

# **DIREITO CONDOMINIAL**



## CESAR CALO PEGHINI

*Pós-doutorando em Direito pela Università degli Studi di Messina. Doutor em Direito Civil pela PUC/SP. Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito FADISP. Especialista em Direito do Consumidor na experiência do Tribunal de Justiça da União Europeia e na Jurisprudência Espanhola, pela Universidade de Castilla - La Mancha, Toledo/ES. Especialista em Direito Civil pela Instituição Toledo de Ensino ITE. Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela Escola Paulista de Direito - EPD. Graduado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas - FMU. Professor Titular permanente do Programa de Pós-graduação Stricto Sensu (mestrado) da Faculdade Escola Paulista de Direito - EPD. Professor dos Cursos de Pós-Graduação Lato Sensu da Escola Paulista de Direito - EPD; Professor convidado no curso de Pós-Graduação Lato Sensu em Direito Civil na Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie; Professor convidado no Curso de Pós-Graduação em Direito Imobiliário da PUC-COGAE; Professor convidado no Curso de Pós-Graduação Lato Sensu (online) em Direito Civil e Processo Civil da FAAP - Fundação Armando Álvares Penteado; Árbitro da Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada – CAMES; Atual Coordenador do Núcleo Temático da escola em Direito Imobiliário da Escola Superior de Advocacia da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção São Paulo. Professor visitante em cursos de pós-graduação lato sensu. Professor nos Cursos Preparatórios para Concursos Públicos e Cursos Livres do 'Meu Curso Inteligência e Tecnologia Educacional'. Membro Fundador e Diretor de Eventos do Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCONT). Associado e Diretor de Eventos do Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM/SP). Presidente da Coordenadoria de Tecnologia & Desenvolvimento Legislativo da AD NOTARE - Academia Nacional de Direito Notarial e Registral. Membro Especial de Soluções Consensuais de Conflitos da OAB/SP. Advogado, Árbitro e consultor jurídico.*

# DIREITO CONDOMINIAL

2ª EDIÇÃO

REVISTA. ATUALIZADA E AMPLIADA

  
**EDITORA MIZUNO**  
QUALIDADE E SERIEDADE EM LIVROS

## **Direito Condominial - 2ª Edição**

© Cesar Calo Peghini

EDITORA MIZUNO 2022

Revisão: Paulo de Morais

<b>Catálogo na publicação</b> <b>Elaborada por Bibliotecária Janaina Ramos – CRB-8/9166</b>	
P376	Peghini, Cesar Calo. Direito condominial / Cesar Calo Peghini. – 2. ed. – Leme-SP: Mizuno, 2022.  208 p. : 14 x 21 cm  ISBN 978-65-5526-505-7  1. Direito civil. I. Peghini, Cesar Calo. II. Título.  <span style="float: right;">CDD 347</span>
<b>Índice para catálogo sistemático</b> I. Direito civil	

Nos termos da lei que resguarda os direitos autorais, é expressamente proibida a reprodução total ou parcial destes textos, inclusive a produção de apostilas, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, reprográficos, de fotocópia ou gravação.

Qualquer reprodução, mesmo que não idêntica a este material, mas que caracterize similaridade confirmada judicialmente, também sujeitará seu responsável às sanções da legislação em vigor.

A violação dos direitos autorais caracteriza-se como crime incurso no art. 184 do Código Penal, assim como na Lei n. 9.610, de 19.02.1998.

O conteúdo da obra é de responsabilidade do autor. Desta forma, quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais concernentes ao conteúdo serão de inteira responsabilidade do autor.

Todos os direitos desta edição reservados à  
EDITORA MIZUNO

Rua Benedito Zacariotto, 172 - Parque Alto das Palmeiras, Leme - SP, 13614-460  
Correspondência: Av. 29 de Agosto, nº 90, Caixa Postal 501 - Centro, Leme - SP, 13610-210  
Fone/Fax: (0XX19) 3571-0420

Visite nosso site: [www.editoramizuno.com.br](http://www.editoramizuno.com.br)  
e-mail: [atendimento@editoramizuno.com.br](mailto:atendimento@editoramizuno.com.br)

Impresso no Brasil  
*Printed in Brazil*

# NOTAS INTRODUTÓRIAS

Desde os primórdios, a humanidade tem buscado, para si, os meios garantidores de sua sobrevivência e junto a estes os caminhos que assegurem seus direitos relacionados ao patrimônio.

