extinção do condomínio (art. 1.357, *caput*). Nos demais casos pode ser estabelecido o critério

“*per capita*” (cada condômino, um voto) na determinação dos distintos *quoruns*, conforme ditam os seguintes artigos: 1.336, § 2º; 1.337, *caput*; 1.341, I e II; 1.342; 1.343; 1.349; 1.350, *caput* e § 1º; 1.351; 1.353; e 1.355).

Assim sendo, a regra de contagem dos votos pelo critério “*per capita*” é a que parece ser mais indicada.

4.3 O CONDÔMINO MAJORITÁRIO

Nas deliberações em assembleia, seja qual for a regra que a convenção de condomínio adote para a contagem de votos – por cabeça, por unidade habitacional ou qualquer outra –, a decisão que prevalece depois de discussão em torno de uma matéria, principalmente se ela for polêmica, nem sempre corresponde ao desejo da maioria dos presentes na reunião. Isso porque pode existir no condomínio um pequeno grupo de condôminos que detenha a maior parte das frações ideais ou, até mesmo, apenas 1 (um) coproprietário que seja dono de grande parte das unidades habitacionais do prédio, o que lhes dá sempre maior poder de voto.

Neste trabalho, tanto o pequeno grupo de condôminos que detenha a maior parte das frações ideais, quanto o único coproprietário que seja dono da maioria dos apartamentos, serão considerados como “condômino majoritário”; pois, para todos os efeitos, aquela parte dos condôminos que é maior numericamente, mas menor no somatório das suas frações ideais, será sempre subjugada pelas mesmas razões.

Segundo Lopes (2006, p. 119), “o princípio geral que rege as votações da assembleia de condôminos é o da maioria de interesses e não das pessoas, como estabelece o art. 1.352, parágrafo único, do Código Civil”.

E prossegue o ilustre jurista: “Assim, o condômino titular de frações ideais que representem mais de 50% do total terá, de fato e de direito, o controle das assembleias e suas deliberações, podendo surgir a figura que a doutrina denomina “maioria de um só”. (LOPES, 2006, p. 119)

Portanto, é essa desigualdade que decorre do poder de voto de cada condômino que causa um enorme desequilíbrio de forças nas deliberações de assembleia.

4.4 O DESEQUILÍBRIO DE FORÇAS ENTRE OS CONDÔMINOS

Nos casos de condomínios em que a maioria das unidades independentes seja de propriedade de apenas uma pessoa, o conceito arraigado de que “manda mais quem tem mais unidades habitacionais” favorece a imposição da vontade desse condômino sobre os demais, devido o seu poder econômico.

Uma situação como essa, em que, no dizer de Lopes (2006, p. 120), uma minoria fica inteiramente subjugada pelo “poder tirânico” da maioria de um só, foi compartilhada num fórum de um site especializado em assuntos de condomínio, por alguém que fez a seguinte pergunta: “Meu condomínio tem 20 unidades e uma única pessoa é proprietária de 11 unidades. Essa pessoa quer se autoeleger para que possa dominar o condomínio. [...] O que nós, os nove proprietários, podemos fazer para evitarmos uma ditadura?”⁹

As respostas e os comentários ao questionamento desse condômino foram desanimadores; pois, nesse condomínio de 20 unidades autônomas, a força do voto do único proprietário de onze apartamentos é maior do que a soma dos votos dos demais condôminos. Assim, a vontade dele nas deliberações das assembleias irá prevalecer.

Por deter mais de 50% (cinquenta por cento) do total das frações ideais, esse condômino majoritário tem o poder de, sozinho, instalar assembleias e decidir pela aprovação ou reprovação de todas as matérias que dependam apenas dos votos da maioria dos presentes na reunião (maioria simples), e também de algumas que exigem *quorum* especial. O quadro a seguir mostra que matérias são essas:

Quorum (deliberação/instalação)	Finalidade
Dois terços dos condôminos restantes (art. 1.336, § 2º)	Mínimo para deliberar sobre aplicação de multas por não cumprimento art. 1. 336, II a IV, se não houver disposição expressa.
Três quartos dos condôminos restantes (art. 1.337, <i>caput</i>)	Mínimo para deliberar sobre aplicação de multas, por não cumprimento sistemático dos deveres condominiais.

⁹ Disponível em <<https://www.sindiconet.com.br/tiraduvistas/6/juridico/22321/como-impedir-que-o-proprietario-de-11-unidades-seja-eleito-sindico-em-um-condominio-com-20-aptos>>. Acesso em 12 set. 2017.

Maioria dos condôminos (art. 1.341, inciso II)	Mínimo para aprovar obras úteis.
Maioria simples (arts. 1.347 e 1.356)	Eleger e reeleger o síndico e o conselho fiscal.
Maioria absoluta dos membros da assembleia (art. 1.349)	Mínimo para aprovar a destituição do síndico.
De acordo com a convenção (art. 1.350, <i>caput</i>)	Alterar o regimento interno
Um quarto dos condôminos (art. 1.350, § 1º)	Convocação de assembleia geral ordinária (AGO), por omissão do síndico.
Metade das frações ideais (art. 1.352, <i>caput</i>)	Instalação de assembleia em primeira convocação e deliberação, quando não exigido <i>quorum</i> especial.
Proporcionais às frações ideais (art. 1.352, parágrafo único)	Cômputo dos votos em assembleia geral instalada em primeira convocação.
Maioria dos presentes (art. 1.353)	Deliberação em assembleia geral, quando não exigido <i>quorum</i> especial.
Um quarto dos condôminos (art. 1.355)	Convocação de assembleia geral extraordinária (AGE) pelos condôminos.
Metade mais uma das frações ideais (art. 1.357, <i>caput</i>)	Mínimo para aprovar a reconstrução ou venda da edificação, em caso de destruição.

