

**HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO**

**HERMENÊUTICA E APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE  
CONDOMÍNIO (PROPRIEDADE HORIZONTAL)**

**DOUTORADO EM DIREITO**

**VOLUME 1**

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO  
SÃO PAULO – 2007**

**HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO**

**HERMENÊUTICA E APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE  
CONDOMÍNIO (PROPRIEDADE HORIZONTAL)**

Tese apresentada à banca examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Doutor (Direito das Relações Sociais), sob a orientação do Professor Doutor João Batista Lopes.

**SÃO PAULO – 2007**

**BANCA EXAMINADORA**

---

---

---

---

---

*À minha família, em especial, aos meus pais*

*Davino e Zulmira (in memoriam).*

## AGRADECIMENTOS

Ao professor orientador Doutor João Batista Lopes, exemplo de competência e seriedade, pelo inestimável incentivo e por acreditar no meu trabalho.

À minha família, em especial, aos meus pais Davino e Zulmira (*in memoriam*), pelas preciosas e inesquecíveis lições de vida.

À minha esposa Mariangela e às minhas filhas Maria Júlia e Joana, por sua paciência e por sua abnegação.

À Doutora Celina Meirelles Szikora, por sua participação como conselheira e leitora cuidadosa e exigente.

A todos os que prestaram alguma colaboraram, sempre valiosa, principalmente, ao meu irmão Carlos Alberto, ao Doutor José Maria Vieira Filho e à Doutora Valéria Félis Bazzo.

À Professora Maria Vittoria Colella, pelas magníficas lições sobre a língua italiana.

Ao Doutor Luiz Alexandre Szikora, pela consideração e apoio.

A todos os meus alunos, professores e amigos que não tiveram atuação direta neste trabalho mas que se encontram no meu coração.

## RESUMO

Esta tese tem por objetivo elaborar um estudo científico a respeito da interpretação e da aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal), que foi realizado em três fases: *análise jurídica*, *concentração lógica* e *construção jurídica* e que se justifica pela necessidade de maior segurança jurídica sobre o tema.

Na análise jurídica, investigamos os elementos da propriedade horizontal e os institutos afins, distinguindo-os e separando-os. Na concentração lógica, reagrupamos esses mesmos elementos, extraindo deles regras gerais, especialmente a respeito da convenção de condomínio. Na construção jurídica, determinamos as características essenciais que a individualizam, reduzindo-a a uma categoria geral, com tipos próprios organizados sistematicamente, para que ela possa ser vista em sua plenitude.

Nas duas primeiras fases, fizemos um estudo atualizado da propriedade horizontal, apontando o seu estágio no Brasil e em diversos países.

Verificamos esse novo modelo de propriedade, desde o seu nascimento até a sua extinção (denominação, natureza jurídica, objeto, constituição, requisitos, especificação de condomínio, convenção, atos, direitos e deveres dos condôminos e administração do condomínio), além de estudar inúmeros institutos afins (os princípios de direito, a autonomia da vontade, o negócio jurídico e sua interpretação), as teorias que procuram estudar o direito e os direitos de vizinhança.

Quanto à convenção de condomínio, demos seu conceito e sua natureza jurídica, estudamos a relação jurídica na propriedade horizontal e analisamos os entendimentos da doutrina e da jurisprudência nacionais, com o intuito de investigar como tem sido realizada a interpretação das diversas situações que ocorrem na propriedade horizontal, em especial acerca da convenção de condomínio.

Já na sua fase de construção jurídica, esta tese chegou aos seguintes resultados gerais: 1) esquematizou a convenção de condomínio, quanto à sua origem; 2) esquematizou suas normas em institucionais, de administração, estatutárias, quanto às penalidades e gerais.

A partir deles, chegou aos seguintes resultados específicos: 1) estudou a convenção quanto à sua origem e estabeleceu o critério da maioria qualificada para a sua validade; 2) classificou as normas institucionais, rebateu o critério da unanimidade e indicou o quórum de 2/3 para a alteração da convenção, negando a existência de cláusula pétrea, de ato jurídico perfeito e de direito adquirido; 3) estabeleceu a aplicação de princípios no regramento das normas de administração ou de gestão: a) quanto às despesas, especificou-as e concluiu pela aplicação do critério geral da proporcionalidade; b) quanto aos órgãos, classificou-os em deliberativos, executivos e consultivos, apontando suas funções, espécies, funcionamento e estabelecendo a aplicação do critério da preponderância na interpretação das regras que disciplinam esses órgãos; 4) no que concerne às normas estatutárias, classificou os direitos e deveres, indicando seus princípios e regras, especialmente quanto a: extensão, critérios, incidência, interpretação, forma, fixação e proibições; 5) com relação às normas que estabelecem penalidades às infrações, anotou seu conceito, seu requisito (tipicidade), a responsabilidade do agente e as penalidades que são permitidas e proibidas na propriedade horizontal; 6) dividiu as regras gerais em permitidas e proibidas e fixou o seu alcance.

## ABSTRACT

This thesis has for objective to elaborate a scientific study regarding the interpretation and of the application of the condominium convention (horizontal property that it was carried through in three phases, legal analysis, logical concentration and legal construction, and that is justified for the necessity of bigger legal security on the subject.

In the legal analysis, we investigate the similar elements of the horizontal property and justinian codes, distinguishing them and separating them. In the logical concentration, we regroup these same elements, extracting of them general rules, especially regarding the condominium convention. In the legal construction, we determine the essential characteristics that they individualized it, reducing it it a general category, with organized proper types so that it can be seen its fullness.

In the two first phases, we made a brought up to date study of the horizontal property, pointing its period of training in Brazil and diverse countries.

We verify this new model of property, since its birth until its extinguishing (denomination, legal nature, object, constitution, requirements, specification of condominium, convention, acts, rights and duties of the joint owners and administration of the condominium), beyond studying innumerable similar justinian codes (the principles of right, the autonomy of the will, the legal transaction and its interpretation), the theories that they look to study the right and the rights of neighborhood.

How much to the condominium convention demons its concept and its legal nature, we study the legal relationship in the horizontal property and analyze the agreements of the national doctrine and the jurisprudence, with intention to investigate as she has been carried through the interpretation of the diverse situations that occur in the horizontal property, in special concerning the condominium convention.

Already in its phase of legal construction, this thesis arrived at the following general results: 1) schematized the condominium convention, how much to its origin; 2) schematized its institucional norms in, of administration, statutory, how much to the penalties and generalities.

From them, it arrived at the following specific results: 1) studied the convention how much to its origin and established the criterion of the qualified majority for its validity; 2) classified the institucional norms, struck the criterion of the qualified majority and indicated quorum of 2/3 for the alteration of the convention, denying the existence of stony clause, perfect legal act and acquired right; 3) established the application of principles in the requirement of the management or administration norms: ) how much to the expenditures, it specified them and it concluded for the application of the general criterion of the proportionality; b) how much to the agencies, it classified them in deliberative, executive and advisory, pointing its functions, species, functioning and establishing the application of the criterion of the superiority in the interpretation of the rules that these agencies discipline; 4) with respect to the statutory norms classified the rights and duties, indicating its principles and rules, especially how much: extension, criteria, incidence, interpretation, form, setting and prohibitions; 5) with regard to the norms that establish penalties to the infractions, wrote down its concept, its requirement (vagueness doctrine), the responsibility of the agent and the penalties that are allowed and forbidden in the horizontal property; 6) divided the allowed and forbidden general rules in and fixed its reach.

## RÉSUMÉ

Cette thèse a pour objectif d'élaborer une étude scientifique concernant l'interprétation et de l'application de la convention de condominium (propriété horizontale), cela elle a été exécutée dans trois phases, analyse légale, concentration logique et construction légale, et cela est justifié pour la nécessité d'une plus grande sécurité légale sur le sujet.

Dans l'analyse légale, nous étudions les éléments semblables de la propriété horizontale et des codes justinian, les distinguant et les séparant. Dans la concentration logique, nous regroupons ces mêmes éléments, extraire de eux des règles générales, particulièrement concernant la convention de condominium. Dans la construction légale, nous déterminons les caractéristiques essentielles qui elles individualizam il, le réduisant il une catégorie générale, avec les types appropriés organisés sistemáticamente, de sorte qu'il puisse voir dans plénitude.

Dans les deux premières phases, nous avons effectué une étude à jour apportée de la propriété horizontale, dirigeant sa période de la formation au Brésil et aux pays divers.

Nous vérifions ce nouveau modèle de propriété, depuis sa naissance jusqu'à son s'éteindre (dénomination, nature légale, objet, constitution, conditions, spécifications de condominium, convention, actes, droits et devoirs des copropriétaires et de l'administration du condominium), au delà d'étudier des codes justinian semblables innombrables (les principes de la droite, l'autonomie de la volonté, la transaction légale et son interprétation), les théories qu'ils regardent pour étudier la droite et les droites du voisinage.

Combien à la convention de condominium, aux démons son concept et à sa nature légale, nous étudient le rapport légal dans la propriété horizontale et analysent les accords de la doctrine nationale et de la jurisprudence, avec l'intention d'étudier car elle a été réalisée l'interprétation des situations diverses qui se produisent dans la propriété horizontale, dans spécial au sujet de la convention de condominium.

Déjà dans sa phase de construction légale, cette thèse est arrivée aux résultats généraux suivants : 1) schematized la convention de condominium, combien à son origine; 2) schematized ses normes d'institutional dans, d'administration, statutaire, combien aux pénalités et aux généralités.

De eux, elle est arrivée aux résultats spécifiques suivants : 1) étudié la convention combien à son origine et établi le critère de la majorité qualifiée pour sa validité; 2) classifiés les normes d'institutional, frappés le critère de l'unanimité et du quorum indiqué de 2/3 pour le changement de la convention, niant l'existence de la clause pierreuse, acte juridique parfait et acquis bien; 3) établis l'application des principes dans le regramento des normes de gestion ou d'administration: a) combien aux dépenses, il les a indiquées et lui a conclu pour l'application du critère général de la proportionnalité ; b) combien aux agences, il les a classifiées dans délibératif, directeur et bulletin de renseignements, dirigeant ses fonctions, espèces, fonctionnant et établissant l'application du critère de la supériorité dans l'interprétation des règles que ces agences disciplinent; 4) en ce qui concerne les normes statutaires ont classifié les droits et devoirs, indiquant ses principes et règles, en particulier combien: prolongation, critères, incidence, interprétation, forme, arrangement et prohibitions ; 5) en ce qui concerne les normes qui établissent des pénalités aux infractions, ont noté son concept, sa condition, la responsabilité de l'agent et les pénalités qui sont permis et interdits dans la propriété horizontale ; 6) divisés les règles générales dedans permises et interdites et fixée son extensión.



## SINTESI

Questa tesi ha affinché l'obiettivo elaborare uno studio scientifico per quanto riguarda l'interpretazione e dell'applicazione della convenzione di condominium (proprietà orizzontale), qu'a realizzato in tre fasi, analisi giuridica, concentrazione logica e costruzione giuridica, e che si giustifica con la necessità di più grande sicurezza giuridica sull'argomento.

Nell'analisi giuridico, studiamo gli elementi simili della proprietà orizzontale e gli istituti simili, distinguente li e separante li. Nella concentrazione logica, raggruppiamo questi stessi elementi, estrazione di loro regole generali, particolarmente per quanto riguarda la convenzione del condominium. Nella costruzione giuridica, determiniamo le caratteristiche essenziali che individualizam esso, riducendolo esso una categoria generale, con i tipi adeguati organizzati sistematicamente, di modo che può essere visto nella relativa pienezza.

Nelle due prime fasi, abbiamo reso ad un da aggiornato portato di studio la proprietà orizzontale, indicante il relativo periodo di addestramento del Brasile ed in paesi vari.

Verifichiamo questo nuovo modello della proprietà, dalla relativa nascita fino a relativo estinguere (denominazione, natura giuridica, oggetto, costituzione, requisiti, specifica del condominium, convenzione, atti, diritti e funzioni dei proprietari uniti e della gestione del condominium), oltre a studiare i istituti simili (i principii di diritto, l'autonomie della volontà, il negozio giuridico e la relativa interpretazione), le teorie che osservano per studiare la destra ed i diritti della vicinanza.

Quanto alla convenzione del condominium, demmo suo concetto e la sua natura giuridica, studiamo la relazione giuridica nella proprietà orizzontale ed analizza gli accordi della dottrina nazionale e della giurisprudenza, con l'intenzione di studiare poichè è stata realizzata l'interpretazione delle situazioni varie che si presentano nella proprietà orizzontale, in particolare per quanto riguarda la convenzione di condominium.

Già tra la sua fase di costruzione giuridica, questa tesi è arrivata ai seguenti risultati generali: 1) ha schematizzato la convenzione di condominium, quanto alla sua origine; 2) ha schematizzato le loro norme in istituzionali, d'administration, statuari, quanto alle penalità ed ai generali.