Tais buscas fizeram com que o ambiente em que a sociedade se encontra se transforme, refletindo na modificação e adaptação da paisagem urbana e rural, haja vista que, das amplas propriedades construídas em terrenos espaçosos, antes muito comumente observados, hoje se tornaram, em maioria, grandes conjuntos de imóveis aglomerados em prédios, caracterizados por condomínios, sejam verticais ou horizontais.

Com o passar dos anos, em decorrência do aumento e do grande volume de pessoas que convivem em um mesmo local tornaram necessárias as adaptações convivenciais e, inevitavelmente, as buscas pela evolução no ordenamento jurídico.

Este cenário é perceptível no Brasil já desde o século XX, posto que o crescimento populacional e conseqüentemente a redução de espaço de terras nas áreas urbanas foram as condições que tornaram necessária a transformação ambiental para possibilitar e viabilizar o surgimento de maiores ofertas, não somente de moradias, mas, também, de espaço de trabalho e comércio.

Assim, a evolução da sociedade brasileira direcionou a atualização da nossa legislação, tanto é que, dentre as alterações legais, no Código Civil de 2002 surgiram as inovações importantes acerca do Direito das Coisas, mais especificamente, no Direito de Propriedade.

Com efeito, eis que, então, se mostrou extremamente importante o aprofundamento dos estudos pertinentes ao Direito Condominial, proposta temática estrutural para este Manual que teve como norte o estudo das obras de fundamentais doutrinadores e atuais jurisprudências, bem como as alterações trazidas por leis recentes.

Então, para a melhor compreensão do tema de Direito Condominial, o presente Manual trouxe em seu bojo os principais conceitos e características acerca do Condomínio, do Condomínio Geral, do Condomínio Edilício, Novas modalidades de condomínio, um tópico específico sobre contratos e trabalho e terceirização e, por fim, do Condomínio Especial de Multipropriedade ou *Time Sharing*, capítulos estes que serão vistos a seguir.



## PREFÁCIO

Enorme alegria tomou o meu coração ao ter em mãos a obra do advogado e professor de graduação e pós-graduação em direito, Dr. Cesar Peghini a respeito do Direito Condominial.

Peghini, como é carinhosamente chamado pelos seus amigos de magistério e alunos, é Mestre e Doutor em Direito e vem pesquisando há muito tempo a função social do direito. Nesse trabalho, se debruça, com o olhar de arguto pesquisador, sobre o condomínio edilício que é berço das mais complexas questões na vida em sociedade – especialmente nas cidades – e que tem visitado os Tribunais em decisões que desafiam os julgadores, pois refletem muito diretamente em direitos fundamentais ao bem estar e, por conseguinte, à própria dignidade da pessoa humana.

A riqueza do livro começa em seu sumário, extremamente didático para o aluno e para o profissional do Direito que procurem auxílio para a solução das difíceis questões que pululam nas tramas da vida condominial.

Traz uma seção inteira dedicada a muitas polêmicas do Condomínio Edilício, começando na análise da convivência dos animais, hoje tão comum e prestigiada em nossa sociedade, passando, dentre outros, pelo tema das vagas de garagem, da discriminação e do preconceito e terminando na questão difícil da exclusão do condômino nocivo, a qual tivemos a oportunidade de defender e ver aprovado o enunciado nº 508 da V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, órgão do Superior Tribunal de Justiça, vazado nos seguintes termos: “Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.”

Ao tratar das novas modalidades de condomínio, discorre com propriedade sobre os loteamentos de acesso controlado ou condomínio de fato, tema recorrente nas discussões no cotidiano forense.

No último capítulo, o autor aprofunda-se em uma modalidade mais que especial: a multipropriedade imobiliária que é modalidade condominial das mais peculiares e interessantes, configurando modalidade de compartilhamento da propriedade dividida em unidades de tempo, cada vez mais difundida no Brasil e já muito conhecida no Direito Norte Americano e no Direito Francês, onde teve origem.

Importante frisar que o autor teve a generosidade de ilustrar seus posicionamentos doutrinários com a jurisprudência mais atualizada sobre os temas enfrentados em toda a obra, além de trazer outras posições doutrinárias que tornam a leitura consistente e bastante completa.

O livro reflete a profunda experiência do autor no ramo imobiliário, no qual sempre exerceu sua advocacia ladeado com a sua amada e competente esposa Aline Peghini, apontando soluções jurídicas para diversos síndicos que procuram o seu escritório para receber um parecer jurídico sobre o melhor caminho a seguir diante de algum problema no condomínio edilício que administra.