Fonte: elaborado pelo autor.

Por esse quadro, percebe-se que um único condômino, por ser proprietário de onze das 20 unidades habitacionais, consegue sobrepor suas vontades, quando sozinho tem a possibilidade de: a) decidir sobre a aplicação de multas; b) aprovar obras que lhe são úteis; c) eleger e reeleger o síndico e o conselho fiscal; d) destituir o síndico; e) alterar o regimento interno; f) convocar assembleia geral quando for de sua necessidade; g) instalar assembleia geral em primeira convocação e deliberar de acordo com os seus interesses; h) vencer em todas as votações que não exigem *quorum* especial, podendo, inclusive, se autoeleger e perpetuar-se no cargo de síndico; i) deliberar sobre o destino da edificação em caso de destruição, conforme a sua conveniência.

Em razão desse desequilíbrio de forças entre os condôminos, parece ser inútil participar das assembleias convocadas para tratar de certos assuntos que são do interesse de todos, uma vez que as manifestações contrárias as do condômino majoritário não valeriam de nada, já que ele teria a quantidade de votos suficiente para fazer valer as suas ideias.

4.4.1 Os direitos e as garantias constitucionais envolvidos

A Constituição Federal, no seu art. 5º, assegura a todos, sem distinção de qualquer natureza, “a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade”; e, no seu art. 3º, apresenta como um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil o de “construir uma sociedade livre, justa e solidária”. (BRASIL, 1988).

Além da propriedade e da sua função social, questões já discutidas neste trabalho, é importante acrescentar nesta pesquisa mais dois direitos fundamentais garantidos e consagrados na CRFB/88: o direito à igualdade e o direito da proteção das minorias, que são indispensáveis à formação de uma sociedade mais justa e solidária.

Silveira (2010, p. 14-15), identifica no condomínio, considerando a pluralidade de interesses envolvidos, a necessidade de haver um ambiente democrático que colabore na organização das relações interpessoais para a tomada de decisão e elaboração de normas.

Dessa forma, prossegue Silveira (2010, p. 90), nas assembleias gerais de condomínio o *discurso*, elemento importante da democracia deliberativa, assume o papel de um agir racional capaz de produzir consenso entre os interessados no debate, de modo a atender o interesse comum que surge em decorrência do exercício conjunto da titularidade da propriedade sobre as partes comuns da edificação.

Portanto,

o que se exige e se espera daquele condômino quanto ao exercício do seu direito de propriedade no âmbito democrático do condomínio edilício, é que ele deve pautar a sua conduta nos princípios e normas que dão contorno ao paradigma do Estado democrático de direito instituído com a Constituição da República de 1988, e por consequência, ao Direito Civil contemporâneo instrumentalizado, basicamente, no Código Civil de 2002. (SILVEIRA, 2010, p. 131).

Assim, regras convencionadas incluídas nos documentos normativos do condomínio ou qualquer assunto deliberado nas reuniões de coproprietários, que irá impor a todos uma obrigação de fazer ou de não fazer, só serão legitimados se a decisão tomada seguiu um caminho democraticamente construído e reflete o

interesse comum dos coproprietários daquela comunidade condominial manifestado em assembleia, em que todos tenham participado em igualdade de condições. (SILVEIRA, 2010, p. 91).

Outra questão importante a ser considerada é a situação dos condôminos que foram votos vencidos; pois, nem sempre, a legitimação da decisão tomada em assembleia se dá pela regra da maioria. Esse conceito pode ser extraído do voto do Relator no julgamento de um Recurso Especial que tramitou no STJ:

O “estado de direito” só é genuinamente “democrático” se o é em seu conteúdo, e não somente em sua forma.

É dizer: o problema da legitimação democrática possui dimensão mais elástica e, por isso mesmo, nem sempre se resolve singelamente pela regra majoritária, a qual se presta, no mais das vezes, a justificar apenas o acesso ao poder.

[...]

O problema da legitimação democrática só é bem analisado pela lente da universalização das prescrições do Estado, o qual será legitimado quando considerado o povo não apenas como a fonte do poder, mas também como o destinatário de suas ações, ou como a “totalidade dos atingidos pela norma”, e, em razão disso, algo bem diferente da maioria votante [...].

(Superior Tribunal de Justiça. REsp 1183378 RS (210/0036663-8). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em 25/10/2011. DJe: 01/02/2012).

Dessa forma, o direito da proteção à minoria se ressalta, numa clara indicação da necessidade de a maioria dos condôminos serem mais solidários com a minoria vencida nas deliberações de assembleias. A seguinte Ementa do julgado do TJ/RS mostra isso:

Apelação cível. Condomínio edilício. Desfazimento de lixeira contígua à unidade edilícia. Ato ilícito por abuso do exercício do direito. No âmbito das relações condominiais edilícias, busca-se a realização dos interesses da coletividade condominial, que representa a soma dos interesses individuais dos condôminos. A existência de conflito entre os interesses da maioria dos condôminos e o interesse de um dos condôminos em especial, para ser solucionado, exige a ponderação das circunstâncias. Há situações que a maioria não pode impor à minoria. Há situações que o condômino tem de ser protegido individualmente. É o caso, em que a maioria resolveu fazer lixeira contígua à unidade edilícia de um dos condôminos, que não pode ser obrigado a suportá-la. O condomínio edilício precisa encontrar solução ao recolhimento do lixo e à lixeira sem detrimento de qualquer dos condôminos. Nas circunstâncias, o exercício do direito do condomínio edilício quanto à disposição da lixeira excede-se ao localizá-la vizinha e à frente da unidade edilícia afetada. (Apelação Cível Nº 70047661293 RS, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 16/05/2012).