A permesso di loro, è arrivato ai seguenti risultati specifici: 1) ha studiato la convenzione quanto alla sua origine ed ha stabilito il criterio della maggioranza qualificata per la sua validità; 2) ha classificato le norme di institucional, rebattré il criterio di l'unanimité ed ha indicato il quórum di 2/3 per l'alterazione della convenzione, che nega l'esistenza della clausola pietrosa, d'acte giuridico perfetto e di diritto acquisito; 3) ha combattuto per l'applicazione di principii in stabilimento delle norme d'administration o di gestione: ha stabilito l'applicazione dei principii nel regramento delle norme della gestione o dell'amministrazione: a) quanto alle spese, le ha precisate ed ha concluso per l'applicazione del criterio generale della proporzionalità; b) quanto alle agenzie, le ha classificate in deliberative, in esecutivi ed in consultivi, indicante le loro funzioni, specie, funzionamento e stabilendo l'applicazione del critério della proporzionalità nell'interpretazione delle regole che disciplinano quest'agenzie; 4) in che riguarda alle norme statutarie, ha classificato i diritti ed i doveri, che indicano i loro principii e norme, particolarmente quanto: estensione, criteri, incidenza, interpretazione, forma, fissazione e proibizioni; 5) per quanto riguarda le norme che stabiliscono penalità alle infrazioni, ha annotato il suo concetto, la sua condizione (tipicità), la responsabilità di l'agent e le penalità che sono permesse e vietate nella proprietà orizzontale; 6) ha diviso le norme generali in permesse e proibite ed ha fissato la sua estensione.

# SUMÁRIO

## VOLUME 1

INTRODUÇÃO .....	24
------------------	----

### PARTE I – A PROPRIEDADE HORIZONTAL NA ATUALIDADE

1.1 Prolegômenos.....	28
1.2 Estágio atual da propriedade horizontal (condomínio edilício) no direito brasileiro e no direito comparado .....	28
1.2.1 Breves notas sobre a evolução do direito de propriedade.....	28
1.2.2 Histórico.....	30
1.2.3 Anotações sobre a legislação estrangeira.....	37
1.2.3.1 A legislação italiana.....	37
1.2.3.2 A legislação francesa .....	38
1.2.3.3 A legislação espanhola.....	39
1.2.3.3.1 A legislação catalã .....	41
1.2.3.4 A legislação portuguesa .....	44
1.2.3.5 A legislação argentina.....	45
1.2.3.6 A legislação alemã .....	46
1.2.3.7 A legislação suíça .....	48
1.2.3.8 A legislação austríaca ( <i>bauerecht</i> ).....	49
1.2.3.9 A legislação japonesa.....	51
1.2.3.10 O sistema norte-americano .....	51
1.2.3.11 A legislação búlgara.....	54
1.2.3.12 A legislação chilena .....	55
1.2.3.13 A legislação cubana .....	57
1.2.3.14 A legislação uruguaia.....	58
1.2.3.15 A legislação colombiana .....	60
1.2.3.16 A legislação costarriquenha .....	64
1.2.3.17 A legislação venezuelana.....	64
1.2.3.18 A legislação mexicana .....	66

1.2.3.19 A legislação porto-riquenha.....	67
1.2.3.20 A legislação peruana.....	67
1.2.3.21 A legislação boliviana.....	68
1.2.3.22 A legislação guatemalteca .....	68
1.2.3.23 A legislação canadense, australiana, africana e israelita .....	69
1.2.3.24 Demais legislações.....	73
1.2.3.25 Análise comparativa das diversas legislações sobre a propriedade horizontal.....	74
1.2.3.25.1 Comparação (denominação e lei, início da vigência, número de artigos e glossário).....	76
1.2.3.25.2 Comparação (pessoa jurídica, representante legal, órgãos de administração e administrador) .....	78
1.2.3.25.3 Comparação (elementos comuns, estatuto ou convenção, regimento interno e fundo de reserva).....	80
1.2.3.25.4 Comparação (quotas e despesas comuns, pagamento, cobrança e penalidades)	82
1.2.3.25.5 Comparação (convocação das assembléias, quórum, representação e impugnação das decisões assembleares).....	84
1.3 Da denominação .....	86
1.4 Natureza jurídica.....	88
1.4.1 Condomínio tradicional .....	91
1.4.2 A propriedade em mão comum.....	93
1.4.3 Comunhão de bens.....	94
1.4.4 Sociedade imobiliária .....	95
1.4.5 Propriedade solidária .....	97
1.4.6 Teoria da servidão.....	98
1.4.7 Universalidade de fato, de direito e personalização do patrimônio comum.....	99
1.4.7.1 Dos bens divisíveis e indivisíveis .....	99
1.4.7.2 Dos bens singulares e coletivos .....	101
1.4.7.3 Da inaplicabilidade da teoria das universalidades ao condomínio edilício .....	104
1.4.7.4 Da capacidade jurídica.....	106
1.4.7.4.1 Das pessoas em geral – Noções gerais .....	107
1.4.7.4.2 Da pessoa natural (pessoa física).....	108
1.4.7.4.3 Personalidade jurídica e capacidade .....	109
1.4.7.4.4 Capacidade de direito e capacidade de fato .....	111
1.4.7.4.5 Capacidade processual (grupos não personalizados).....	111

1.4.7.4.6 Da pessoa jurídica - disposições gerais.....	113
1.4.7.4.7 Conceito de pessoa jurídica .....	113
1.4.7.4.8 Natureza jurídica da pessoa jurídica .....	114
1.4.7.4.9 Nossa posição .....	115
1.4.7.4.10 Classificação das pessoas jurídicas.....	118
1.4.7.4.11 Começo e constituição das pessoas jurídicas.....	123
1.4.7.4.12 Conclusões .....	126
1.4.8 Da natureza jurídica da propriedade horizontal, segundo Pons Gonzáles e Arco Torres .....	128
1.4.9 A propriedade horizontal como direito real novo.....	130
1.4.9.1 Do bem principal e do bem acessório – conceito .....	134
1.4.9.2 Espécies de bens acessórios.....	136
1.5 Do objeto da propriedade horizontal .....	139
1.6 Constituição do condomínio .....	140
1.6.1 Prolegômenos.....	140
1.6.2 A incorporação.....	141
1.6.3 Outras modalidades.....	142
1.6.4 No direito alienígena.....	143
1.7 Requisitos para a constituição da propriedade horizontal .....	145
1.7.1 Prolegômenos.....	145
1.7.2 A autonomia da vontade .....	146
1.7.3 A importância da vontade .....	148
1.7.4 Teoria subjetiva – a <i>willenstheorie</i> (vontade interna coincidente com a vontade externa).....	149
1.7.5 Teoria objetiva ( <i>erklarungstheorie</i> ).....	149
1.7.6 Teoria da confiança ( <i>affidamento</i> ou <i>vertrauenstheorie</i> ) .....	150
1.7.7 Teoria da responsabilidade .....	150
1.7.8 Teoria da culpa <i>in contrahendo</i> .....	151
1.7.9 A colaboração de Kelsen (teoria da imputação) .....	152
1.7.10 A teoria da vontade jurídica de Luís Cabral de Moncada.....	153
1.7.11 A posição moderada do direito brasileiro .....	154
1.7.12 Conceito de ato e negócio jurídico .....	155
1.7.13 Classificação do ato/negócio jurídico .....	155
1.7.14 Requisitos de validade do ato jurídico.....	157

1.7.14.1	Noções gerais.....	157
1.7.14.2	Elementos constitutivos do ato jurídico.....	159
1.7.14.3	Capacidade do agente .....	159
1.7.14.4	Objeto lícito, possível, determinado ou determinável .....	160
1.7.14.5	Forma do ato jurídico.....	161
1.7.15	Interpretação do ato jurídico .....	162
1.7.16	Da reserva mental .....	165
1.7.17	O silêncio como manifestação da vontade.....	167
1.7.18	Da representação.....	168
1.7.19	Da causa do negócio jurídico.....	169
1.7.19.1	Aspectos filosóficos.....	169
1.7.19.2	Conceito de causa .....	170
1.7.19.3	As teorias .....	171
1.7.20	Conclusões .....	172
1.7.21	Outros critérios e princípios.....	176
1.7.21.1	Disposições iniciais.....	176
1.7.21.2	Dos princípios gerais .....	177
1.7.21.2.1	Princípio da justiça.....	179
1.7.21.2.2	Princípio da certeza do direito .....	179
1.7.21.2.3	Princípio da segurança jurídica.....	180
1.7.21.2.4	Princípio da isonomia ou da igualdade .....	180
1.7.21.2.5	Princípio da legalidade.....	180
1.7.21.2.6	Princípio da irretroatividade das leis .....	181
1.7.21.2.7	Princípio da ampla defesa e do devido processo legal.....	181
1.7.21.2.8	Princípio do direito de propriedade .....	181
1.7.21.2.9	Princípio da proporcionalidade .....	181
1.7.21.2.10	Princípio da razoabilidade .....	182
1.7.21.2.11	Princípio da eficiência .....	182
1.7.21.2.12	Princípio da impessoalidade .....	183
1.7.21.2.13	Princípio da motivação .....	183
1.7.21.2.14	Princípio da publicidade .....	183
1.7.21.2.15	Princípio da finalidade .....	183
1.7.21.3	Princípios do Direito Privado e do Direito Civil .....	184
1.7.21.3.1	Princípio da boa-fé.....	184

1.7.21.3.2 Princípio da operabilidade ou concretitude .....	184
1.7.21.3.3 Princípio da eticidade.....	185
1.7.21.3.4 Princípio da socialidade .....	185
1.7.21.3.5 Princípio do consensualismo .....	186
1.7.21.3.6 Princípio da dignidade da pessoa humana .....	187
1.7.21.3.7 Princípio da imputação civil dos danos .....	187
1.7.21.3.8 Princípio da responsabilidade objetiva .....	187
1.7.21.3.9 Princípio da autonomia da vontade.....	188
1.7.21.3.10 Do exercício excessivo de direito (abuso) .....	188
1.7.21.4 Princípios dos direitos reais .....	191
1.7.21.4.1 Princípio da legalidade e da tipicidade dos direitos reais .....	193
1.7.21.4.2 Princípio da taxatividade ou <i>numerus clausus</i> .....	193
1.7.21.4.3 Princípio da publicidade .....	193
1.7.21.4.4 Princípio da validade e da eficácia <i>erga omnes</i> .....	194
1.7.21.4.5 Princípio da inerência ou da aderência .....	194
1.7.21.4.6 Princípio do direito de seqüela.....	194
1.8 Especificação do condomínio .....	194
1.9 Classificação dos atos praticados na propriedade horizontal.....	196
1.9.1 Classificação de Poirier e João Batista Lopes .....	196
1.9.2 Classificação de Echeverría Summers .....	197
1.9.3 Nossa classificação .....	199
1.10 A convenção de condomínio.....	201
1.10.1 Notas introdutórias.....	201
1.10.2 Natureza jurídica.....	203
1.10.2.1 Da natureza jurídica convencional.....	204
1.10.2.2 Adeptos da teoria do negócio jurídico normativo.....	206
1.10.2.3 Adeptos da teoria do direito objetivo e de associação .....	209
1.10.2.4 Partidários da natureza jurídica contratual.....	211
1.10.2.5 Partidários da natureza jurídica complexa .....	218
1.10.2.6 Da teoria de Echeverría Summers .....	219
1.10.2.6.1 Intróito .....	219
1.10.2.6.2 Quanto à origem e à estrutura da convenção .....	219
1.10.2.6.3 Quanto ao caráter funcional da convenção .....	220

1.10.2.6.4 Harmonização da origem negocial com a eficácia normativa da convenção (obrigações <i>propter rem</i> ) .....	221
1.10.2.6.5 Qualificação jurídica da atuação estatutária .....	223
1.10.2.6.6 Valoração global sobre a natureza jurídica da convenção .....	224
1.10.2.7 Nossa opinião (conclusões) .....	225
1.10.3 Da relação jurídica na propriedade horizontal .....	226
1.10.3.1 Disposições iniciais.....	226
1.10.3.2 Da relação jurídica .....	227
1.10.3.3 Conceito de relação jurídica .....	230
1.10.3.4 Elementos da relação jurídica .....	231
1.10.4 Do quórum para a aprovação da convenção .....	237
1.10.5 Do quórum para a alteração da convenção .....	238
1.10.6 Do quórum em outros casos.....	239
1.11 Direitos e deveres dos condôminos .....	240
1.11.1 Disposições iniciais.....	240
1.11.2 Dos direitos de vizinhança.....	241
1.11.2.1 Generalidades.....	241
1.11.2.2 Conceitos .....	244
1.11.2.3 Classificação .....	245
1.11.2.4 Os direitos de vizinhança no Código Civil .....	246
1.11.2.5 Diferenças entre o direito de vizinhança e as servidões .....	247
1.11.2.6 Natureza jurídica dos direitos de vizinhança .....	248
1.11.2.7 Definição de conflito de vizinhança .....	249
1.11.2.8 Fundamentos dos direitos de vizinhança .....	250
1.11.2.9 Causas dos conflitos de vizinhança .....	251
1.11.2.10 Critérios de distinção das relações de vizinhança.....	252
1.11.2.11 Do uso nocivo da propriedade .....	254
1.11.2.11.1 Conceito .....	254
1.11.2.11.2 Espécies de atos nocivos.....	255
1.12 Da administração do condomínio .....	256
1.13 Da extinção do condomínio .....	257
1.14 Da necessidade de reforma e adequação do condomínio edilício (propriedade horizontal) .....	259

## PARTE II – DA HERMENÊUTICA NO DIREITO

2.1 Interpretação das leis (normas jurídicas) .....	261
2.2 Generalidades.....	261
2.3 Técnicas de interpretação da lei.....	263
2.4 A correção do direito e a antinomia jurídica, segundo Maria Helena Diniz .....	268
2.5 A interpretação jurídica no direito brasileiro.....	270
2.6 A interpretação na atualidade .....	271
2.7 A interpretação das sagradas escrituras .....	276