Se você é estudante, advogado da área imobiliária, síndico, corretor de imóveis, o livro do professor Cesar Peghini vai ser seu companheiro mais dileto no entendimento e na solução dos dilemas que o tema pode trazer ao nosso dia-a-dia.

Parabenizo a Editora Mizuno pela publicação da obra e faço votos que os leitores tenham o mesmo deleite intelectual que experimentei quando li os originais.

**Marco Aurélio Bezerra de Melo**

*Desembargador do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro*

# SUMÁRIO

## CAPÍTULO 1

<b>Condomínio</b> .....	13
1.1 Conceito.....	13
1.2 Relações internas e externas.....	15
1.3 Natureza jurídica.....	16
1.4 Espécies de condomínio.....	17

## CAPÍTULO 2

<b>Condomínio Geral</b> .....	21
2.1 Conceito e características.....	21
2.2 Condomínio voluntário e necessário.....	22
2.3 Direitos dos condôminos.....	26
2.4 Deveres dos condôminos.....	32
2.5 Administração do condomínio.....	33
2.6 Extinção do condomínio.....	34
2.6.1 Condomínio pro diviso.....	35
2.6.2 Condomínio pro indiviso.....	37

## CAPÍTULO 3

<b>Condomínio Edilício</b> .....	39
3.1 Histórico legislativo.....	39
3.2 Conceito e características.....	40
3.2.1 Elementos objetivos.....	45
3.2.2 Elementos constitutivos.....	47
3.3 Natureza jurídica.....	48
3.4 Convenção de condomínio e regimento interno.....	55
3.5 Administração do condomínio edilício.....	60
3.5.1 Síndico.....	61
3.5.2 Assembleia.....	64
3.5.3 Conselho fiscal.....	76

3.6 Direitos, deveres e responsabilidades no condomínio edilício.....	77
3.6.1 Direitos do condômino .....	78
3.6.2 Deveres do condômino.....	80
3.6.3 Responsabilidades do condômino .....	83
3.7 Temas polêmicos .....	91
3.7.1 Animais.....	92
3.7.2 Utilização do imóvel.....	96
3.7.3 Cultos religiosos.....	96
3.7.4 Roubo e furto nas áreas comuns .....	98
3.7.5 Alteração e/ou reforma de fachada.....	100
3.7.6 Utilização de torres.....	101
3.7.7 Limitação de área de uso comum .....	102
3.7.8 Rateio das despesas.....	104
3.7.9 Taxa condominial.....	106
3.7.10 Desconto de pontualidade .....	111
3.7.11 Cobertura em área comum .....	112
3.7.12 Responsabilidade civil por infiltração de água.....	114
3.7.13 Agressões entre os condôminos .....	115
3.7.14 Ato de preposto (porteiro e zelador) .....	116
3.7.15 Responsabilidade civil por acidente em elevador .....	117
3.7.16 Vagas de garagem .....	118
3.7.17 Defenestramento .....	121
3.7.18 Discriminação racial, sexual e social.....	122
3.7.19 Direito de voto do locatário.....	124
3.7.20 Exclusão de condômino .....	125
3.8 Extinção do condomínio edilício .....	133

## CAPÍTULO 4

<b>Prestação de Serviços e Contrato de Trabalho .....</b>	<b>137</b>
4.1 Prestação de Serviços.....	137
Introdução.....	137
4.1.1 Objeto do contrato de terceirização.....	138
4.1.1.1 Empresa prestadora de serviços.....	141
4.1.1.2 Empresa tomadora dos serviços.....	141
4.1.2 Responsabilidade trabalhista.....	142
4.1.3 Vantagens da contratação dos serviços terceirizados .....	144
4.1.3.1 Especialização .....	144