Nesse caso concreto, julgado pelo TJRS, faltou à maioria dos condôminos identificar e ponderar os problemas que o condômino minoritário teria que suportar com a decisão tomada em assembleia. Faltou justiça na decisão e solidariedade dos condôminos majoritários.

4.4.2 O condômino majoritário e a doutrina

A doutrina tem se pautado em afirmar que o problema da proteção dos direitos da minoria nas deliberações de assembleia se resolve na convenção de condomínio ou na justiça, considerando que não existem regras específicas na lei.

Por exemplo, a convenção de condomínio pode, conforme já visto, limitar a quantidade de procuração por condômino, de modo a não permitir a concentração de votos na mão de uma só pessoa. Na lição de Lopes (2006, p. 125), essa “questão assume maior dificuldade, porque o legislador não se preocupou em disciplinar a matéria”, cabendo, portanto, aos próprios condôminos convencionar algum tipo de limite no uso de procurações.

Também, o jurista Venosa (2003, p. 495) é outro que mostra como a doutrina trata a questão das procurações em assembleia de condôminos, no intuito de evitar a concentração de poder:

É permitido o voto por procuração, com poderes especiais. O desvio de finalidade da assembleia, no entanto, pode permitir abusos. O ideal é que se limite o mandato em determinadas hipóteses, não se permitindo, por exemplo, que um único procurador represente mais do que um número limitado de condôminos, não mais que dois ou três. Caso contrário, pode-se estabelecer verdadeira ditadura ou procuração em causa própria, que contraria as finalidades da assembleia. Nosso legislador não se preocupou com a matéria, quando deveria fazê-lo. Deve fazê-lo a convenção.

Ambos os autores, portanto, ressaltam que o legislador deveria ter se preocupado com esse assunto e que os próprios condôminos podem corrigir essa falha da legislação, impondo os limites para a representação nas assembleias por meio da convenção de condomínio.

Ocorre que essa medida de limitar as procurações na convenção de condomínio pode não ser muito fácil; pois, naqueles casos em que exista um condômino detentor de várias unidades habitacionais – o condômino majoritário –, qualquer medida na convenção nesse sentido vai depender do interesse dele.

Quanto à imposição do poder de voto do condômino majoritário nas deliberações das assembleias, em relação aos votos contrários da minoria, diz a doutrina que qualquer modificação da decisão tomada só será possível por meio de recurso ao judiciário, desde que configurado o abuso de direito (art. 187, CC/2002).

Sobre essa questão, Elias Filho (2015, p. 185) diz que:

Se, por um lado, o condômino minoritário pode criar sérias dificuldades para a realização de benfeitorias, obras em áreas comuns ou ainda para a destinação do condomínio, por outro, um condômino que seja titular de mais de 50% do total das frações ideais é capaz de instaurar uma verdadeira tirania, na medida em que as deliberações em assembleia, que obrigarão a todos, serão definidas pela vontade deste condômino (arts. 1.352 e 1.353 do Código Civil), situação que excepcionalmente [pode] ensejar a intervenção judicial para afastar abuso de direito praticado pelo “poder tirano da maioria de um só”.

Peluso (2016, p. 1.312) assim se pronuncia:

Pode um só condômino ou alguns poucos condôminos ter a maioria das frações ideais de terreno e nas coisas comuns, ou, se a convenção previr voto por cabeça, a maioria das unidades autônomas. Isso não dispensa a regular convocação, deliberação e votação das matérias de interesse comum. Eventual abuso de direito do condômino ou condôminos majoritários constitui ato ilícito, na forma do art. 187 do CC, podendo ser impugnado pela minoria e reparado por decisão judicial.

Evidentemente que essa necessidade de se buscar o judiciário toda vez que a minoria dos coproprietários se sinta prejudicada não traz vantagem para ninguém. Cria-se um clima de animosidade no âmbito interno do condomínio, atrapalhando a convivência harmoniosa que se deseja entre os condôminos; e, além disso, no ambiente externo ao condomínio, essa situação de “brigas” na justiça acaba depreciando o valor do bem.

4.4.3 O condômino majoritário e a jurisprudência

O Superior Tribunal de Justiça já se posicionou a respeito do direito de voto do proprietário de várias unidades, que está em dia com algumas delas e inadimplente em relação a outras, conforme Ementa transcrita a seguir:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA. DIREITO DE PARTICIPAÇÃO E VOTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL.

COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. CÔNDOMINO QUE É PROPRIETÁRIO DE DIVERSAS UNIDADES. INADIMPLEMENTO EM RELAÇÃO A UMA DELAS. DIREITO DE VOTO QUE PREVALECE EM RELAÇÃO ÀS OUTRAS UNIDADES. ARTIGO ANALISADO: 1.335, III, DO CC/02.

1. Ação ajuizada em 30.07.2010, na qual o condômino visa à participação em assembleia de condomínio edilício. Dessa ação foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete 24.04.2013.

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o condômino que é proprietário de diversas unidades autônomas de um condomínio edilício, mas está inadimplente em relação a alguma delas, tem direito a participação e voto em assembleia.

3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

4. A unidade isolada constitui elemento primário da formação do condomínio edilício, e se sujeita a direitos e deveres, que devem ser entendidos como inerentes a cada unidade, o que é corroborado pela natureza *propter rem* da obrigação condominial.