## PARTE III – CRITÉRIOS DE INTERPRETAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

3.1 Generalidades.....	278
3.2 Da convenção de condomínio e suas regras .....	279
3.3 Classificação da convenção e das suas regras .....	281
3.4 Classificação e interpretação da convenção (origem e maioria qualificada).....	284
3.4.1 Quanto à origem.....	284
3.4.2 Critério da maioria qualificada e sua interpretação .....	286
3.5 Classificação e interpretação das normas institucionais .....	291
3.6 Classificação e interpretação das normas de administração ou de gestão .....	304
3.6.1 Disposições a respeito das quotas e da forma de pagamento .....	304
3.6.1.1 Do regramento .....	304
3.6.1.2 Critérios existentes na doutrina e na jurisprudência .....	307
3.6.1.3 Nosso critério .....	313
3.6.2 Disposições que tratam das despesas ordinárias e extraordinárias .....	321
3.6.2.1 Natureza jurídica das despesas condominiais .....	321
3.6.2.2 Conceito de despesas .....	322
3.6.2.3 Espécies .....	323
3.6.2.3.1 Disposições gerais.....	323
3.6.2.3.2 Despesas ordinárias.....	325
3.6.2.3.3 Despesas extraordinárias.....	326
3.6.2.3.4 Das despesas necessárias, úteis e voluptuárias .....	327
3.6.2.3.5 Classificação das despesas.....	330



3.6.2.3.5.1	Generalidades.....	330
3.6.2.3.5.2	Gastos de administração .....	333
3.6.2.3.5.3	Despesas com manutenção e reparação .....	333
3.6.2.3.5.4	Classificação das despesas comuns .....	333
3.6.2.3.5.5	Conclusões .....	334
3.6.3	Órgão de administração .....	335
3.6.3.1	Generalidades.....	335
3.6.3.2	Das assembleias .....	336
3.6.3.2.1	Conceito .....	336
3.6.3.2.3	Natureza jurídica.....	339
3.6.3.2.3.1	Prolegômenos.....	339
3.6.3.2.3.2	Elementos característicos.....	341
3.6.3.2.4	Competência e espécies .....	343
3.6.3.2.5	Funcionamento.....	344
3.6.3.3	Órgão executivo (síncico).....	346
3.6.3.4	Outros órgãos .....	348
3.7	Classificação e interpretação das disposições estatutárias.....	349
3.7.1	Disposições iniciais.....	349
3.7.2	Disposições concernentes aos deveres (obrigações) dos condôminos.....	350
3.7.3	Das normas referentes aos direitos dos condôminos .....	354
3.7.4	Das situações apontadas na doutrina e na jurisprudência atinentes aos direitos e aos deveres na propriedade horizontal .....	355
3.7.5	Critérios de interpretação.....	358
3.7.6	Prevalência das leis editadas pelo poder estatal sobre as convencionais.....	359
3.7.7	Nosso entendimento.....	363
3.7.7.1	Disposições iniciais.....	363
3.7.7.2	Da propriedade e sua função social .....	364
3.7.7.3	Conflitos de sobreposição .....	366
3.7.7.4	Da interpretação dos direitos reais homogêneos frente às limitações voluntárias na propriedade horizontal .....	367
3.8	Normas que estabelecem penalidades às infrações.....	370
3.8.1	Generalidades.....	370
3.8.2	Conceito de direito.....	371
3.8.3	Finalidade do direito .....	375

3.8.4	Direito e moral .....	376
3.8.5	Conceito de infração e de penalidade .....	378
3.8.6	Espécies de infrações e penalidades na propriedade horizontal .....	380
3.8.7	Disposições e regras para a aplicação das sanções e penalidades no âmbito da propriedade horizontal .....	382
3.8.7.1	Conceito de ato ilícito .....	382
3.8.7.2	Da responsabilidade civil subjetiva e objetiva.....	383
3.8.7.3	O ato ilícito na atualidade .....	383
3.8.7.4	Conceito de culpa e de dolo civil.....	387
3.8.7.5	Formas e classificação da culpa.....	388
3.8.7.6	Da graduação da culpa.....	390
3.8.7.7	Culpa bilateral.....	391
3.8.7.8	Conduta, imputabilidade, nexos causal ou relação de causalidade .....	392
3.8.7.9	O dano.....	393
3.8.7.10	Concausa ou causa superveniente.....	394
3.8.7.11	Do exercício excessivo de direito (abuso) .....	397
3.8.7.12	Atos lesivos que não são ilícitos .....	397
3.8.8	Das sanções não pecuniárias impostas na propriedade horizontal .....	400
3.8.8.1	Generalidades.....	400
3.8.8.2	Legislações que impõem penas privativas da liberdade e sanções pecuniárias....	400
3.8.8.3	Leis que impõem sanções pecuniárias .....	401
3.8.8.4	Legislações que impõem a venda forçada da unidade condominial.....	402
3.8.8.5	Legislações que impõem sanções a respeito da privação do uso da unidade condominial .....	404
3.9	Regras gerais.....	405
3.9.1	Disposições iniciais.....	405
3.9.2	Cláusula de eleição de foro .....	405
3.9.3	Comitê de convivência.....	405
3.9.4	Cláusula de arbitragem .....	407
3.9.5	Alcance e limites.....	410
3.10	A sistematização e a classificação das regras e das disposições da convenção de condomínio.....	410
3.10.1	A convenção e sua origem .....	411
3.10.2	Normas institucionais .....	412

3.10.3 Normas de administração ou gestão relativas às despesas .....	413
3.10.4 Normas de administração ou gestão relativas aos órgãos (deliberativo, executivo e consultivo).....	414
3.10.5 Normas estatutárias (direitos e deveres) .....	416
3.10.6 Normas que estabelecem penalidades às infrações.....	418
3.10.7 Normas que tratam das regras gerais .....	419
4 CONCLUSÃO .....	420
4.1 Considerações finais .....	420
4.1.1 Método seguido no desenvolvimento desta tese.....	420
4.1.2 Da análise jurídica e da concentração lógica .....	420
4.1.3 Da construção lógica.....	423
4.2 Conclusões .....	424
REFERÊNCIAS.....	431

## VOLUME 2

ANEXO I – JURISPRUDÊNCIA NACIONAL.....	488
1 Supremo Tribunal Federal .....	489
2 Tribunal de Justiça de São Paulo .....	497
3 Tribunal de Justiça e Tribunal de Alçada de Minas Gerais .....	498
4 Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.....	505
5 Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul .....	552
6 Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo.....	583
7 Superior Tribunal de Justiça .....	666
8 Tribunal de Justiça de Santa Catarina.....	683
9 Tribunal de Justiça de Pernambuco .....	683
10 Tribunal de Justiça do Distrito Federal.....	684
11 Tribunal de Justiça do Pará.....	690
12 Tribunal de Justiça do Mato Grosso .....	691
13 Tribunal de Justiça da Bahia.....	691
14 Tribunal de Justiça do Paraná .....	692

ANEXO II – LEGISLAÇÃO NACIONAL E ESTRANGEIRA.....	697
1 Lei argentina da propriedade horizontal .....	698
2 Lei belga de 1924.....	701
3 Código Civil boliviano (artigos 158 a 200) .....	703
4 Decreto brasileiro sobre edifícios de mais de cinco andares .....	709
5 Lei da propriedade horizontal brasileira (n. 4.591/64) .....	711
6 Lei brasileira que criou medidas de estímulo à indústria da construção civil .....	731
7 Código Civil brasileiro.....	740
8 Lei chilena sobre a propriedade horizontal.....	744
9 Lei colombiana da propriedade horizontal .....	759
10 Lei da Costa Rica sobre a propriedade horizontal .....	784
11 Código Civil do Equador (Codificação n. 10, de 24 de junho de 2005, artigo 895) ....	793
12 Lei de propriedade horizontal do Equador n. 2005-013, de 06 de outubro de 2005 ....	794
13 Regulamento da Lei de Propriedade Horizontal do Equador .....	799
14 Lei espanhola a respeito da propriedade horizontal.....	820
15 Código Civil da Catalunha – Espanha – (artigos 553-1 a 553-59) .....	839
16 Legislação do Estado da Carolina do Sul (EUA) a respeito da propriedade horizontal .....	864
17 Legislação sobre o condomínio do Texas (EUA).....	877
18 Lei francesa de 28 de junho de 1938 .....	916
19 Lei francesa a respeito da copropriedade.....	920
20 Código Civil da Guatemala (artigos 528 a 559) .....	935
21 Código Civil italiano (artigos 1.117 a 1.139) .....	939
22 Legislação da propriedade em condomínio de imóveis do México.....	944
23 Legislação da Nicarágua sobre a propriedade horizontal .....	969
24 Legislação sobre a propriedade horizontal do Panamá.....	977
25 Código Civil do Paraguai (artigos 2128 a 2162) .....	992
26 Lei peruana sobre a propriedade horizontal.....	998
27 Lei de condomínio de Porto Rico .....	1010
28 Legislação portuguesa a respeito do direito real de habitação periódica.....	1042
29 Código Civil português (arts. 1.414° a 1.438°) .....	1060
30 Decreto-lei n. 448/91, de Portugal .....	1067
31 Código Civil suíço (artigos 647 a 650, 655, 682 e 712) .....	1095
32 Legislação da propriedade horizontal do Uruguai .....	1102

33 Lei da Venezuela da propriedade horizontal .....	1108
34 Proposta de alteração da lei venezuelana sobre a propriedade horizontal.....	1120
ANEXO III – DEMONSTRAÇÃO COMPARATIVA DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO CIVIL COM AS DA LEI N. 4.591/64 .....	
	1141
ANEXO IV – ESBOÇO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO .....	1167
ÍNDICE DA JURISPRUDÊNCIA NACIONAL.....	1179
ÍNDICE DA LEGISLAÇÃO NACIONAL E ESTRANGEIRA .....	1217
ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO .....	1219

*“Fez-se cânon da Crítica moderna ser-lhe indispensável a simpatia. Interpretar Constituição não é só criticá-la – é inserir-se nela e fazê-la viver. A exigência, portanto, cresce de ponto. Com a antipatia não se interpreta, - ataca-se; porque interpretar é pôr-se do lado do que se interpreta, numa intimidade maior do que permite qualquer anteposição, qualquer contraste, por mais consentinte, mais simpático, que seja, do intérprete e do texto. Portanto, a própria simpatia não basta. É preciso compenetrar-se do pensamento que esporta nos preceitos escritos e, penetrando-se nêles, dar-lhes a expansão doutrinária e prática, que é o comentário jurídico. Só assim se executa o programa do jurista, ainda que, de quando em vez, se lhe juntem conceitos e correções de lege ferenda”.* (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Comentários à Constituição de 1946*. 1947. v. 1, p. 9).

*“O que é o direito? Ofereço, agora, um tipo diferente de resposta. O direito não é esgotado por nenhum catálogo de regras ou princípios, cada qual com seu próprio domínio sobre uma diferente esfera de comportamentos. Tampouco por alguma lista de autoridades com seus poderes sobre parte de nossas vidas. O império do direito é definido pela atitude, não pelo território, o poder ou o processo. Estudamos essa atitude principalmente em tribunais de apelação, onde ela está disposta para a inspeção, mas deve ser onipresente em nossas vidas comuns se for para servir-nos bem, inclusive nos tribunais. É uma atitude interpretativa e auto-reflexiva, dirigida à política no mais amplo sentido. É uma atitude contestadora que torna todo cidadão responsável por imaginar quais são os compromissos públicos de sua sociedade com os princípios, e o que tais compromissos exigem em cada nova circunstância. O caráter contestador do direito é confirmado, assim como é reconhecido o papel criativo das decisões privadas, pela retrospectiva da natureza judiciousa das decisões tomadas pelos tribunais, e também pelo pressuposto regulador de que, ainda que os juízes devam sempre ter a última palavra, sua palavra não será a melhor por essa razão. A atitude do direito é construtiva: sua finalidade, no espírito interpretativo, é colocar o princípio acima da prática para mostrar o melhor caminho para um futuro melhor, mantendo a boa-fé com relação ao passado. É, por último, uma atitude fraterna, uma expressão de como somos unidos pela comunidade apesar de divididos por nossos projetos, interesses e convicções. Isto é, de qualquer forma, o que o direito representa para nós: para as pessoas que queremos ser e para a comunidade que pretendemos ter.” (DWORKIN, Ronald. O império do direito. São Paulo: Martins Fontes, 2003. p. 492).*

## INTRODUÇÃO

Em 1960, o ilustre jurista mineiro Caio Mário da Silva Pereira apresentou sua tese a respeito da propriedade horizontal. Em 1964, talvez porque ainda alguns entendiam que a propriedade era indivisível, editou-se a lei que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, sem considerá-la, contudo, como um modelo de propriedade, tal qual preconizado pelo já mencionado jurista mineiro.

O Código Civil Miguel Reale, no Direito das Coisas, Capítulo da Propriedade, regulamentou o condomínio edilício, mas não como um novo modelo de propriedade, por entender, quiçá, que a propriedade seria indivisível.

Portanto, dúvidas ainda pairam a respeito do instituto que, no nosso modo de sentir, justificam a elaboração de critérios de interpretação.