4.1.3.2 Melhor uso dos recursos .....	144
4.1.3.3 Segurança legal.....	145
4.1.3.4 Adaptabilidade ao mercado .....	145
4.1.4 Determinações legais reguladoras do contrato de trabalho terceirizado .....	145
4.1.4.1 Férias .....	146
4.1.4.2 Jornada de trabalho.....	146
4.1.4.3 Intervalos de descanso.....	146
4.1.4.4 Teletrabalho .....	147
4.1.4.5 Equiparação salarial.....	147
4.1.4.6 Responsabilidade subsidiária .....	148
4.2 Contrato de Trabalho .....	151
Introdução .....	151
4.2.1 Contratos – Relação Individual de Trabalho .....	152
4.2.1.1 Contrato tácito ou verbal .....	152
4.2.1.2 Contrato escrito ou expresso.....	153
4.2.2 Tipos de contrato.....	153
4.2.2.1 Contrato por tempo indeterminado .....	153
4.2.2.2 Contrato por tempo determinado .....	154
4.2.2.3 Contrato de experiência.....	154
4.2.3 Carteira de trabalho e Previdência Social.....	155
4.2.4 Da paralisação da prestação de serviço.....	156
4.2.4.1 Suspensão contratual .....	156
4.2.4.2 Interrupções contratuais.....	156
4.2.5 Alterações contratuais.....	157
4.2.6 Rescisão contratual.....	157
4.2.6.1 Pedido de demissão .....	158
4.2.6.2 Demissão com justa causa .....	158
4.2.6.3 Demissão sem justa causa.....	159
4.2.6.4 Aviso prévio .....	160
4.2.6.4.1 Aviso prévio trabalhado .....	161
4.2.6.4.2 Aviso prévio indenizado .....	161
4.2.7 Garantias do trabalhador.....	162
4.2.8 Acidente de trabalho .....	162
4.2.9 Aviso prévio para professores.....	162
4.2.10 Dispensa discriminatória .....	162
4.2.11 Afastamento por doença ou aposentadoria por invalidez .....	163

4.2.12 Verba rescisória.....	164
4.3. Contrato de Trabalho do Empregado Doméstico.....	164
4.4. Contrato de Trabalho Intermitente, Teletrabalho e Terceirização ....	166
4.5. Principais Alterações Decorrentes da Lei da Liberdade Econômica	167

## CAPÍTULO 5

<b>Novas Modalidades de Condomínios .....</b>	<b>169</b>
5.1 Introdução.....	169
5.2 Condomínio de lotes.....	170
5.3 Condomínio urbano simples .....	175
5.4 Loteamento de acesso controlado.....	178

## CAPÍTULO 6

<b>Condomínio Especial: Multipropriedade ou <i>Time Sharing</i> .....</b>	<b>181</b>
6.1 Introdução.....	181
6.2 Conceito e características .....	183
6.3 Natureza jurídica.....	187
6.4 Instituição da multipropriedade.....	189
6.5 Direitos, deveres e sanções .....	191
6.6 Administração da multipropriedade.....	194
6.7 Especificidades normativas para as unidades autônomas .....	195

<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>199</b>
--------------------------	------------

<b>ÍNDICE ALFABÉTICO REMISSIVO.....</b>	<b>203</b>
---	------------

# CAPÍTULO 1

## Condomínio

### 1.1 Conceito

Entende-se por condomínio o instituto **caracterizado** pela presença de mais de um dono sobre determinado bem móvel ou imóvel, ou seja, é a condição de existência da copropriedade e do condomínio.

Na concepção da doutrina clássica,

Determinado direito poderá pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, hipótese em que se tem a comunhão. Se a comunhão recair sobre um direito de propriedade, ter-se-á condomínio ou compropriedade. Em suma, o condomínio é uma espécie do gênero comunhão.<sup>1</sup>

Com este norte, tem-se o seguinte conceito:

Tendo em vista a sua origem, o condomínio pode ser *convencional* ou *incidente*. *Convencional* é aquele que nasce do contrato pelo qual duas ou mais pessoas adquirem ou colocam uma coisa em comum para dela usar ou fruir. Diz-se *incidente* ou *eventual* quando não resulta de um concurso de vontades, como o que nasce de uma sucessão hereditária, dos direitos de vizinhança ou de qualquer outra circunstância em que o estado de comunhão provém de um fato não decorrente da manifestação volitiva dos comunistas. (...).<sup>2</sup>

Apesar de o direito de propriedade ter como principal característica a exclusividade, como disposto no artigo 1.231 do Código Civil, no instituto do condomínio é **permitido que haja mais de um**

---

1 FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodvum, 2017. p. 670.

2 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Vol. IV. Atual**. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 175.

**titular exercendo seus direitos sobre uma mesma coisa**, hipótese em que faz surgir a **compropriedade ou condomínio**.<sup>3</sup>

Este titular é denominado condômino:

O condômino é dono, em concurso com outro dono: cada um tem sobre a coisa todos os direitos que competem ao proprietário singular, sofrendo, porém, limitação no exercício pelo direito do concorrente.