5. Estando a obrigação de pagar a taxa condominial vinculada não à pessoa do condômino, mas à unidade autônoma, também o dever de quitação e a penalidade advinda do seu descumprimento estão relacionados a cada unidade.

6. O fato de um condômino ser proprietário de mais de uma unidade autônoma em nada altera a relação entre unidade isolada e condomínio.

7. Se o condômino está quite em relação a alguma unidade, não pode ter seu direito de participação e voto – em relação àquela unidade – tolhido.

8. Negado provimento ao recurso especial.

(STJ, RECURSO ESPECIAL Nº 1.375.160 - SC (2013/0083844-5) Terceira Turma, Relatora: Ministra Nancy Andrighi, Data do Julgamento: 1º de outubro de 2013).

Com essa decisão, o STJ reforça a ideia do condômino majoritário, além de criar algumas situações de difícil compreensão e de pouca provável solução no âmbito do condomínio.

Supondo que um condômino majoritário (proprietário de diversas unidades) esteja inadimplente, porque não pagou a sua quota-parte das despesas comuns do condomínio referente a um dos seus apartamentos, mas que, também, esteja exercendo a função de síndico.

Sabe-se que um dos deveres do condômino é o de “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção” (art. 1.336, I, CC/2002).

Sabe-se que “o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios [...] e multa [...]” (art. 1.336, § 1º, CC/2002).

Sabe-se que “o condômino [...] que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa [...]” (art. 1.337, *caput*, CC/2002).

Sabe-se que uma das atribuições do síndico é a de “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia” (art. 1.348, III, CC/2002).

Sabe-se, também, que é atribuição do síndico “cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as devidas multas” (art. 1.348, VII, CC/2002).

E, também se sabe que os condôminos em assembleia, pelo voto da maioria da maioria absoluta de seus membros, podem destituir o síndico de seu cargo nos casos de prática de irregularidades, de não prestar contas ou de não administrar convenientemente o condomínio (art. 1.349, CC/2002).

Nesse caso hipotético, mas possível de acontecer, temos um síndico que não cumpre o seu dever (de condômino) de contribuir para as despesas do condomínio e, portanto, está sujeito a pagar multa por sua inadimplência. Por sua vez, ele, que também é síndico, não irá cobrar dele mesmo as contribuições condominiais em débito e, muito menos, impor a si mesmo as devidas multas. Ao não fazer isso, deixa de cumprir as suas atribuições de síndico e, portanto, está sujeito a ser destituído do cargo. Só que, como ele é condômino majoritário, poderá a assembleia não ter *quorum* de instalação e/ou de deliberação e/ou de votação suficiente para que seja efetivada a sua destituição.

Em uma situação esdrúxula como essa, a saída para o condomínio seria recorrer ao judiciário para resolver a questão. Mas, isso poderia ser evitado se houvesse uma regulação na lei que tratasse do condômino majoritário.

4.4.4 Propostas legislativas

Como visto, o CC/2002 não dá proteção adequada aos coproprietários que compõem a minoria dissidente nas deliberações das assembleias de condôminos. Com isso, e em muitos casos, essa minoria “se torna vítima de abusos da maioria, geralmente constituída de grupos e, às vezes, até de um único condômino titular de muitas frações ideais”. (LOPES, 2006, p. 113).

No intuito de oferecer algum amparo mais específico aos direitos dos coproprietários em minoria, e numa tentativa de dar certo equilíbrio às disputas de interesses nas assembleias de condomínio, tramitou pela Câmara dos Deputados

um projeto de lei (PL 6960/2002) de autoria do ex-deputado federal Ricardo Fiúza, mas que acabou rejeitado e arquivado. Nesse PL, que incluía modificações de vários dispositivos do CC/2002, destacam-se as alterações propostas para os artigos 1.352 e 1.354, que dizem respeito ao condomínio edilício e que são de interesse para este trabalho.

Para o art. 1.352 do CC/2002, que tem um parágrafo único, a proposta do PL 6960 (2002, p. 16) incluía mais um parágrafo (§ 2º), que aparece destacado na transcrição a seguir:

Art. 1.352. Salvo quando exigido *quorum* especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

§ 1º Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

§ 2º No caso de um mesmo condômino possuir mais de uma unidade ou fração ideal, seu direito de voto será limitado à soma dos votos dos demais coproprietários, cabendo ao presidente da mesa, em caso de empate, o voto de desempate. (BRASIL, 2002, grifo nosso).

Segundo Venosa (2017, p. 427), essa inovação no artigo supracitado visava impedir que o proprietário de várias unidades no condomínio tivesse sistematicamente a maioria e impusesse ditatorialmente sua vontade.

O então deputado Fiúza assim justificou a sua proposta no PL 6960 (Brasil, 2002, p. 58-59, grifo nosso):

O acréscimo do parágrafo segundo ao art. 1.352 foi sugerido pela professora ROSELY BENEVIDES DE OLIVEIRA SCHWARTZ, da Faculdade Metropolitana Unida – FMU - São Paulo, autora do livro *Revolucionando o Condomínio*, publicado pela Editora Saraiva em 1996 (2001 - 6ª edição) e objetiva ressaltar o direito das minorias. Atualmente, nas assembleias de condôminos, os votos são proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, ou número de unidades pertencentes a cada condômino. Segundo Dr. J. Nascimento Franco no seu livro *Condomínio*: *“Ponto dos mais delicados é o da preservação do direito da minoria, quando um grupo ou alguns poucos condôminos possuem diversas unidades autônomas e, por isso, podem direcionar as deliberações da Assembleia segundo seus interesses. Em alguns casos, um só condômino possui a maior parte do condomínio, de sorte que a Assembleia constitui mera formalidade porque um só voto aniquila todos os dados em sentido contrário. Invocando-se analogia com as sociedades comerciais, em que nas deliberações predomina a maioria de interesses, tem-se admitido, no Brasil, a ditadura da maioria, deslembrando-se que nem sempre as regras aplicáveis às sociedades servem para o condomínio de edifícios. Nas Assembleias das Sociedades Mercantis delibera-se sobre interesse predominantemente econômico, enquanto nas dos edifícios, mormente*