Essas dúvidas foram registradas em nossa dissertação de mestrado, quando tratamos da propriedade horizontal e da vertical, na qual estudamos as diversas espécies de propriedade em condomínio.<sup>1</sup>

Em termos científicos, entende-se que, na propriedade horizontal, sempre existirá uma co-propriedade ou uma propriedade condominial, sendo, então, importante mostrar sua origem, sua natureza jurídica, a importância da vontade na sua constituição, seus diversos órgãos, a assembleia condominial, sua noção, classes, desenvolvimento, natureza jurídica, deliberação, funções, voto, representação e convocação.

Apesar da incerteza com relação ao instituto criada pelo próprio legislador de 1964, não há dúvidas de que a lei de condomínio e incorporações veio sanar inúmeros problemas que surgiram com a legislação de 1928. Contudo, mais de quarenta anos depois, inúmeros dispositivos da Lei de 1964 merecem uma nova dinâmica, adaptando-os e revigorando-os ao novo século e às inovações que surgiram em termos tecnológicos e jurídicos.

---

<sup>1</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Da propriedade horizontal e vertical: condomínio, loteamento fechado, time sharing, direito real de habitação periódica, shopping center, clube de campo, cemitério privado e condomínio de fato*. Campinas: LEX-CS Edições, 2003.



Veja-se que o direito de superfície e o compromisso de compra e venda hoje foram elevados à categoria de direito real. Após a Lei de 1964, surgiram três Constituições, o Código de Processo Civil e suas diversas alterações, o Código de Defesa do Consumidor, a lei sobre a alienação fiduciária de coisa imóvel, diversas leis sobre a locação predial urbana, o Código Civil, etc.

No âmbito da propriedade horizontal, denominação que entendemos mais correta para o condomínio edilício, inúmeras discussões surgiram com o advento de diferentes situações jurídicas e econômicas. Daí o surgimento do patrimônio de afetação, dos problemas criados com a falência do Grupo Encol, que pretendia construir inúmeros empreendimentos, sob o regime do condomínio edilício, das dúvidas que pairam a respeito das assembléias, da prestação de contas, do Direito de Vizinhança, etc.

Enfim, podem ser tomadas medidas de ordem prática, jurídica e econômica que objetivem a dinamização, a flexibilização e a reforma do instituto, evitando morosidades e incerteza jurídica.

Em nossa dissertação de mestrado, demos ênfase à criação de um novo modelo de domínio: o horizontal. Acreditamos, pois, como fez Caio Mário da Silva Pereira, em 1960, e, também, João Batista Lopes, em 1980, que o aplicador do direito deveria se preocupar com esse novo direito real, com o escopo de proporcionar a tão propalada segurança jurídica.

No Brasil, merecem destaque, Carlos Maximiliano (1944) e Eduardo Espínola (1956), mas o precursor da propriedade horizontal foi, sem dúvida, Caio Mário da Silva Pereira. Posteriormente, entendemos que, em caráter científico, seguiu João Batista Lopes, que estudou o instituto e procurou resolver os problemas dele emergentes. Everaldo Augusto Cambler, na sua tese de doutorado, destacou os aspectos da responsabilidade civil no condomínio edilício. J. Nascimento Franco e Niske Gondo, por sua vez, procuraram dar um cunho prático nos seus estudos sobre o condomínio edilício.

Na interpretação da convenção de condomínio, entendemos necessário um estudo da propriedade horizontal em termos científicos, analisando as regras de caráter

institucional, as de caráter obrigacional-contratual e as gerais, à luz dos diversos critérios de interpretação e dos princípios gerais de direito.

Isto porque a missão do operador do direito não fica restrita à interpretação e à apuração da vontade do legislador.

Segundo Umberto Eco e Luiz Antonio Rizzatto Nunes, as teses devem ter caráter de originalidade. Pensamos que, ao tratarmos da interpretação da convenção de condomínio à luz da ciência do direito, dos diversos sistemas de interpretação do direito e, ainda, à luz dos princípios gerais de direito, como os da autonomia da vontade, da concretude, da segurança jurídica, da preponderância, dos Direitos Reais e outros, dinamizaremos e flexibilizaremos a lei de 1964 e o nosso atual Código Civil, estaremos concorrendo para o fim almejado e, conseqüentemente, cumprindo o requisito da originalidade, além de contribuir para a criação de um sistema orgânico de interpretação.

Com esse novo enfoque, ao desenvolver a tese, estudaremos a propriedade horizontal, a importância da vontade, seus órgãos e sua administração, bem como suas regras internas e externas.

Veremos, também, as diversas concepções acerca do direito, os critérios de interpretação da norma jurídica e como aplicá-los na interpretação da convenção de condomínio e, ainda, os direitos de vizinhança, um dos modelos para a interpretação de diversas situações que ocorrem na propriedade horizontal (análise jurídica).

Com esses elementos, pretendemos concentrar, agrupar e classificar as regras da convenção, verificando suas características, semelhanças e afinidades que norteiam os casos particulares.

Tudo isso objetivando reunir, numa única estrutura de interpretação, os diversos casos e problemas que já existem ou possam vir a existir na aplicação da convenção de condomínio, pois, analisando a doutrina e a jurisprudência, nacionais e alienígenas, constatamos inúmeras divergências e vários critérios de interpretação na propriedade

horizontal, seja pelo espírito litigioso e individualista dos condôminos, seja pelo desconhecimento técnico e orgânico do instituto.

Basta verificar, por exemplo, que o instituto não é tratado como um novo modelo de propriedade, mas na parte do condomínio edilício, gerando os incontáveis procedimentos administrativos incoerentes (assembléias, etc.) e decisões judiciais contraditórias.

# PARTE I – A PROPRIEDADE HORIZONTAL NA ATUALIDADE

## 1.1 Prolegômenos

Em nossa dissertação de mestrado já citada, tecemos considerações a respeito da propriedade horizontal.

Por serem relevantes, algumas dessas considerações serão reproduzidas nesta tese.

## 1.2 Estágio atual da propriedade horizontal (condomínio edilício) no direito brasileiro e no direito comparado

### 1.2.1 Breves notas sobre a evolução do direito de propriedade

Segundo os historiadores, o direito de propriedade tem raiz nos primeiros estágios da cultura humana. Nas sociedades primitivas, ninguém era dono da terra e ninguém obtinha renda de sua utilização, pois o direito de propriedade referia-se a objetos como armas, roupas e ornamentos.<sup>2</sup>

As coisas grandes, como o solo, o gado e a caça, pertenciam à comunidade, para benefício geral de todos. Esse tipo de uso da terra persistiu até a idade moderna, especialmente em alguns países europeus nos quais o sistema comunal de campo aberto foi usado para garantir o acesso livre a um pedaço de terra para qualquer um que a quisesse cultivar.<sup>3</sup>

A propriedade privada da terra, esclarece John Eaton, “*somente surgiu quando a produção e a troca de mercadorias se desenvolveram em proporções consideráveis. Na*

---

<sup>2</sup> Cf. EATON, John. *Manual de economia política*. Rio de Janeiro: Zahar, 1965. p. 141-143.

<sup>3</sup> Encyclopaedia Britannica do Brasil. *Nova Enciclopédia Barsa*. Rio de Janeiro; São Paulo: Companhia Melhoramentos de São Paulo, 1997. v. 12, p. 69.

*sociedade feudal, os direitos dos senhores feudais eram apenas uma extensão dos direitos do chefe tribal. A ocupação da terra no período feudal é radicalmente diversa das primitivas condições capitalistas ainda não surgidas*”.<sup>4</sup>

Por outro lado, as leis gregas e romanas, que refletiam a transformação para uma cultura urbana, atribuíram direitos exclusivos aos proprietários.

Analisando o direito romano, podemos verificar o estabelecimento de uma propriedade exclusiva, direta e absoluta, que persistiu por muito tempo, passando pela queda do império e pelo feudalismo e chegando à idade contemporânea.

Somente com as mudanças sociais, culturais e jurídicas ocorridas na Prússia e na França, por meio de revoluções e conflitos sociais, esboçaram-se mudanças na base política da propriedade, que levaram a um re-estudo dela com fundamento no Direito Romano.

A propriedade também foi contestada por pensadores, como Rousseau, e por correntes ideológicas marxistas e socialistas.

A defesa da propriedade como direito natural, além de ser antiga, teve como fundamento a Revolução Francesa. Na atualidade, tem como defensores os liberais e os neoliberais, herdeiros ideológicos dos movimentos libertários e individualistas.

Por fim, entre nós, atualmente, a propriedade é um direito garantido constitucionalmente (artigo 5º, inciso XXII, da Constituição Federal), mas que deverá atender à função social (artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal), isto é, almeja-se a satisfação equilibrada entre os direitos do proprietário e os deveres que lhe são impostos pela política legislativa, harmonizando o interesse individual com o coletivo.

Essa nova ordem jurídica solidária é retratada por Eroulths Cortiano Junior: “*A reflexão propositiva aqui esboçada sobre discursos, saberes e ensino pretende ampliar as oportunidades de implantação de um novo discurso proprietário e de uma ordem jurídica*

---

<sup>4</sup> Cf. EATON, John, *Manual de economia política*, 1965, p. 142.

*solidarista. Se a Constituição de 1988 chama para a possibilidade da construção de um discurso proprietário renovado e informado por outros valores, cabe ao ensino jurídico participar dessa convocação. Compreender as limitações do discurso do ensino do direito de propriedade pode construir o que está sendo desconstruído, ou, então, evitar a desconstrução do que ainda está para ser construído.”*<sup>5</sup>

## 1.2.2 Histórico

A preocupação com o aproveitamento econômico do solo não é fato recente, como não é recente o instituto da propriedade horizontal.

Em Roma, o direito de propriedade não era ilimitado<sup>6</sup>. A superposição habitacional não era desconhecida, “*ao contrário, era conhecida e praticada. Não era indiferente ao direito: ao revés, observada e disciplinada. E não falta mesmo quem vá remontar à civilização pré-romana dos caldeus, no segundo milênio antes de Cristo, a divisão de prédio em planos horizontais*”.<sup>7</sup>

Interessante registrar a retrospectiva histórica acerca da propriedade horizontal, elaborada por Pedro Augusto Escobar Trujillo e transcrita por Rui Vieira Miller:

*“Vários autores têm procurado dar à propriedade horizontal a mais remota origem. Há quem pretenda encontrá-la nos tempos pré-históricos, quando os homens viviam em cavernas e algumas delas provavelmente se colocavam em cima de outras, o que teria dado lugar a certa regulamentação entre os moradores. Sem ir tão longe, outro autor afirma que o instituto era conhecido na Babilônia.*

*Em Roma, parece que o sistema foi ocasionalmente praticado, o que faz supor a vários especialistas na matéria que é ali que se deve buscar a sua origem. A maioria, porém, é de opinião que, dada a rigidez com que o direito romano consagrava o princípio*

---

<sup>5</sup> CORTIANO JUNIOR, Eroulths. *O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. p. 263-264.

<sup>6</sup> GIRARD, Paul Frederic. *Manuel elementaire de droit romain*. 6. ed. Paris: A. Rousseau, 1918. p. 261; LOPES, João Batista. *Condomínio*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990, p. 17; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981. p. 21-54.

<sup>7</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 60.

*superficies solo cedit* que fazia com que o dono de um prédio o fosse até os céus e até os infernos, não era possível em Roma a existência legal do instituto; de qualquer modo, este não estava regulamentado nem os juristas se ocuparam dele, o que quer dizer que foram apenas de facto as práticas que se citam de divisão por pisos da propriedade de um edifício.

A comprovada origem da propriedade horizontal encontra-se na Idade Média. Alcançou então um grande desenvolvimento, sobretudo em algumas cidades de França, designadamente Rennes e Grenoble; tanto que se diz que, nessas cidades, os edifícios divididos por pisos eram a generalidade e as vivendas estritamente pessoais, a excepção. Atribui-se isto a que, nesses tempos, as circunstâncias obrigavam a rodear as cidades de altas muralhas que as impediam de crescer em extensão e forçavam o crescimento em altura; e, assim, quem não podia adquirir uma casa erguida directamente no solo – porque eram relativamente poucas – contentava-se com um piso num edifício constituído por vários. Assim mesmo floresceu o sistema em muitas regiões da Alemanha e Suíça.

Os princípios da Revolução Francesa, opostos a toda a forma de limitação do domínio, não se harmonizavam com a propriedade horizontal. Se no Código de Napoleão, de 1804, inspirado em tais princípios, se permitiu o instituto, isso deve-se à importância que antes havia assumido; todavia não o regulamentou devidamente, consagrando-lhe um só artigo, o 664, incluído no capítulo relativo às paredes comuns. Os códigos posteriores ou seguiram o mesmo caminho do francês ou guardaram silêncio a tal respeito ou o proibiram expressamente.