Mas a limitação do exercício de um direito, conciliando-o com o exercício simultâneo de outro de igual valor, não importa, nem pode importar, logicamente, na destruição ou no desaparecimento desse direito.<sup>4</sup>

Neste sentido, no que tange ao direito de propriedade:

Pode ocorrer, não obstante, de o mesmo direito de propriedade ter **mais de um titular**. Quando isso ocorre, fala-se que há **compropriedade** ou **condomínio**. Embora hoje o vocábulo “propriedade” seja mais corriqueiro do que o vocábulo “domínio”, no caso de mais de um titular, usa-se, com muito mais frequência, a derivação *condomínio* que a derivação *compropriedade*. Note-se, não obstante, que se trata de sinônimos.<sup>5</sup>

(...) Na situação condominial vários são os sujeitos ativos em relação ao direito de propriedade que é único, o que justifica a utilização dos termos compropriedade e condomínio. Didaticamente, pode-se dizer que no condomínio duas ou mais pessoas têm os atributos da propriedade (GRUD) ao mesmo tempo.<sup>6</sup>

Cabe aqui lembrar que GRUD se trata de um acróstico. É estrutura de abreviação dos termos caracterizadores do direito de

---

3 SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil**: Contemporâneo. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

4 MOTTA, J. A. de Faria. **Condomínio e vizinhança**: Direito e Ações. São Paulo: Saraiva, 1942. p. 19.

5 DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Atlas, 2017. p. 780 e 781.

6 TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020. p. 1510 e 1511.

propriedade, quais sejam: gozar, reaver, usar e dispor. Isto significa dizer que aquele que tiver estes atributos em relação a uma propriedade terá a propriedade plena. Por outro lado, se tiver ao menos um destes atributos, significa que a pessoa terá posse.<sup>7</sup>

Todavia, como bem expõe parte da doutrina, o condomínio “é a mãe das discórdias” (*mater rixarum*), e conforme se verifica, ainda existe o dito popular: “cão que tem muito dono, morre de fome”. Por isso, as demandas decorrentes do direito de condomínio são as mais fervorosas, já que envolvem os direitos coexistentes e aparentemente similares entre si.

Por este motivo, na atualidade, o estudo do instituto do condomínio tornou-se tema de suma importância, seja qual for a sua forma, geral ou edilícia, as quais serão estudadas mais adiante.

## 1.2 Relações internas e externas

A doutrina enfatiza que diante do direito de propriedade, no condomínio são **vários os titulares**, no entanto, há **somente um direito de propriedade**. O fato é que cada condômino exerce, diante de terceiros, o exercício do direito de propriedade de forma exclusiva, absoluta e perpétua sobre o bem, não podendo, contudo, excluir tal exercício dos demais condôminos.

Na seara do direito condominial ainda existem duas linhas de relação: **interna e externa**. Esta condição se dá devido ao fato de os condôminos possuírem **direitos e deveres pertinentes** ao vínculo com sua fração ideal, ou seja, **à sua quota condominial**, bem como o condômino, **diante da sociedade**, se apresenta como o **proprietário integral do seu bem**.

Estas veias de relação condominial afirmando que existe sobre a propriedade o domínio total do bem, respeitando as devidas limitações e utilidade econômica diante dos demais consortes, bem como se faz presente o efeito *erga omnes* sobre o bem, haja vista ter cada condômino o poder total e decorrente do direito de propriedade, porém, com autolimitação entre os demais condôminos, na medida de suas frações ideais.

---

7 TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018. p. 911.

### 1.3 Natureza jurídica

Quanto à **natureza jurídica do direito condominial**, existem **duas grandes teorias**, as quais serão vistas a seguir.

A primeira está relacionada com a **propriedade integral**, na qual há sobre um respectivo bem, um só direito total, bem como todos os condôminos têm poderes plenos sobre este bem, e o direito exercido deste deve estar em consonância com os demais condôminos mediante limitações impostas pelo próprio Direito Civil ou demais ordenamentos.

Em um segundo momento, existe a teoria da **propriedade parcial**, a qual possibilita que sobre um determinado bem poderão existir vários proprietários, sendo que seu exercício fica limitado à ideia de aplicação de fração (quota parte).

Conforme se percebe nitidamente no artigo 1.314 do Código Civil, a **teoria adotada** é a primeira, pois, cada condômino pode utilizar da coisa conforme a sua destinação e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão.

Para compreender esta situação, é preciso expor a ideia de **parte ideal não localizada**, o que significa dizer que, quando há condomínio, existe sobre este bem uma porcentagem (parte ideal) da propriedade, que não é identificada fisicamente.