quando residenciais, decide-se sobre problemas humanos e familiares, delicadas relações de vizinhança, o que justifica normas flexíveis no objetivo de se alcançar tranquilidade e harmonia entre os habitantes do edifício. Trata-se de uma situação diferenciada, em que não se busca decisão sobre um proveito econômico, mas consenso para a melhor convivência de seres humanos, e, por isso, incompatível com a chamada “maioria de um só” ou de uns poucos. Na Itália, a jurisprudência abranda o sistema, para evitar a maioria de um só contra todos. No Direito espanhol, a doutrina a considera não democrática e sim norma plutocrática. O critério de se admitir poder absoluto à maioria de uma só, ou de uns poucos, inspira-se numa legislação antidemocrática que se põe à contramão do Direito moderno, que ampara a minoria contra o arbítrio da maioria. Por isso, mais justo e razoável é seguir o critério da lei francesa, sendo a qual o voto do condômino possuidor de mais da metade do condomínio se reduz para igualar-se, nas deliberações, à soma dos votos dos demais coproprietários”.

Nessa justificativa, o ex-deputado cita como outros países lidam com essa questão, no caso a Itália, a Espanha e a França. O modelo francês foi o adotado no PL proposto.

No argumento de sua proposta, o proponente do PL cita trecho de uma das obras do professor João Nascimento Franco, que faz referência à função social da propriedade no condomínio edilício (parte grifada). O que se desejava, portanto, era a relativização do caráter absoluto do direito de propriedade do condômino majoritário nas deliberações de assembleia, que implicaria na “perda” de alguns de seus direitos individuais em prol da coletividade.

Assim, como disse Magalhães (2012, p. 27-28), nessa “microsociedade” representada pelo condomínio o “indivíduo” sairia de cena dando lugar à “pessoa”, de modo que a função social da propriedade deixasse de ser enxergada sob o viés da noção abstrata de “proprietário” e passasse a ser entendida pelo vínculo existente entre os condôminos.

Em relação ao art. 1.354 do CC/2002, a proposta do PL 6960 (2002, p. 16) acrescentava um único parágrafo, que aparece realçado na transcrição abaixo:

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião
Parágrafo único. Os condôminos poderão se fazer representar por procuração, sendo vedada a outorga de mais de três mandatos à mesma pessoa. (BRASIL, 2002, grifo nosso).

O ex-deputado assim justificou a sua proposta no PL 6960 (Brasil, 2002, p. 59-60):

O acréscimo do parágrafo único ao art. 1354 também foi sugerido pela professora ROSELY BENEVIDES DE OLIVEIRA SCHWARTZ e objetiva limitar o número de procurações por participante nas assembleias de condomínio. É frequente a implantação de verdadeiras ditaduras, onde o síndico se mantém no cargo (eleição) por meio de muitas procurações em seu nome. Essas procurações na sua maioria são obtidas dos coproprietários que não estão morando no condomínio e seus apartamentos estão alugados. Além da eleição, o síndico faz uso dessas para aprovar obras (rateio extras) e até suas próprias contas. Segundo Dr. J. Nascimento Franco em seu livro *Condomínio* (Editora Revista dos Tribunais): “*Cláusula que vem sendo generalizada é a que limita o número de mandatos à mesma pessoa para representar condôminos nas Assembleias Gerais. Visando o comparecimento do maior número de pessoas e evitar a monopolização das deliberações, costuma-se limitar a 3 (três) outorgantes as procurações dadas ao mesmo mandatário. Esse é o limite estabelecido na França, pelo art. 22 da Lei 65.557/65. Evita-se a captação de mandatos, ou o chamado monopólio de um ou de poucos mandatários, na maioria desses casos mais preocupados em votar o que lhes convém do que vigiar pelos interesses dos seus mandantes*”. Como se vê, sobram símiles justificando a limitação do número de procurações a um só mandatário, para se evitar o que o jurista Kênio de Souza Pereira denominou “ditadura das procurações” (cf. BDI-Boletim do Direito Imobiliário, nov./98, n.33.p.6). Segundo o juiz do 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, Dr. João Batista Lopes em seu livro *Condomínio* (Editora Revista dos Tribunais): “*A lei brasileira é omissa a respeito do problema de corrente da outorga generalizada de mandatos para representação de condôminos na Assembleia Geral. Em princípio, a constituição de procuradores é livre, não conhecendo o direito pátrio as limitações impostas na legislação alienígena. Na França, por exemplo, conquanto reconhecida, como regra geral, a faculdade da livre representação, estabelece a lei exceções ao impor restrições ao síndico e ao limitar a três o número de mandatos outorgados a cada mandatário. Após ressaltar que a restrição do número de mandatos objetiva evitar a deserção dos condôminos e a excessiva concentração de poderes em mãos de poucos.*”

Aqui o ex-deputado também se valeu do modelo francês para propor uma limitação de mandatos destinados à representação de condôminos nas assembleias.

O problema que decorre da possibilidade ilimitada de representação de condôminos em assembleias está abordado no item 3.4.3 deste trabalho. O desequilíbrio de forças provocado pelo uso indiscriminado desse expediente produz um resultado semelhante ao que ocorre em relação ao condômino majoritário.