Em fins do século passado e começos do presente elaboraram-se dois dos mais importantes estatutos civis do mundo: o alemão e o suíço. Em ambos os países se discutiu a questão da propriedade horizontal e em ambos os códigos se lhe deu solução idêntica. Na Alemanha, um dos princípios da lei civil era o que proibia constituir direitos separados sobre partes integrantes essenciais de uma coisa e considerava-se a edificação como parte integrante essencial do prédio; o art. 1012º do Código Civil alemão abriu todavia uma excepção ao anterior princípio, ao admitir a oneração de todo o prédio com o direito inalienável e transmissível por sucessão de ter uma construção sobre ou por baixo da superfície do mesmo (direito de superfície); mas no art. 1014 proibiu-se que tal direito se estendesse a um piso do edifício construído (propriedade horizontal). Não obstante, como em algumas regiões do Império (entre as quais Baviera, Wurttemberg) o instituto existia

*desde há muito tempo, optou-se por permitir que o direito próprio de cada um dos Estados que compunham o Império estabelecesse a respectiva regulamentação; por outro lado, como refere Hedemann, não se admitia uma divisão perpétua mas só por um tempo legal ou contratualmente fixado (99 anos, em geral). É análogo o que sucede no Código Civil suíço: admite-se neste o direito de superfície desde que as construções sejam inscritas no registo como servidões; todavia, os diversos pisos de uma casa não podem ser objecto de um direito de superfície; no entanto, dispõem-se que os direitos reais constituídos antes da nova lei e cuja constituição já não é possível segundo esta, continuam a ser regidos pela antiga.*

*Em consequência, durante todo o século passado e os primeiros anos do actual até o período do pós-guerra que se seguiu à conflagração de 1914-18, a propriedade horizontal esteve em decadência, devido em grande parte aos princípios individualistas proclamados pela Revolução. Mas as difíceis condições de vida que se apresentaram em muitos países europeus depois da guerra obrigaram a rever esses princípios. Na Bélgica, por exemplo, pensou-se no sistema da propriedade horizontal para solucionar o problema da habitação; e assim surgiu a Lei de 8 de junho de 1924, a primeira que no mundo regulamentou devidamente o instituto. Os resultados obtidos foram bons e logo outros países da Europa e da América se deram ao trabalho de legislar sobre essa matéria.*

*Desde então, tem sido vertiginoso o progresso do instituto, que contribuiu enormemente para o desenvolvimento de importantes cidades, sendo de citar especialmente a de São Paulo, no Brasil. Pode dizer-se que, actualmente, a propriedade horizontal é admitida e pormenorizadamente regulamentada em quase todos os países. Mesmo as legislações que a haviam proibido expressamente terminaram por acolhê-la (Alemanha: Lei de 15 de março de 1951; Argentina, Lei 13512, de 1948.)”<sup>8</sup>*

Para aprofundamento e desenvolvimento, quer do ponto de vista histórico, quer do ponto de vista do direito comparado, anotamos estudos realizados por Girard, João Batista Lopes, Caio Mário da Silva Pereira, Frédéric Dénis, Eduardo Marchi, Carlos

---

<sup>8</sup> Cf. MILLER, Rui Vieira. *A propriedade horizontal no Código Civil*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 1998. p. 48-49; MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez. *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*. 3. ed. Madrid: Edersa, 1983. p. 111-158.



Maximiliano<sup>9</sup>, Mariano Fernandez Martin Granizo<sup>10</sup>, Luis Zanón Masdeu<sup>11</sup>, Jesus Bugada Lanzas<sup>12</sup>, Ch. L. Julliot<sup>13</sup>, Antonio Visco<sup>14</sup>, Luiz Guillermo Velásquez Jaramillo<sup>15</sup> e Ciro Pabón Núñez.<sup>16</sup>

Mas esclarece Caio Mário da Silva Pereira que o direito romano não tolerava “a divisão da casa por planos horizontais, por lhe parecer contrária aos princípios dominantes. Se a propriedade do solo projeta-se para o alto e vai ad astra, e se aprofunda chão adentro até o inferno – ad inferos –, faltava justificativa ali para a separação e autonomização dos direitos de quem acaso vivesse acima do proprietário do solo, incompatibilidade tanto mais flagrante quanto mais arraigada a convicção de que se subordina ao proprietário do solo qualquer edificação sobre ele levantada: ‘aedificium solo cedit et ius soli sequitur’.”<sup>17</sup>

O mesmo Caio Mário da Silva Pereira admite, contudo, que não era desconhecida do direito romano a existência de imóveis por planos horizontais, pois, “quando se

<sup>9</sup> GIRARD, Paul Frederic, *Manuel elementaire de droit romain*, 1918, p. 261; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 17; PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 21-54. Cf. DENIS, Frédéric. *Sociétés de constructions et copropriété des immeubles divisés par appartements*. 4e. ed. Paris: Libraire du Journal des Notaires et des Avocats, 1959; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Propriedade horizontal*. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 36; MARCHI, Eduardo Cesar Silveira Vita. *A propriedade horizontal no direito romano*. São Paulo: Edusp, 1995. p. 15; MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950. p. 100-112.

<sup>10</sup> Cf. MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 111-157. Ele menciona a existência de situações semelhantes na Grécia, em Roma, nos povos germânicos, no direito medieval, na França, na Itália, na Bélgica, na Suíça, na Alemanha e na Espanha.

<sup>11</sup> Cf. ZANÓN MASDEU, Luis. *La propiedad de casas por pisos*. Barcelona: Ariel, 1964. p. 21-39. Registra a evolução da propriedade horizontal no Direito Romano, no Germânico, no Medieval e na época das codificações, dedicando capítulo específico para a Espanha.

<sup>12</sup> Cf. BUGEDA LANZAS, Jesus. *La propiedad horizontal*. Havana: Cultural, 1954. p. 3-20. Faz uma retrospectiva da propriedade horizontal em geral, na Espanha, em Cuba e na tendência contemporânea.

<sup>13</sup> Cf. JULLIOT, Ch. L. *Traité-formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*. 2. ed. Paris: L'Administration du Journal des Notaires et des Avocats, 1927. p. 1-59. Ele estudou a divisão da propriedade no Direito Romano, no direito costumeiro, em Paris, Grénoble, Rennes e Nantes, bem como no período pós-guerra (referindo-se à Primeira Guerra Mundial).

<sup>14</sup> Cf. VISCO, Antonio. *Le case in condominio: trattato teorico-pratico (parte generale: la disciplina giuridica del condominio)*. 7. ed. Milano: Giuffrè, 1967. v. 1. p. 1-52. Ele analisa os direitos romano, oriental, germânico, medieval, inglês, alemão, austríaco, suíço, francês, búlgaro, argentino, espanhol, português e de países sul americanos.

<sup>15</sup> Cf. VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. *La propiedad horizontal en Colombia*. 3. ed. Bogotá: Leyer. p. 13-17. Ele analisa a propriedade horizontal no mundo, destacando o direito romano e o germânico e a legislação medieval, média, moderna e contemporânea.

<sup>16</sup> Ciro Pabón Núñez dá um perfil histórico da propriedade horizontal na antiguidade, no direito romano, nos antigos povos germânicos, na Idade Média, no direito costumeiro de vários países e na era moderna (PABÓN NÚÑEZ. Ciro. *Manual teórico-práctico de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas*. 7. ed. Bogotá: Leyer, 2003. p. 21-37).

<sup>17</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 61.

*construía sobre casa alheia uma outra dotada de servidão, ou quando, no Baixo-Império, a concentração urbana fomentou o reconhecimento de direitos à propriedade superposta, autorizando a conclusão de que não era estranha à mentalidade jurídica dos primeiros séculos a divisão dos imóveis por planos horizontais, de forma a permitir que o proprietário de uma estreita faixa de terra lançasse sobre a casa alheia, que recebia o nome de crypta, uma edificação, insula, concebendo-se a relação jurídica então criada não como propriedade, mas como servidão, e aplicação da regra tradicional ‘aedificium solo cedit et ius soli sequitur’”<sup>18</sup>. No mesmo sentido, Carlos Maximiliano<sup>19</sup> e Cunha Gonçalves.<sup>20</sup>*

Na história, há registros da existência da propriedade por andares em certos burgos, na Idade Média e nos séculos XVI, XVII e XVIII, como é o caso de Grénoble, Bruxelas, Auxerre, Berry, Orléans, Milão, etc.<sup>21</sup>

Moitinho de Almeida explica que: *“Em Portugal o instituto foi aflorado nas Ordenações Filipinas, cujo § 34 do título LXVIII (Dos almotacés) do Livro I, dispunha: ‘E se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sotão, o de outro o sobrado, não poderá aquelle, cujo for o sobrado, fazer janella sobre o portal daquelle, cujo for o sotão, ou logea, nem outro edificio algum’.”<sup>22</sup>*

Continua o mencionado jurista português: *“O Código Civil, de 1867, no seu artigo 2.335º, que teve por fonte o artigo 664 do Código Civil francês, não deixou de regular o*

<sup>18</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 61.

<sup>19</sup> MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 100.

<sup>20</sup> GONÇALVES, Luiz da Cunha. *Da propriedade horizontal ou por andares*. Lisboa: Ática, 1956. p. 9.

<sup>21</sup> Cf. MENDES, Armindo Ribeiro. A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. *Revista da Ordem dos Advogados*, Ordem dos Advogados Portugueses, n. 30, p. 15, jan./dez. 1970; ver, também: ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de. *Propriedade horizontal*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 1997. p. 11; ver também Ch. L. Julliot, “L’article 116 de la costume d’Auxerre de 1561 porte que, ‘quand une maison ou place appartenant à plusieurs par indivis, convient bâtir ou réparer entre plusieurs personnes, à l’une desquelles appartient le bas et à l’autre le dessus, celui à qui appartient le bas est tenu faire entretenir tout le tour du bas de la muraille, pans ou cloisons, tellement que le haut se puisse porter dessus, et est tenu faire le plancher dessus lui de poutres, solives et torchis; et celui qui a le dessus est tenu en faire autant du haut, et tellement carreler et entretenir (après la première façon) le plancher sur quoi il marche, que celui de dessous n’en souffre dommage, et ainsi en avant s’il y a plusieurs étages ou cénacles, et en tout cas celui ou ceux auxquels le dernier étage appartiendra seront tenus de faire et entretenir la couverture, et autant de la viz et montée, et s’ils sont plusieurs auxquels le haut appartient au-dessus du premier étage, ils contribueront’.” (JULLIOT, Ch. L., *Traité-formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*, 1927, p. 4).

<sup>22</sup> Cf. ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 12.

*modo de reparação e o conserto dos diversos andares de um edifício que pertencessem a diversos proprietários, quando isso se não encontrasse regulado nos respectivos títulos.”<sup>23</sup>*

Prossegue Moitinho de Almeida, dizendo que “*a Lei n. 2.030, de 22 de junho de 1948, no seu artigo 30º, único da Parte III, intitulada ‘Propriedade por Andares’, dispôs que o Governo devia, no prazo de seis meses, proceder à revisão e regulamentação do artigo 2.335º do Código Civil, estabelecendo o regime de propriedade por andares ou propriedade horizontal. Tal regulamentação, porém, só veio a surgir com o Decreto-lei n. 40.333, de 14 de outubro de 1955, que durou até a entrada em vigor do Código Civil, de 1966’.*”<sup>24</sup>

Depois do Código Civil de 1966, em Portugal, foi editado o *Decreto Lei* n. 267/94, de 25 de outubro de 1994, que entrou em vigor em 1º de janeiro de 1995, cujo preâmbulo diz “*ser a altura de aperfeiçoar regras e adaptar outras à evolução verificada desde a entrada em vigor do Código Civil, sem esquecer o estudo atento das decisões judiciais sobre a matéria de propriedade horizontal, que, ao longo do tempo, levaram à alteração de alguns artigos do Código Civil e à introdução de outros, no tocante à referida matéria’.*”<sup>25</sup>

No Brasil, anota João Batista Lopes, as Ordenações já se referiam à “*casa de dous senhorios*”<sup>26</sup>, como, aliás, está contido no § 34 do título LXVIII (Dos almotacés), do Livro I.

Salienta Caio Mário da Silva Pereira que, no Brasil: “*A Consolidação de Teixeira de Freitas retoma a regra das Ordenações em seu art. 946. (...) No Esboço, não faz alusão à matéria que, contudo, reaparece na Nova Consolidação de Carlos de Carvalho, art. 612.*”<sup>27</sup>

O Código Civil de 1916 silenciou sobre o instituto, talvez pela influência dos princípios individualistas proclamados pela Revolução Francesa.

<sup>23</sup> Cf. ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 12.

<sup>24</sup> ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 12.

<sup>25</sup> Cf. ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 12.

<sup>26</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 64; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 20.

<sup>27</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 64.

Observam Washington de Barros Monteiro e João Batista Lopes, porém, que o Código Civil de 1916 não regulamentou a propriedade horizontal<sup>28</sup>, até porque Clóvis era francamente contrário a ela.

Construídos os primeiros edifícios, passaram eles a se reger pelos usos e costumes, aplicando-se-lhes, ainda, as disposições analógicas do condomínio geral<sup>29</sup>. E tudo isso porque, com o crescimento das aglomerações urbanas, com o desenvolvimento vertical das cidades, com o encarecimento das obras, a ponto de somente por exceção tornar-se possível a edificação de um arranha-céu em regime de propriedade exclusiva, houve necessidade de uma disciplina jurídica para a apropriação das coisas dentro desse critério novo de comunhão.

Posteriormente, surgiu o Decreto n. 5.481<sup>30</sup>, de 25 de junho de 1928, que regulou a propriedade horizontal: diferenciou as partes comuns e as exclusivas (artigos 1º e 2º); dispôs sobre a administração do imóvel (artigo 8º) e sobre a participação nas despesas (artigo 9º), prescrevendo, ainda, a proibição de alteração da forma externa da fachada (artigo 11). Tal decreto foi modificado, em 1943, pelo Decreto n. 5.234, e, em 1948, pela Lei n. 285.