É com este cenário que a doutrina descreve o condomínio como instituto de cunho social com perfil conflituoso, inconveniente, haja vista ser a base de muitos conflitos e controvérsias entre os condôminos, vejamos:

(...) o condomínio tem natureza real, havendo um conjunto de coisas e não de pessoas. Desse modo, o condomínio não tem natureza contratual, sendo regido pelos princípios do Direito das Coisas. Apesar da falta de previsão literal, o condomínio pode ser enquadrado no inc. I do art. 1.225 pela menção que se faz à propriedade (copropriedade).<sup>8</sup>

(...) a diversidade de teorias não traz utilidade à figura do condomínio, bastando compreendê-lo como “a participação

---

8 TARTUCE, 2020. *Op. cit.*, p. 1211.

numa propriedade de vários titulares”, de tal modo que ostenta “a mesma natureza jurídica do domínio, da propriedade”. O novo Código Civil segue, como não podia deixar de ser, esse caminho, como se verifica na ausência de referência ao condomínio na listagem dos direitos reais (art. 1.225).<sup>9</sup>

Nota-se que a natureza jurídica do instituto promove entendimentos diversos, fato que resta em contradição quanto à teoria que define o domínio, já que **parte doutrinária** entende que a **propriedade** seja pertinente à **quota e não sobre o bem**; uma **segunda linha doutrinária** entende que o direito de **propriedade** existe em **proporção** à existência de **condôminos**; e, por fim, uma **terceira teoria doutrinária** defende que o condomínio é “uma **nova pessoa coletiva**”

Por isso, como anteriormente mencionado, o instituto do condomínio “conhecido pelos romanos como *mater rixarum* (mãe de rixas) já foi jocosamente chamado de *condemônio*, em alusão ao pandemônio que causa entre os coproprietários (...)”<sup>10</sup>, justamente porque surgem diversos conflitos pertinentes à utilização do bem, limites individuais, divisão de despesas de manutenção, entre outros temas decorrentes do compartilhamento da propriedade.

## 1.4 Espécies de condomínio

A doutrina descreve a história do instituto condominial como uma “situação excepcional anômala e transitória”, devido à tendência divisória do bem entre distintos coproprietários que, com a sua evolução, vai adquirindo novos moldes de abordagem em decorrência do surgimento dos condomínios edilícios.

De fato, a evolução referida tem comprovação em nossa codificação civil, haja vista conter em seu bojo, divididos por suas distinções características, o condomínio geral e o condomínio edilício, nos quais estão presentes os elementos de propriedade individual combinados com a cotitularidade das partes comuns da coisa.

9 SCHREIBER, 2020. *Op. cit.*, p. 1096.

10 *Idem*.

Conforme se verifica, nas disposições legislativas existem **duas modalidades** de condomínio que se caracterizam da forma a seguir, explicada superficialmente, posto que serão temas abordados nos capítulos seguintes do presente estudo:

- a) Tradicional ou geral:** verificado quando mais de uma pessoa tem a propriedade sobre o mesmo objeto, mediante ato de vontade (convencional), como é, por exemplo, o caso de três amigos que compram um bem imóvel, bem como incidental (eventual), que independe da vontade das partes, como ocorre, por exemplo, ao falecer um pai que, por meio de tradição hereditária, faz com que os filhos se tornem condôminos entre si. O condomínio geral ou ordinário (alguns autores tratam por “condomínio romano”) como o instituto que se divide em duas outras espécies: 1) condomínio voluntário que é o resultado do acordo estabelecido entre os condôminos; e 2) condomínio necessário que surge pela determinação legal, tendo como exemplo as paredes, as cercas, os muros e as valas existentes entre terrenos avizinados.<sup>11</sup>
- b) Edifício:** anteriormente denominado por “condomínio em edificações”, esta modalidade é composta por unidades autônomas que possuem acesso à via pública e, também, por partes comuns que pertencem a todos os condôminos (**Lei nº 4.591/64, “Lei do Condomínio e Incorporações Imobiliárias”**).
- Para a espécie de condomínio edifício, existem três espécies, quais sejam: 1) condomínio edifício tradicional; 2) condomínio de lotes; e 3) condomínio urbano simples. Devido à distinção institucional, existe ainda uma terceira espécie dentre os tipos de condomínio, qual seja:
- c) Multipropriedade:** instituto constituído pelo fracionamento de tempo para exercer o direito de propriedade de caráter exclusivo sobre uma única coisa, podendo o instituto ser estabelecido em condomínio voluntário ou edifício.