Essas propostas de modificação dos arts. 1.352 e 1.354 CC/2002, consolidadas no PL 6960/2002, receberam parecer desfavorável do relator da Comissão de Constituição, Justiça e de Cidadania (CCJC).

Na sua justificativa para rejeitar a proposta formulada para o art. 1.352, disse o relator da CCJC (2003, p. 23): “A matéria deve ser regulada na convenção de condomínio, como prevê o parágrafo único do artigo em questão. Não se pode,

de um momento para o outro, limitar o direito do proprietário sem previsão da convenção de condomínio”.

E, em relação à proposta de alteração do art. 1.354, o relator da CCJC (2003, p. 23) justificou a rejeição dizendo: “A ideia é boa e louvável, porém entendo ser matéria típica da Convenção de Condomínio. A lei deve permitir ao máximo a liberdade nas relações privadas. Os condôminos devem regular-se pela Lei que reputarem adequadas”.

Quanto aos pareceres da CCJC, não há como concordar com eles. Num condomínio onde a disparidade do poder de voto dos coproprietários seja muito acentuada, como no caso em que apenas um condômino é titular de mais da metade das frações ideais, qualquer restrição ao direito de voto ou ao limite de procurações dificilmente será incluída na convenção de condomínio; pois, o condômino majoritário não vai querer abrir mão do seu “direito” de fazer valer a sua vontade nas deliberações das assembleias, dando os votos necessários para alterar a convenção nesse sentido.

Além disso, no dizer de Lopes (2006, p. 113):

Esse poder tirânico da maioria gera situações difíceis em que o controle judicial se revela problemático, porque a lei não fornece ao juiz o instrumental necessário para a correção dos abusos.
De rigor, pois, que o juiz se valha, nesse campo. Dos elementos de integração das normas jurídicas para suprir as lacunas da legislação.

Por isso, a aprovação das propostas apresentadas no PL 6960/2002 era importante; pois, todas as limitações impostas ao condômino majoritário, particularmente aquela que relativiza o direito de propriedade, só acontecerão se previstas em lei.

Este último capítulo tratou do cerne da questão deste trabalho: o desequilíbrio de forças existente nas deliberações das assembleias gerais, que ocorre entre os condôminos, resultante da concentração do poder de voto daquele coproprietário que detém o maior número de unidades habitacionais e da correspondente fração ideal. O problema foi abordado à luz de direitos e garantias constitucionais e mostrou-se como a doutrina e a jurisprudência vêm tratando essa questão; além disso, foram apresentadas propostas legislativas que tentavam minimizar o problema em estudo, um projeto de lei que acabou não sendo aprovado.

5 CONCLUSÃO

Este trabalho teve por objetivo trazer à discussão o poder do voto do condômino majoritário nas deliberações das assembleias gerais do condomínio edilício, em razão do desequilíbrio de forças que existe entre aquele que detém a maioria das unidades habitacionais ou a maior parte das frações ideais e os demais coproprietários.

Dentro da estrutura administrativa do condomínio edilício, sabe-se que a assembleia geral é o órgão mais importante; pois, é nesse espaço de discussão que todos os condôminos podem expor livremente suas ideias, propostas, preocupações, contrariedades e seus anseios relacionados à convivência que existe entre eles, como pessoas que são, e ao direito de uso e fruição da propriedade que compartilham.

São pelos bons argumentos, manifestados nos debates que ocorrem nas assembleias, que os condôminos, por consenso ou por voto, decidem qual o melhor rumo a tomar nos assuntos de interesse comum. Mas, junto ao que importa ao coletivo, também está o interesse individual influenciando o modo como pensa cada proprietário de unidade autônoma; assim, para garantir a legitimidade das decisões e propiciar a máxima harmonia possível no âmbito do condomínio, as deliberações de assembleia devem ser pautadas pela igualdade de voz e voto entre os condôminos.

Desse modo, nas deliberações em que não há consenso e a ideia que prevalece decorre da força do voto privilegiado do condômino majoritário, não se pode dizer que a assembleia tenha sido um espaço essencialmente democrático, como se requer, haja vista que no processo de tomada de decisão não houve a participação livre e igualitária dos condôminos.

Os direitos e obrigações dos condôminos são aqueles disciplinados no ordenamento jurídico e, também, aqueles que são convencionados entre os coproprietários e regulados na convenção e no regimento interno do condomínio. Portanto, se as normas internas do condomínio estabelecem os direitos e deveres de comum acordo, isto é, aqueles combinados entre os coproprietários, elas não podem beneficiar ou prejudicar mais uns do que outros.

No entanto, o que ocorre é que as normas internas convencionadas não podem contrariar o que a legislação determina. E, é aí que o problema aparece.

As normas internas do condomínio edilício (convenção e regimento interno) são elaboradas tendo como base o CC/2002. Porém, ao tratar dos tipos de *quorum* (instalação, deliberação e aprovação), necessários para as tomadas de decisões das assembleias, esse diploma legal permite que distorções aconteçam se no condomínio existe o condômino majoritário.

A doutrina afirma que o legislador não se preocupou em estabelecer critérios que impeçam a imposição do poder de voto do condômino majoritário, em relação aos votos discordantes, e que a minoria prejudicada por eventual abuso de direito pode se socorrer do judiciário.

O Superior Tribunal de Justiça já se posicionou a favor do condômino majoritário, respaldando o peso do voto daquele que detém maior fração ideal ou maior número de unidades autônomas, o que “legitima” o poder econômico nas deliberações de assembleia.