Em 1964, foi promulgada a Lei n. 4.591, que, em linhas gerais, disciplinou a propriedade horizontal, mas, como observa João Batista Lopes, se ressentiu de algumas lacunas e impropriedades.<sup>31</sup>

Por fim, o atual Código Civil, nos artigos 1.331 a 1.358, regulamentou o condomínio edilício, adotando inúmeras disposições da Lei de 1964, mas sem aprimorá-la, e trazendo inovações que possibilitam interpretações duvidosas, como é o caso da multa pelo inadimplemento das despesas condominiais, reduzida que foi a 2%.

---

<sup>28</sup> Cf. Washington de Barros Monteiro: “*O Código Civil brasileiro, embora promulgado em plena guerra, não teve intuição do que viria a suceder em tal assunto. Não se estranhe assim que nele não se encontre qualquer referência ao condomínio em prédios de muitos pavimentos*” (MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*, 32. ed. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 3, p. 225); LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 17-22, 9. ed., 2006, p. 26; no mesmo sentido, PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 65.

<sup>29</sup> Cf. MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 32. ed., 1995, v. 3, p. 225.

<sup>30</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

<sup>31</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 21.

### 1.2.3 Anotações sobre a legislação estrangeira

O instituto da propriedade horizontal, como veremos a seguir, é adotado e disciplinado por inúmeros países.

#### 1.2.3.1 A legislação italiana

A doutrina e a jurisprudência italiana questionaram se o condomínio é um ente coletivo com sua personalidade ou se é simplesmente um ente de gestão, direto e restrito à administração e ao bom uso das coisas comuns.<sup>32</sup>

A jurisprudência italiana sempre entendeu que o condomínio nos edifícios é um ente de mera gestão, cujos poderes de representação e disposição são limitados e incluídos no âmbito da administração e do bom uso do edifício, sem interferência nos direitos autônomos, individuais e exclusivamente pertencentes a cada um dos condôminos, e, dentro de tais limites, o administrador de condomínio pode agir e ser chamado em juízo. Luiz Autuori, Jorge Lopes Pinto e Iracy Lopes Pinto, citando Toso e Cardeli, esclarecem que “*o Condomínio, nada obstante não sendo personalidade jurídica, como já se viu, mas sendo, todavia, uma pluralidade de sujeitos vinculados por interesses comuns e solidários, exige, necessariamente, uma administração que se ative através de dois órgãos: a assembléia dos condôminos, que se pode considerar o órgão deliberante da coletividade, e a administração do Condomínio, que é o órgão executivo. Requer, mais, uma representação na pessoa de um só, seja nas relações internas como externas com terceiros, autoridades etc. Esta representação é confiada ao Administrador. O Conselho de Administração do Condomínio é um órgão consultivo e facultativo*”.<sup>33</sup>

O Código Civil italiano trata do condomínio em edifícios (propriedade horizontal) nos artigos 1.117 a 1.139.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Cf. AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes. *Sutilezas em tema de condomínio*. Rio de Janeiro: Forense, 1978. p. 16.

<sup>33</sup> AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes, *Sutilezas em tema de condomínio*, 1978, p. 16.

<sup>34</sup> Título VII: Della comunione, Capo II: Del condomi negli edifici. Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

O artigo 1.138<sup>35</sup> do Código Civil italiano é norma de ordem pública, portanto, inderrogável. Outras disposições do citado Código podem ser modificadas pela vontade dos interessados.

Existem também os regulamentos, que são aprovados pela assembléia, que estabelecem regras sobre a venda dos apartamentos.

Ainda adotando as explicações dos mesmos autores mencionados<sup>36</sup>, podemos dizer que, no direito italiano, existe: a) um edifício; b) uma divisão por planos ou porções de planos; c) a atribuição a proprietários distintos, de maneira que as propriedades distintas dos planos surjam como propriedades superficiárias. Não se trata de propriedade adjacente, porque, existindo muros em comunhão, ela é tecnicamente distinta e independente uma da outra. Na verdade, são propriedades superpostas, porque formam um todo único, incindível quanto ao gozo das partes comuns, mas encerrando, também, os apartamentos, que são propriedades independentes. As partes comuns foram disciplinadas nos artigos 952 a 955, 1100 a 1115, 1117 a 1139 do Código Civil italiano de 1942.<sup>37</sup>

### 1.2.3.2 A legislação francesa

O Código Civil francês preocupou-se apenas com a imposição de cobrança de algumas despesas de reparação e reconstrução.

Segundo João Batista Lopes, no moderno direito francês, “*o instituto é regulado pela Lei 65-557, de 10-07-65 e pelo Dec. 67-223, de 17-3-67, que surgiram para cobrir*

---

<sup>35</sup> “Quando, em um edifício, o número de condôminos for superior a dez, deverá ser elaborado um regulamento o qual contenha as regras acerca do uso das coisas comuns e a repartição das despesas, segundo os direitos e as obrigações que cabem a cada condômino, assim como as regras para a conservação do decoro do edifício e as relativas à administração. Qualquer condômino pode tomar a iniciativa para a elaboração do regulamento do condomínio ou para a revisão do existente. O regulamento deve ser aprovado pela assembléia com a maioria estabelecida na alínea 2 do art. 1136, e transcrito no registro indicado na última alínea do art. 1129. Pode ser ele impugnado, de acordo com o art. 1107 [D.E., arts. 71 e 72]. As regras do regulamento não podem, de modo nenhum, diminuir os direitos de cada um dos condôminos que resultem do título de aquisição ou de convenções, e, em nenhum caso, podem derogar as disposições dos arts. 1118, alínea 2, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 [D.E., art. 70; D.T., art. 155]”. (Cf. DINIZ, Souza. *Código Civil italiano*. Rio de Janeiro: Editora Récord, 1961. p. 190).

<sup>36</sup> AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes, *Sutilezas em tema de condomínio*, 1978, p. 17.

<sup>37</sup> Cf. AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes, *Sutilezas em tema de condomínio*, 1978, p. 17.



*lacunas na legislação anterior, pouco ágil e insuficiente na regulamentação das assembleias, poderes do síndico, direitos e deveres dos condôminos, etc.*”, ressaltando ele, quanto aos objetivos da referida lei, “*o da valorização do patrimônio comum, através do aperfeiçoamento de sua administração e melhor regulamentação das assembleias; a salvaguarda dos direitos individuais; a preocupação de se evitarem litígios; a personalização do ‘sindicato de condôminos’, etc.*”; e, quanto às disposições mais relevantes, “*além da atribuição de personalidade civil ao ‘syndicat’ (art. 14), a consagração do direito de sobrelevação (art. 35), a preocupação com a fiscalização das atividades do síndico (art. 28) e o preceito que reputa não escritas as cláusulas contrárias às regras sobre as partes comuns, administração, despesas, quorum das assembleias, direitos e deveres, etc.*”<sup>38</sup>

A lei francesa de 1965, conforme Daniel Sizaire<sup>39</sup>, teve por objetivos: a) dar definições claras; b) assegurar os direitos individuais e a proteção aos comproprietários; c) imprimir espírito comunitário na compropriedade; d) flexibilizar e diminuir os diversos procedimentos legais.

### 1.2.3.3 A legislação espanhola

Na Espanha, a Lei n. 49, de 21 de julho de 1960, dispôs sobre a propriedade horizontal, atribuindo-lhe normas específicas e alterando disposições do Código Civil.

<sup>38</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 40-41.

<sup>39</sup> “*Les objectifs de la loi nouvelle ont été nettement précisés par M. Foyer, Garde des Sceaux, comme étant: 1° De donner des définitions claires et d’apporter des précisions; 2° De mieux assurer les droits individuels et la protection des copropriétaires; 3° D’imprimer parallèlement un sprit plus communautaire à l’organisation de la copropriété, permettant notamment de décider des améliorations; 4° D’assouplir et d’alléger les diverses procédures prévues par les textes. I a été relevé par ailleurs, à plusieurs reprises, que le projet d’où est issue la loi ne prétendait pas apporter d’innovations de nature à remettre en cause les principes fondamentaux de la copropriété, et M. Voyant, rapporteur au Sénat, a très justement souligné: ‘le législateur de 1938 a créé, de législateur de 1965 s’est efforcé d’améliorer’. Il convient de souligner également l’affirmation des préoccupations sociales de la loi, qui se traduit, nous le verrons, par un souci de protection des copropriétaires, considérés d’une façon générale comme ‘socialement intéressants’. Dans l’exposé des motifs, ainsi que dans les différents rapports, on trouve l’énumération des objectifs de la loi dont tel ou tel trait est souligné, mais on ne trouve pas de présentation générale et de synthèse. C’est que celle-ci s’avère difficile.*” (SIZAIRE, Daniel. *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis*. Paris: Libraires Techniques, 1969. p. 12-13).

Essa lei espanhola, que influenciou outras legislações, é interessante para nossa exposição, pois destaca que toda ordenação jurídica não pode existir sem respaldo na realidade social dos fatos, mormente a propriedade horizontal, que nos últimos anos adquiriu pujante vitalidade. Aliás, é função da norma jurídica (direito positivo) reger as relações humanas em função do direito natural, objetivando uma idéia de justiça.

A legislação espanhola ressalta a existência de um fato social básico, que nos tempos modernos tem influenciado sobremaneira a ordenação da propriedade urbana, qual seja, a necessidade das edificações para a vida das pessoas e da família, bem como para o desenvolvimento do comércio e da indústria.

Na Espanha, a regulamentação da propriedade horizontal, além da preocupação dogmática, não se esqueceu de dar uma função social à propriedade.

A lei traz uma regulamentação dos direitos e deveres dos sujeitos da relação jurídica que tem por objeto a propriedade horizontal.

Uma das novidades da lei é estabelecer a força vinculante dos titulares que desfrutam do apartamento, quando se refere aos gastos, mediante a aplicação de sanções pelo descumprimento de tais obrigações.

A lei é composta de vinte e quatro artigos, dos quais destacamos: o artigo 3º, que dispõe sobre a propriedade individual (os apartamentos) e as partes comuns; o artigo 5º, que trata do título que dá origem a propriedade horizontal; o artigo 6º, que estabelece a possibilidade de um regimento interno para reger internamente a vida dos condôminos; o artigo 9º, que dispõe sobre as obrigações dos proprietários; o artigo 10, que dispõe sobre as obrigações comuns; o artigo 12, que trata das alterações do regulamento interno; o artigo 13, que dispõe sobre os órgãos de administração do condomínio; os artigos 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, que tratam da competência dos administradores, sua representação, reuniões, como realizar estas últimas; o artigo 22, que trata da responsabilidade individual e solidária em relação a dívidas com terceiros.



Finalmente, a lei de 1960 foi aperfeiçoada pela Lei n. 8/1999, de 06 de abril, ganhando flexibilidade e dinamismo em face das exigências sociais.<sup>40</sup>

### 1.2.3.3.1 A legislação catalã<sup>41</sup>

No mês de maio de 2006, o Parlamento da Catalunha aprovou a Lei n. 5/2006, de 10 de maio, que entrou em vigor no dia 1º de julho de 2006. Ela alterou o Livro V do Código Civil da Catalunha, que trata dos Direitos Reais e introduziu uma nova regulamentação da propriedade horizontal, tornando inaplicável a Lei de Propriedade Horizontal nacional da Espanha.<sup>42</sup>

Essa lei que trata do regime jurídico da propriedade horizontal catalã, inserida no Capítulo III do Título V, contém 59 artigos, iniciando no 553-1 e finalizando no 553-59.

Segundo Pere Yúfera Sales<sup>43</sup>, referida legislação é extremamente casuística e aborda questões já pacíficas na jurisprudência espanhola.

Registramos algumas alterações interessantes dessa novel legislação frente à lei nacional espanhola já referida.

---

<sup>40</sup> Cf. Exposição de motivos (ERDOZAIN LÓPEZ, José Carlos. *Código Civil*. 18. ed. Madrid: Tecnos, 1999, p. 722).

<sup>41</sup> Comunidade autônoma (ratificada em plebiscito de 1979) da Espanha, compreendendo modernamente as províncias de Barcelona, Gerona, Tarragona e Lérida (cf. Encyclopaedia Britannica do Brasil, *Nova Enciclopédia Barsa*, 1997, v. 4, p. 10).

<sup>42</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

<sup>43</sup> “*La regulación del Libro V CCCat es sumamente casuística y aborda cuestiones sobre las que la jurisprudencia se ha tenido que pronunciar al interpretar la LPH. Aquí el legislador plantea el supuesto y adopta una determinada opción, es decir, que a primera vista intenta resolver el conflicto. En el Preámbulo de la Ley 5/2006 se recogen los principios que rigen en la materia: régimen jurídico voluntario de la propiedad horizontal, superación del principio de unanimidad y protección de las personas en situación de necesidad, como logro frente a la LPH, que no son estrictamente ciertas por lo que a las dos primeras se refiere.*” (YÚFERA SALES, Pere. Régimen jurídico de la propiedad horizontal en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya: anàlisi comparatiu con la ley de propiedad horizontal. *Revista para el Análisis del Derecho*, Barcelona, n. 4, p. 4, oct. 2006).