---

11 Schreiber, 2020. *Op. cit.*

Mencionadas as espécies de condomínio, torna-se relevante demonstrar algumas **classificações**, como segue:

I) *Quanto à origem:*

a) *Condomínio voluntário* ou *convencional* – decorre do acordo de vontade dos condôminos, nasce de um negócio jurídico bilateral ou plurilateral, como exercício da autonomia privada. Ex.: Alguns amigos compram um imóvel para investimento em comum. No silêncio do instrumento de sua instituição, presume-se que a propriedade estará dividida em partes iguais (*concurso partes fiunt*). Destaque-se que o condomínio edilício, via de regra, tem essa origem, mas com o estudo e tratamento em separado.

b) *Condomínio incidente* ou *eventual* – origina-se de motivos estranhos à vontade dos condôminos. Ex.: Duas pessoas recebem determinado bem como herança.

c) *Condomínio necessário* ou *forçado* – decorre de determinação de lei, como consequência inevitável do estado de indivisão da coisa. Nasce dos direitos de vizinhança tal como na hipótese de paredes, muros, cercas e valas (art. 1.327 do CC).

II) *Quanto ao objeto ou conteúdo:*

a) *Condomínio universal* – compreende a totalidade do bem, inclusive os seus acessórios, caso de frutos e benfeitorias. Em regra, o condomínio tem essa natureza.

b) *condomínio particular* – compreende determinadas coisas ou efeitos, o que geralmente é delimitado no ato de instituição.

III) *Quanto à forma ou divisão:*

a) *Condomínio pro diviso* – aquele em que é possível determinar, no plano corpóreo e fático, qual o direito de propriedade de cada comunheiro. Há, portanto, uma *fração real* atribuível a cada condomínio. Ex.: parte autônoma em um condomínio edilício.

b) *Condomínio pro indiviso* – não é possível determinar de modo corpóreo qual o direito de cada um dos condôminos que têm uma fração ideal. Ex.: parte comum no condomínio edilício.<sup>12</sup>

Em se tratando de modalidades condominiais, cabe acrescentar que o **Enunciado nº 89 do Conselho de Justiça Federal**, I Jornada de Direito Civil, determina: “O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do

---

12 TARTUCE, 2020. *Op. cit.*, p. 1511 e 1512.

novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.

Trata-se de enunciado que se antecedeu à alteração do atual Código Civil (Lei nº 10.406/2002), cujo objetivo foi inserir regras legais ao condomínio de lotes e em multipropriedade que, em suma, significa que tudo o que se entende por condomínio edilício também se aplica, à similitude, aos condomínios de lotes e em multipropriedade, além de se aplicar aos clubes de campo.

Por fim, cabe destacar que o condomínio edilício advém de **ato institucional**, pelo qual se descrevem as futuras ou já existentes unidades autônomas, bem como as áreas comuns, devendo ser a instituição registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme serão pontuados em momento oportuno.

Apresentadas as abordagens introdutórias, como dito anteriormente, nos capítulos a seguir serão elucidados os assuntos pertinentes ao condomínio e suas modalidades, bem como suas classificações, direitos e deveres dos condôminos e extinção condominial.

# CAPÍTULO 2

## Condomínio Geral

### 2.1 Conceito e características

O **condomínio tradicional ou geral** ocorre quando há um bem e sobre ele não existem pactos com exclusividade de uso, ou seja, toda a extensão pela qual recai o condomínio sobre um bem, pertence a todos os proprietários que deste bem podem fazer uso.

Pelos seus aspectos gerais, “Por definição, o condomínio traduz a coexistência de vários proprietários que detêm direito real sobre a mesma coisa, havendo entre si a divisão ideal segundo suas respectivas frações”.<sup>13</sup>

Trata-se de espécie descrita da seguinte forma: “O condomínio geral ou ordinário é a modalidade clássica de condomínio podendo decorrer da lei ou da vontade dos condôminos.”<sup>14</sup>

A principal **característica** do condomínio geral é a inexistência de partes do bem com uso exclusivo. Em outros termos, isto significa dizer que no condomínio geral os proprietários fazem uso pleno do bem.

Toma-se como exemplo o caso de irmãos que herdaram uma propriedade fazendária, em que não há parte de uso exclusivo sobre o bem, o que os torna donos plenos deste imóvel.

Neste caso, a propriedade deverá ser utilizada conforme a sua destinação, ou seja, se for para agropecuária, assim deverá ser o seu uso.

Outro exemplo interessante trata do condomínio edilício, pois, nesta modalidade são identificados dois tipos de uso da propriedade condominial, haja vista ter a parte de uso comum entre os condôminos e a parte de uso geral do proprietário sobre a sua unidade imobiliária.