Por óbvio, em se tratando de vizinhos que convivem no mesmo espaço comum, a ida ao judiciário para resolver questões de condomínio deve ser a última opção. Por isso a necessidade de o Código Civil impor certos limites ao condômino majoritário, não deixando essa questão para ser tratada em convenção.

Portanto, restava ao legislador estabelecer alguma proteção mais direta aos condôminos em minoria, sem que fosse necessária a busca por demandas judiciais. Um projeto de lei (PL) chegou a tramitar na Câmara dos Deputados, propondo alteração nos dispositivos do CC/2002 que tratam dos tipos de *quorum* nas assembleias. A ideia era dar um pouco de equilíbrio na votação dos condôminos, mas a proposta foi rejeitada e o PL arquivado.

Assim sendo, o que vigora nas deliberações em assembleia é a possibilidade de o condômino majoritário controlar as decisões tomadas, com a prevalência de suas ideias para as ações a ser colocadas em prática no condomínio. À minoria contrária cabe aceitar a situação e em caso de algum prejuízo, em razão de abuso de direito, buscar no judiciário uma solução para o problema.

A realização deste trabalho propiciou ao pesquisador ampliar a primeira ideia que teve sobre assunto, quando escreveu o artigo que foi o ponto de partida deste estudo. Contudo, este trabalho de pesquisa não esgota o tema; assim,

interessante seria a possibilidade de ver essa mesma questão analisada sob outro viés, de modo a corroborar o que foi dito ou fazer um contraponto às ideias aqui trazidas.

Como mencionado na introdução deste trabalho, este é um assunto controverso, já que envolve direitos relacionados à propriedade individual e também àquela compartilhada entre várias pessoas. Porém, não se pode olhar passivamente para uma situação como a que foi mostrada na pesquisa, em que apenas um coproprietário impõe a sua vontade nas deliberações de assembleia só porque detém mais da metade dos apartamentos no condomínio onde mora.

Justo seria o condomínio edilício sem concentração de poder, com a igualdade de todos os coproprietários nas deliberações das assembleias, independentemente do tamanho do apartamento ou da proporção de fração ideal de cada um, de modo que as decisões fossem tomadas em prol do interesse coletivo.

REFERÊNCIAS

ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. **Dicionário acadêmico de direito**. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense: São Paulo: Método, 2011.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das Coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522489367/>>. Acesso em: 16 out. 2017

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 12 set. 2017.

_____. **Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928**. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/d5481.htm>. Acesso em: 28 set. 2017.

_____. **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>. Acesso em: 28 set. 2017.

_____. **Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965**. Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4864.htm>. Acesso em: 28 set. 2017.

_____. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 12 set. 2017.

_____. **Lei n. 10.931, de 2 de agosto de 2004. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm> Acesso em: 28 set. 2017.

_____. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei 6960/2002**. Dá nova redação aos artigos 2º, 11, 12, 43, 66, 151, 224, 243, 244, 246, 262, 273, 281, 283, 286, 294, 299, 300, 302, 306, 309, 328, 338, 369, 421, 422, 423, 425, 429, 450, 456, 471, 472, 473, 474, 475, 478, 479, 480, 482, 496, 502, 506, 533, 549, 557, 558, 559, 563, 574, 576, 596, 599, 602, 603, 607, 623, 624, 625, 633, 637, 642, 655, 765, 788, 790, 872, 927, 928, 931, 944, 947, 949, 950, 953, 954, 966, 977, 999, 1053, 1060, 1086, 1094, 1099, 1158, 1160, 1163, 1165, 1166, 1168, 1196, 1197, 1204, 1210, 1228, 1273, 1274, 1276, 1316, 1341, 1347, 1352, 1354, 1361, 1362, 1365, 1369, 1371, 1374, 1378, 1379, 1434, 1436, 1456, 1457, 1473, 1479, 1481, 1512, 1515, 1516, 1521,

1526, 1561, 1563, 1573, 1574, 1575, 1576, 1581, 1583, 1586, 1589, 1597, 1601, 1605, 1606, 1609, 1614, 1615, 1618, 1623, 1625, 1626, 1628, 1629, 1641, 1642, 1660, 1665, 1668, 1694, 1700, 1701, 1707, 1709, 1717, 1719, 1721, 1722, 1723, 1725, 1726, 1727, 1729, 1731, 1736, 1768, 1788, 1790, 1800, 1801, 1815, 1829, 1831, 1834, 1835, 1848, 1859, 1860, 1864, 1881, 1909, 1963, 1965, 2002, 2038 e 2045 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, que "Institui o Código Civil", acrescenta dispositivos e dá outras providências. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=50233&filename=PL+6960/2002>. Acesso em: 07 jun. 2011. Texto Original.

_____. Câmara dos Deputados. Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania (CCJC). **Parecer do relator**. Disponível em <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=90961FFA5F0FEBA7C206882FCC7ACC21.proposicoesWebExterno2?codteor=196514&filename=Tramitacao-PL+6960/2002>. Acesso em 07 jun. 2011.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.169.865 DF** (2009/0237862-0) - Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 13 de agosto de 2013. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24180505/recurso-especial-resp-1169865-df-2009-0237862-0-stj/inteiro-teor-24180506?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 26 set. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1183378 RS** (210/0036663-8). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Brasília, 25 de outubro de 2011. DJe: 01/02/2012. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21285514/recurso-especial-resp-1183378-rs-2010-0036663-8-stj/inteiro-teor-21285515>>. Acesso em: 21 out. 2017.

_____. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.375.160 SC** (2013/0083844-5). Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI. Brasília, 1º de outubro de 2013). Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/24256377/recurso-especial-resp-1375160-sc-2013-0083844-5-stj/inteiro-teor-24256378>>. Acesso em: 6 out. 2017.