A primeira delas diz respeito ao fato de o Parlamento da Catalunha assumir uma regulamentação normativa sobre a propriedade horizontal na Espanha, o que não é comum.<sup>44</sup>

A lei nacional da propriedade horizontal espanhola estabelece um regime forçoso enquanto a normativa catalã prevê um regime voluntário (artigos 553-1 e 553-2).

Pelo regime nacional (artigo 396 do Código Civil) as normas a respeito da propriedade horizontal são imperativas enquanto as catalãs são dispositivas (artigo 551-2.2).

A lei catalã (artigo 553.2) ampliou o âmbito de aplicação da propriedade horizontal, incluindo as regiões litorâneas, os mercados, qualquer urbanização, os cemitérios e as sepulturas e quaisquer outros similares.

As despesas e a alteração das porcentagens somente são realizadas pela unanimidade dos condôminos, com uma exceção (maioria de 4/5) para o incremento das despesas comuns de um determinado elemento privativo (artigo 553-4.4).

Os estatutos ou a convenção (artigo 553-11) contém o denominado *numerus apertus*, possibilitando o estabelecimento de disposições sobre destinação, limitações, exercício de direitos, despesas, órgãos de governo, forma de administração, etc.

---

<sup>44</sup> Cf. Joaquim Martí Martí: “La primera sorpresa que se extrae tras la lectura de la Ley 5/2006, y de la regulación de la Propiedad Horizontal en el Código Civil de Catalunya es la asunción de competencia normativa por parte del parlamento de Catalunya. Hasta ahora la Propiedad Horizontal se había regulado por la Ley 49/1960 reformada por Ley de 18 de marzo de 1999. Ambas normas, al ser de carácter estatal habían sido interpretadas por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales que habían asentado unos principios ciertamente claros y resolutorios de los conflictos que los escasos 24 artículos habían generado. Ahora la regulación en el Código Civil de Catalunya supone la asunción normativa por parte del ‘Parlament de Catalunya’, lo que transforma la regulación estatal a autonómica. En el ámbito jurídico esa traslación competencial tiene una trascendencia importante en la jurisprudencia aplicable. Ahora, los conflictos jurisprudenciales se agotarán en la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de Catalunya. Ya no será el Tribunal Supremo el que decida, en último término, el interés casacional de la controversia. Se produce pues, el 1 de julio de 2006, fecha de entrada en vigor del Código Civil de Catalunya, un AÑO I en el desarrollo jurisprudencial de la Propiedad Horizontal en Catalunya. Lo que hasta ahora había resuelto el Tribunal Supremo o las Audiencias Provinciales de otras autonomías ya no tendrá el carácter vinculante que podían tener con las LPH estatales.” (MARTÍ MARTÍ, Joaquim. *La nueva regulación de la propiedad horizontal en Catalunya*. Barcelona: Bosch, 2006. p. 9-10).

Portanto, na Catalunha, a convenção pode regulamentar questões que estavam proibidas pela lei nacional, consoante magistério de Pere Yúfera Sales.<sup>45</sup>

Muito embora a lei catalã contenha disposições superando o critério da unanimidade, este ainda persiste para a alteração da convenção no que pertine: às quotas de participação; à desafetação das partes comuns; à alienação; à oneração de um elemento privativo de benefício comum, entre outros.

Na legislação em comento, encontramos algumas disposições sobre o quórum<sup>46</sup> para as diversas aprovações:

1. 4/5 para: a) modificação da convenção, salvo a das quotas, que requer a unanimidade; b) inovações físicas no edifício que afetem sua estrutura; c) construção de piscinas e instalações recreativas.

2. Para as demais alterações: maioria dos proprietários que representam a maioria das quotas em primeira convocação e maioria de quotas dos presentes e representados em segunda convocação.

---

<sup>45</sup> “Este artículo supone la consagración de los estatutos como sistema de regulación de la comunidad por una parte, indicando que es lo que pueden contener, a la vez que establece la eliminación de trabas a una serie de cláusulas que se habían ido introduciendo en la práctica y chocaban con la imperatividad de las normas de la LPH. Ahora en Cataluña los estatutos podrán regular cuestiones que están vedadas bajo la normativa estatal.” (Cf. YÚFERA SALES, Pere, Régimen jurídico de la propiedad horizontal en el llibre cinquè del codi civil de catalunya: anàlisi comparatiu con la ley de propiedad horizontal, *Revista para el Análisis del Derecho*, n. 4, p. 8, oct. 2006).

<sup>46</sup> Maria Helena Diniz (*Dicionário jurídico*. São Paulo: Saraiva, 1998. p. 24) utiliza o termo em latim (*quorum*); De Plácido e Silva (*Vocabulário jurídico*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, v. 4, p. 17), também utiliza o termo em latim (*quorum*); José Maria da Costa (*Manual de redação profissional*. Campinas: Millenium, 2002. p. 1.181-1.182) esclarece que *quorum* é genitivo plural do pronome relativo latino – *qui- quae- quod* – substantivado com o sentido de número legal. Cita Domingos Pascoal Cegalla, para quem é preferível acentuar esse latinismo: “Contrariamente ao que em geral se ensina, julgamos conveniente acentuar este latinismo, por ser palavra de largo uso e por haver outros com idêntica terminação, como *álbum, fórum e médium, unanimemente acentuados*” (CEGALLA, Domingos Pascoal. *Dicionário de dificuldades da língua portuguesa*. 4. Imprensa. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1996); Eduardo Lopes Martins Filho explica: “*Quórum. Aportuguesado. Plural: quórums*” (MARTINS FILHO, Eduardo Lopes. *Manual de redação e estilo do Estado de São Paulo*. 3. ed. São Paulo: O Estado de São Paulo, 1997). Antonio Houaiss, diz que o termo tem origem latina e o utiliza em itálico (HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles. *Dicionário Houaiss da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001, p. 2.367); o *Novo Aurélio século XXI*, esclarece que o termo quórum é latino e como substantivo masculino é escrito acentuado (FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Aurélio século XXI: o dicionário da língua portuguesa*. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999, p. 1.692). Em face da divergência, utilizaremos o termo aportuguesado, isto é, como sugerido pelo Manual de redação e estilo e por Domingos Paschoal Cegalla (*Dicionário de dificuldades da língua portuguesa*. 4. impr. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1996, p. 283).

Outrossim, os condôminos-proprietários com deficiência física podem obrigar o condomínio a realizar obras de instalação de elevadores, eliminação de barreiras arquitetônicas, inovações para a segurança do imóvel.

A aplicação da equidade introduzida pela lei nacional de 1999 não mais existe na legislação catalã, o que, a nosso ver, parece ser um retrocesso.

A legislação da Catalunha regulamenta a propriedade horizontal simples (segunda seção), a complexa (artigo 553.48) e a por parcelas (artigos 553-53 a 59).

Por fim, como remarcado, alguns juristas espanhóis criticaram essa nova legislação por ser casuística e porque procurou regular situações problemáticas, mas criou novas confusões, ao invés de facilitar a convivência harmônica nos condomínios.<sup>47</sup>

#### 1.2.3.4 A legislação portuguesa

O Código Civil português de 1867 regulamentou alguns aspectos do condomínio (artigo 2.335º), vindo posteriormente a Lei n. 2.030/48 e a Lei n. 4.333/55, que duraram até a entrada em vigor do Código de 1966, que regula a matéria no Capítulo VI, Título II, do Livro II, artigos 1.414º a 1.430º.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Cf. Pere Yúfera Sales: “*La decisión de legislar sobre determinadas materias es competencia del legislador y sobre eso no podemos ni debemos pronunciarnos, si bien sí debemos señalar que la regulación del Libro V del CCCat las comunidades de propietarios en Cataluña han perdido de momento la batalla contra la morosidad pues muchos de los logros conseguidos con la reforma de 1999 se han perdido (crédito preferente, responsabilidad solidaria, reclamación judicial de cuotas...) al igual que la agilidad en el funcionamiento de las Juntas (excesivamente formalista), si bien quizás se ha ganado en publicidad y en garantías. Pero sobre todo, ésta es una ley casuística y de opciones. Ha optado por regular cuestiones hasta ahora problemáticas (cláusulas estatutarias), por plantear conflictos y ofrecer su regulación (responsabilidad del pago de las obras de conservación y mantenimiento de determinados elementos, construcciones ilegales,...) y por tomar decisiones (personas con discapacidad que pueden obligar a la comunidad, aun sin obtener mayoría, a instalar ascensores y/o eliminar barreras arquitectónicas), pero ha creado nuevas confusiones (acción de cesación, impugnación de acuerdos,...). Por todo ello, sería deseable que el legislador catalán proceda a subsanar aquellas cuestiones que faciliten la convivencia en las comunidades de propietarios y que se recuperen los logros que ya se habían obtenido.*” (YÚFERA SALES, Pere, Régimen jurídico de la propiedad horizontal en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya: anàlisi comparatiu con la ley de propiedad horizontal, *Revista para el Análisis del Derecho*, n. 4, p. 20, 2006).

<sup>48</sup> Cf. ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*. 5. ed. Coimbra: Editora Coimbra, 1993. p. 461-469; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 42.

O direito português (artigos 1.414º e 1.415º do Código Civil), quando trata da propriedade horizontal, junta a propriedade com a compropriedade, fazendo surgir um novo direito real, uma vez que as frações de que um edifício se compõe, em condições de serem consideradas unidades independentes, mas distintas e isoladas entre si e com saída própria para uma parte comum do prédio, podem pertencer a proprietários diversos em regime próprio.

Pela legislação portuguesa, cada condômino é proprietário exclusivo de uma fração ideal que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício. Tais direitos estão fundidos e não podem ser alienados separadamente, inclusive não é lícito renunciar à parte comum para evitar o pagamento das despesas de conservação (artigo 1.420º).

Nesse sentido, explica Luiz Autuori, a propriedade horizontal, no direito português, tem por princípio geral que *“as frações de que um edifício se compõe, em condições de se constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos, em regime de propriedade horizontal”*.<sup>49</sup>

Dessa forma, o Código Civil português seguiu o sistema legislativo latino americano, que adota a idéia de propriedade exclusiva mais a compropriedade. Esse mesmo sistema é seguido pela legislação francesa de 1938, pela espanhola de 1939, pela italiana de 1942, pela uruguaia de 1946, pela colombiana de 1948, pela argentina de 1948 e pela cubana de 1952.<sup>50</sup>

### 1.2.3.5 A legislação argentina

A Lei n. 13.512, de 23 de outubro de 1948, disciplinou o regime legal da propriedade horizontal, estabelecendo um novo direito real autônomo ao lado de uma compropriedade (as partes comuns), regime que está previsto nos seus artigos 1º e 2º.

---

<sup>49</sup> AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes, *Sutilezas em tema de condomínio*, 1978, p. 18.

<sup>50</sup> Ver, também, ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 11.

Nesse sentido, salientam Marcelo Salerno e Carlos Lagomarsino que a propriedade horizontal constitui um novo direito real autônomo consistente no domínio da unidade funcional por um lado, privativa do dono, e, por outro lado, em um condomínio de indivisão forçada sobre as partes comuns, dentro de um equilíbrio harmônico das faculdades de cada titular frente aos demais comproprietários. A lei é aplicável a qualquer empreendimento, desde que as unidades tenham saída para uma rua.<sup>51</sup>

A legislação argentina segue as demais legislações, destacando, porém, disposições específicas sobre as áreas comuns, proibição de novas construções, possibilidade de discussão judicial de benfeitorias voluptuárias ou similares e normas rígidas sobre o condômino que faz uso nocivo.<sup>52</sup>

Segundo Hernan Racciatti<sup>53</sup>, a propriedade horizontal na Argentina importou numa revisão dos princípios do domínio que inspirou o Código Civil, dando nascimento a uma forma de propriedade distinta da concebida pela doutrina clássica, limitada em muitos aspectos e fundada num amálgama muito íntimo entre o domínio individual e o condomínio, permitindo direitos exclusivos a cada um de seus titulares.

### 1.2.3.6 A legislação alemã

Dispõe o parágrafo 1.014 do Código Civil alemão: “A restrição do direito de superfície a uma parte de um edifício, especialmente a um só andar, é inadmissível”.

---

<sup>51</sup> Cf. Marcelo Salerno Urbano e Carlos Lagomarsino: “La propiedad horizontal constituye un nuevo d. real autónomo (L.L. 98-735) consistente en el dominio de la unidad funcional por un lado, privativo del dueño; y, por otro lado, en un condominio de indivisión forzada sobre las partes comunes del edificio, dentro de un equilibrio armónico de las facultades de cada titular frente a los demás copropietarios. Esta ley puede aplicarse a cualquier tipo de edificio, incluso los de una sola planta, o vertical (E.D. 118-455), bastando que tenga salida a la calle común para todas las unidades (E.D. 9-432).” (SALERNO, Marcelo Urbano; LAGOMARSINO, Carlos A. R. *Código Civil argentino y legislación complementaria*. Buenos Aires: Heliasta, 1993).

<sup>52</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 42.

<sup>53</sup> RACCIATTI, Hernán. *Propiedad por pisos o por departamentos*. Buenos Aires: Depalma, 1958. p. 30.