Entenda-se que a parte comum são as vias de acesso, área de lazer, piscina e quadra de esportes, por exemplo, bem como a parte exclusiva é o interior de seu apartamento residencial.

---

13 GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. Volume único. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 1044.

14 SCHREIBER, 2020. *Op. cit.*, p. 1098.

## 2.2 Condomínio voluntário e necessário

É importante trazer à tela algumas observações feitas acerca da **classificação** condominial em que se denomina **voluntário ou necessário**, haja vista se tratar de tema relacionado diretamente ao direito de vizinhança, com ênfase ao direito de tapagem e de construir.

Inicialmente, tem-se a espécie **voluntária**, também conhecida por **convencional**, que nada mais é do que o condomínio que pode surgir em decorrência do acordo de vontade ajustado entre os coproprietários.

Neste sentido:

(...) O Direito brasileiro, que também considera o condomínio um estado anormal da propriedade, inspirou-se nas ideias romanas para traçar o condomínio voluntário, também chamado de **ordinário**. O adjetivo “voluntário” refere-se ao comando estabelecido no art. 1.320 do Código Civil: “a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”. O adjetivo “ordinário”, em desuso, referia-se ao fato de que se trata da espécie mais simples de condomínio.<sup>15</sup>

O condomínio voluntário pode advir de contrato, também conhecido como convencional, espécie em que os coproprietários poderão estabelecer a indivisão do bem por prazo limitado a cinco anos, no entanto, prorrogáveis (artigo 1.320, § 1º, Código Civil).

Já o condomínio voluntário que decorre do negócio unilateral, também conhecido por imposto, como é o caso do testamento e da doação, o testador ou o doador também poderá determinar que haja indivisão do bem pelo prazo máximo de cinco anos, porém, a legislação civil dispõe que, a depender da decisão do juiz quanto a apresentação das justificativas de graves razões, poderão obter tal divisão a qualquer tempo (artigo 1.320, §§ 2º e 3º).

Já o condomínio **necessário** é regulamentado pela legislação civil, em seu artigo 1.327, disciplinando as meações, como por exemplo, o caso de doação a mais de uma pessoa, ou caso de diversos herdeiros de um bem, e, ainda, os casos de muros e árvores comuns.

---

15 DONIZETTI; QUINTELLA, 2017. p. 781.

O **condomínio necessário** é o instituto de natureza especial, cuja característica é oposta à do condomínio voluntário, disciplinado pela legislação civil que determina a repartição dos custos e das responsabilidades de ambos os vizinhos no que diz respeito às despesas de conservação e manutenção de paredes, cercas, muros ou valas divisórias.

Considera-se necessário, ou legal, o condomínio que não se origina de uma convenção ou de sucessão hereditária, porém decorre de imposição da ordem jurídica. O Código prevê um caso particular da espécie, em razão de situações peculiares nascidas do direito de vizinhança.<sup>16</sup>

Trata-se de uma modalidade forçada ou compulsória de compartilhamento da propriedade, que tem por objeto a meação de paredes, cercas, muros e valas, aos quais se aplicam as normas dos arts. 1.297 e 1.298 e 1.304 a 1.307, todos do Código Civil.<sup>17</sup>

A legislação civil dá ao condômino o direito de instalar as limitações de sua propriedade mediante a construção de paredes, cercas, muros ou valas, assim como tem direito também de invocar o direito de meação nas mesmas construções, no caso, quando estas já existirem em decorrência da providência tomada pelo vizinho, desde que, haja o reembolso com os respectivos valores atualizados, da metade que lhe couber em relação à obra e à parte da área ocupada (artigos 1.328 e 1.297).

Um exemplo concreto apresentado na doutrina para o condomínio **forçado** retrata assim: “(...) imagine-se que duas fazendas são limítrofes, havendo entre elas um mata-burro, vala colocada para impedir a passagem de animais. Em relação ao mata-burro há um condomínio necessário entre os proprietários das fazendas.”<sup>18</sup>

No entanto, o Código Civil determina que se não restar em acordo entre os vizinhos proprietários quanto ao valor da obra, qualquer um deles poderá propor ação de fixação do preço da obra divisória para que seja arbitrado por peritos e às expensas dos confinantes (artigo 1.329).

---

16 PEREIRA, 2017. *Op. cit.*, p. 180.

17 GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2017. *Op. cit.*, p. 1045.

18 TARTUCE, 2020. *Op. cit.*, p. 1518.