CONSELHO DE JUSTIÇA FEDERAL. **III Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2003. Disponível em <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/III%20JORNADA%20DE%20DIREITO%20CIVIL%202013%20ENUNCIADOS%20APROVADOS%20DE%20NS.%20138%20A%20271.pdf/view>>. Acesso em: 16 set. 2017.

_____. **IV Jornada de Direito Civil**. Brasília: CJF, 2006. Disponível em <<http://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/IV%20JORNADA%20DE%20DIREITO%20CIVIL%202013%20ENUNCIADOS%20APROVADOS.pdf/view>>. Acesso em: 16 set. 2017.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 17 ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **Condomínio edilício: aspectos de direito material e processual**. São Paulo: Atlas, 2015. [Minha Biblioteca]. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522497454/>>. Acesso em: 19 set. 2017.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>>. Acesso em: 12 set. 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**, vol. 5. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502637276/>>. Acesso em: 12 set. 2017.

_____. **Direito civil esquematizado**. vol. 2. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. (Coleção esquematizado). Coordenador Pedro Lenza. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547200794/>>. Acesso em: 12 set. 2017.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 9ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2006.

MAGALHÃES, Ana Alvarenga Moreira. **A função social dos condomínios edifícios e a função social da propriedade nos condomínios edifícios**. Revista da Procuradoria-Geral do Município de Belo Horizonte – RPGMBH, Belo Horizonte, ano 5, n. 9, p. 9-30, jan./jun. 2012. Disponível em: <https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjoxcz_s5PWAhVJ1WMKHWPnAlsQFgg3MAM&url=http%3A%2F%2Fportalpbh.pbh.gov.br%2Fpbh%2Fecp%2Ffiles.do%3Fevento%3Ddownload%26urlArqPlc%3DRPGMBH_09-COMPLETA_2012.pdf&usg=AFQjCNFrmL7N7FD5KWUBTyLVwkKzcEJa1Q>. Acesso em: 20 set. 2017

MALUF, Adriana Caldas do Rego Dabus. **Limitações urbanas ao direito de propriedade**. São Paulo: Atlas, 2010. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522470594/>>. Acesso em: 12 set. 2017.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edifício**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARQUESI, Roberto Wagner; AMARAL, Ana Cláudia Corrêa Zuin Mattos do. UMA VISÃO PANORÂMICA DO CONDOMÍNIO GERAL NO CÓDIGO CIVIL. **Revista do Direito Privado da Universidade Estadual de Londrina**, Londrina, v. 3, n. 1, jan/abr. 2010. Quadrimestral. Disponível em: <http://www.uel.br/revistas/direitoprivado/artigos/Roberto_Marquesi_Ana_Cláudia_Uma_visão_panorâmica_condomínio_geral_código_civil.pdf>. Acesso em: 02 nov. 2017

MENEZES, Rafael de. **Direitos Reais**. Aula 15. Disponível em: <<http://rafaeldemenezes.adv.br/assunto/Direitos-Reais/7/aula/15>>. Acesso em: 20 set. 2017.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, vol 3: Direito das Coisas**. 44. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502627130/>>. Acesso em: 12 set. 2017.

PELUSO, Cezar (Coord.). **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002**. 10. ed. rev. e atual. Barueri, SP: Manole, 2016. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788520451274/>>. Acesso em: 12 set. 2017.

PEREIRA, Caio Mário Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530968649/>>. Acesso em: 17 set. 2017.

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. **Agravo de Instrumento nº 70072616279**. Relatora Mylene Maria Michel. Porto Alegre, 31 de agosto de 2017. Disponível em: <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/496362688/agravo-de-instrumento-ai-70072616279-rs/inteiro-teor-496362698?ref=topic_feed>. Acesso em: 03 out. 2017.

_____. Tribunal de Justiça. **Apelação Cível nº 70047661293 RS**, Vigésima Câmara Cível. Relator: Carlos Cini Marchionatti, Porto Alegre, 16/05/2012. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21856276/apelacao-civel-ac-70047661293-rs-tjrs?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 21 out. 2017.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. **Apelação nº 00212979320138260071 SP 0021297-93.2013.8.26.0071**. Relator Salles Rossi. São Paulo, 21 de setembro de 2017. Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/503506022/apelacao-apl-212979320138260071-sp-0021297-9320138260071?ref=juris-tabs>>. Acesso em: 03 out. 2017.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 11ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. [Minha Biblioteca]. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530970215/>>. Acesso em: 12 set. 2017.

SILVEIRA, Renato Marcuci Barbosa da. **A situação jurídica proprietária no âmbito democrático do condomínio edilício: uma análise no contexto do estado democrático de direito**. 2010. 231 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Direito, Programa de Pós-graduação em Direito, Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: <http://www.biblioteca.pucminas.br/teses/Direito_SilveiraRMB_1.pdf>. Acesso em: 20 out. 2017.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em edifícios: manual do condomínio: convenção, administração: modelos de atas e editais**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2007.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Código civil comentado**: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, v. XII. São Paulo: Atlas, 2003. [Minha Biblioteca]. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522477036/>>. Acesso em: 12 set. 2017.

_____. Direito civil: reais. 17 ed. São Paulo: Atlas, 2017. (Coleção Direito Civil; 4).

VIANA, Marco Aurelio da Silva. **Manual do condomínio edilício**: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009. [Minha Biblioteca]. Disponível em:

<<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-6180-0/>>. Acesso em: 12 set. 2017.

WALD, Arnold. **Direito Civil**: direito das coisas. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.