Apesar de essa disposição legal referir-se ao direito de superfície, todos os juristas alemães entenderam estar proibida, na Alemanha, a propriedade horizontal.<sup>54</sup>

Mas, ressalta João Batista Lopes, “a Lei de Introdução ao referido código respeitou as situações jurídicas anteriores, que continuaram a se reger pela legislação antiga (arts. 182 e segs.)”.<sup>55</sup>

E, em 1951<sup>56</sup>, foi editada lei similar à da propriedade horizontal brasileira<sup>57</sup>, em virtude da crise de moradias causada pela Segunda Guerra Mundial. Foram criados o direito permanente de habitação (*dauerwohrecht*)<sup>58</sup> e a propriedade horizontal de casas (*wohnungseigentum*).<sup>59</sup>

A primeira (*dauerwohrecht*) faz referência a uma espécie de direito de habitação, como explica Mariano Fernandez Martin Granizo.<sup>60</sup>

<sup>54</sup> Cf. MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 414; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 42-43; MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La Ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 143-147.

<sup>55</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 42.

<sup>56</sup> A lei é de março de 1951. Contém 64 artigos divididos em quatro partes. A primeira (artigos 1º a 30) dispõe sobre a divisão por planos, a segunda (artigos 31 a 42) trata dos direitos dos moradores, a terceira (artigos 43 a 58) dispõe sobre as regras procedimentais e a quarta (artigos 53 a 58) trata das disposições complementares; ver, também, Maria Regina Pagetti Moran: “A primeira parte (parágrafos 1º ao 9º) trata da justificativa da propriedade horizontal, a fundação ou formação do condomínio com as normas para a elaboração do Estatuto do condomínio. (...) A segunda parte (parágrafo 10 a 19) rege o relacionamento coletivo dos condôminos. (...) Na terceira parte (parágrafos 20 a 29) são regulamentadas as questões de administração, já que a administração depende da postura assumida pelos condôminos. (...) A lei não faz distinção entre propriedade horizontal para moradia e aquela destinada para o uso não residencial (oficinas, lojas, escritórios, garagens, restaurantes). Os parágrafos 31 a 42 tratam dos efeitos da lei; os parágrafos 43 a 58 podem ser divididos em 3 partes: a primeira parte disciplina o comportamento espontâneo dos co-proprietários: (brigas entre os condôminos e relação destes com o administrador), (parágrafos 43 a 50). A segunda parte, parágrafos 51 a 52, trata das reclamações para exclusão do condômino. O parágrafo 52 disciplina o prazo para desocupação do imóvel. A terceira parte (parágrafos 53 a 58) contém normas regulamentadoras do leilão do imóvel. A quarta parte (parágrafos 59 a 65) traz as disposições complementares.” (MORAN, Maria Regina Pagetti. *Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios*. Leme, SP: LED. 1996. p. 85-86).

<sup>57</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 42-43.

<sup>58</sup> Cf. Mariano Fernandez Martin Granizo: “(...) no equivale, por tanto, a la llamada propiedad horizontal, y sí parece más bien, o al menos eso deducimos de la definición que acabamos de transcribir, que se trata de un verdadero derecho real de habitación, cuyas características son el ser enajenable, transmisible incluso por herencia y gravable.” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La Ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 145)

<sup>59</sup> Cf. Mariano Fernandez Martin Granizo: “(...) equivale a nuestra propiedad horizontal.” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La Ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 145).

<sup>60</sup> “el gravamen de una finca, que consiste en que el titular del derecho está legitimado para habitar o para utilizar en otra forma una determinada vivienda, en un edificio construido o a construir en la finca gravada por este derecho, con exclusión del propietario.” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 145).



A segunda (*wohnungseigentum*) equivale à propriedade horizontal do direito espanhol.

Por fim, esclarece Mariano Fernandez Martin Granizo que a lei alemã de 1951 tem as seguintes características: a) a propriedade de casas é uma compropriedade robustecida por uma propriedade privada especial diminuída quantitativamente por uma propriedade especial alheia; b) a propriedade especial é uma autêntica propriedade individual no sentido do conceito de propriedade prevista no BGB, e não somente um direito real, limitado pela totalidade da coisa que está sob a compropriedade de todos os proprietários da casa; c) as relações que se derivam da propriedade de casas têm seu fundamento jurídico na relação de vizinhança fortemente intensificada sobre a base da estreita comunidade especial dos proprietários das casas; d) segundo essa lei, a participação da propriedade de um imóvel é determinante na propriedade especial, apresentando-se como uma propriedade subjetivamente real, desconhecida para o direito atual até agora, que, conforme o previsto no artigo 96 do Código Civil alemão, é elemento constitutivo da participação da compropriedade, participando da sua natureza jurídica.<sup>61</sup>

### 1.2.3.7 A legislação suíça

Até a promulgação do Código Civil, o direito suíço não oferecia uma posição clara a respeito da propriedade horizontal, seguindo os mesmos passos do que aconteceu com a Alemanha.

Assim, alguns cantões suíços proibiam a divisão da propriedade por pisos. Entretanto, em razão do costume, começaram a aparecer algumas legislações dividindo a propriedade por pisos, especialmente o Código Civil de Zurich de 1854.<sup>62</sup>

---

<sup>61</sup> Cf. MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La Ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 146-147.

<sup>62</sup> Cf. Mariano Fernandez Martin Granizo: “*Por su parte, el Código civil tesinés consagró en su artículo 250 la propiedad por pisos, y lo mismo acontece con el del Jura bernois (donde aún se sigue aplicando como Derecho cantonal el Código civil francés), y el Argoviano (art. 477).*” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 138).



Em 1951, uma Circular do Departamento Federal de Justiça autorizou os cantões suíços a registrar uma espécie de compropriedade-servidão, objetivando aplicar às propriedades por estágios.<sup>63</sup>

Posteriormente, foi editada a Lei de 19 de dezembro de 1963 e o Código Civil disciplina a propriedade horizontal, nos artigos 647 a 650, 655, 682, 712-A a 712-T.<sup>64</sup>

Segundo Maria Regina Pagetti Moran<sup>65</sup>, a propriedade por andares suíça tem algumas características que merecem destaque: a) é constituída mediante inscrição no registro de imóveis; b) pode ser feita ou por contrato no qual os comproprietários submetem suas partes ao regime ou por declaração do proprietário do imóvel; c) a princípio é indissolúvel; d) pode ser extinta pela perda do imóvel ou pela extinção do direito de superfície; e) cada proprietário pode demandar a dissolução da propriedade quando o edifício é destruído (artigo 712f, alínea 3); f) a convenção não pode limitar o direito de propriedade; g) possibilita a criação do direito de preempção (artigo 712c); h) o condômino nocivo por ser excluído por decisão judicial que ordena a venda em hasta pública, aplicando-se as regras da execução forçada dos imóveis.

### 1.2.3.8 A legislação austríaca (*bauerecht*)

A Lei n. 50 de 1879, mantida pela reforma de 1930, proibia a propriedade horizontal (cf. parágrafo 1º).

---

<sup>63</sup> Cf. Guy Flattet: *“Interprétant de façon extensive les dispositions transitoires que le législateur de 1912 avait prises pour adapter tant bien que mal les anciennes propriétés d’étages au droit fédéral nouveau, certains ont combiné la copropriété avec les servitudes pour créer de nouvelles propriétés d’étages. Une circulaire adressée le 10 octobre 1951 par le Département fédéral de justice foncier a même préconisé cette forme de copropriété-servitudes pour atteindre pratiquement le but de la propriété par étages. D’autres, sceptiques sur la légalité de cette solution, ont eu recours à la forme sociale qu’ils ont combinée avec un contrat de bail. Des sociétés d’actionnaires-locataires se sont ainsi fondées dans plusieurs villes depuis 1949.”* (FLATTET, Guy. *La propriété par étages*. Basel: Helbing & Lichtenhahn, 1956. p. 595a-596a).

<sup>64</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação; ver, também, VISCO, Antonio, *Le case in condominio: trattato teorico-pratico* (parte generale: la disciplina giuridica del condominio), 1967, v. 1, p. 17-29.

<sup>65</sup> MORAN, Maria Regina Pagetti, *Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios*, 1996, p. 96-98.

Posteriormente, a propriedade horizontal foi regulada pela Lei n. 86, de 26 de abril de 1912 (parágrafo 1º, inciso 3º), que permitiu que, por meio de convenção, cada condômino gozasse de determinada parte de um edifício.

Dessa legislação podemos extrair as seguintes características: nasceu como um direito real e hereditário; é uma obra construída sobre e sob a superfície do solo; possui limitação, porque o *bauerecht* somente pode ser constituído sobre terrenos do Estado, de uma província, de um distrito, de um bem comum ou fundo público, por tempo de duração não inferior a 30 anos nem superior a 80 anos.

Segundo informa Luiz Autuori, alicerçado em Antonio Butera, “*em todas essas legislações de tipo tedesco, porém, não é possível a propriedade de casas divididas por planos e isto pelo ordenamento de terras ali vigente, calcado sobre o livro fundiário. Somente em vários direitos peculiares das nações, que vieram a fundir-se na confederação germânica, tal forma de propriedade era admitida, e o preexistente estado de fato conservado pelo art. 182 da Lei de Introdução do Código Civil, de 18/08/1896, como residuais de direito transitório*”.<sup>66</sup>

A propriedade horizontal teve mais aceitação na América Latina, ao contrário do direito tedesco que a proibiu (parágrafo 94, Código Civil Alemão).

A respeito, salienta Luiz Autuori: “*Assim é ainda no Código Civil suíço (art. 675) que reconhece a propriedade superficiária, mas excluindo-a, em relação aos planos de um mesmo edifício. O direito austríaco, vigente na região do Trentino-Alto Adige até a sua anexação ao Estado italiano, atribuíra ao proprietário de qualquer plano do edifício a propriedade exclusiva ainda das correspondentes porções dos muros perimetrais. Decidiu a Cassação (02/03/50, in Foro Pad. II, 54, 1950), exatamente, que esse direito, passado a fazer parte como direito adquirido do patrimônio de qualquer proprietário, permaneceu, por tal modo, vivo, mesmo com o atual Código Civil. Porém, a lei austríaca de 30/03/1879*

---

<sup>66</sup> Cf. AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes, *Sutilezas em tema de condomínio*, 1978, p. 20-21; cf Antonio Butera: “*Il diritto tedesco (§ 1014) e quello austríaco, secondo il § 10 della legge generale sul libro fondiario 23 luglio 1871, n. 95, non ammettono la proprietà delle case divise per piani. In vari diritti particolari della Germania era nondimeno riconosciuta una proprietà sui singoli piani, e la medesima permane, secondo l’art. 182 della legge introduttiva del Codice civile 18 agosto 1896, per cui i relativi rapporti giuridici dei condomino vengono regolati dalle leggi anteriori*”. (BUTERA, Antonio. *La comproprietà di case per piani*. Turim: UTET, 1932. p. 7-8).

*foi ab-rogada nas províncias passadas à Itália, com o Real Decreto n. 1.283, de 01/09/20.”*<sup>67</sup>

### **1.2.3.9 A legislação japonesa**

Em relação ao Japão, Luiz Autuori e João Batista Lopes referem-se à Lei n. 24, de 24 de fevereiro de 1899, que trata do direito de superfície, dispondo sobre o registro de constituição, conservação, permuta, modificação, restrição da disposição e extinção dos direitos sobre os imóveis.<sup>68</sup>

É interessante salientar que a Lei n. 24 acima referida veio completar o parágrafo 208 do Código Civil japonês, que dispõe: “*Quando várias pessoas hajam dividido entre si um edifício, de sorte que a cada uma caiba uma parte do mesmo, presume-se que as partes do edifício mantidas em uso comum ficam em copropriedade com as partes acessórias. As despesas com as reparações, assim como os outros encargos das partes usadas em comum, serão partilhados proporcionalmente ao valor das quotas-partes autônomas.*”<sup>69</sup>

Finalmente, a Lei n. 69, de 1º de abril de 1963, regulamentou a propriedade horizontal, revogando o artigo 208 do Código Civil.

### **1.2.3.10 O sistema norte-americano**

Os Estados Unidos da América do Norte adotaram um sistema semelhante ao das sociedades cooperativas (*apartment plan of home ownership*).

---

<sup>67</sup> Cf. AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes, *Sutilezas em tema de condomínio*, 1978, p. 21.

<sup>68</sup> AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes, *Sutilezas em tema de condomínio*, 1978, p. 21; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 43.

<sup>69</sup> Cf. MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 411.

Esse sistema é uma espécie de “combinação de propriedade residencial sob a forma de apartamentos”.<sup>70</sup>

Uma sociedade constrói o edifício cujo gozo é assegurado aos acionistas. É um arrendamento, a título de propriedade de longa duração. A propriedade pertence à cooperativa, tanto que os acionistas pagam um pequeno cânone (um dólar) e contribuem com as despesas, impostos e reparações.<sup>71</sup>

Alguns Estados americanos, como Alabama, Iowa, Carolina do Sul e outros adotaram o regime da propriedade horizontal (condominium).<sup>72</sup>

Em regra a legislação americana aborda: as definições; a declaração de submeter a propriedade ao regime condominial e seu conteúdo; os detalhes dos planos do terreno e respectivo arquivamento; os elementos comuns; a individualização dos apartamentos e a possibilidade de sua alienação; o imposto predial real e as avaliações especiais sobre cada apartamento; os penhores contra os apartamentos; a remoção do penhor; os efeitos da prestação; a limitação sobre a disponibilidade de partição da co-propriedade; o conteúdo dos regulamentos; a destruição do edifício e a extinção do regime; as despesas comuns antes e depois da constituição da propriedade horizontal.

A legislação americana traz algumas definições que reputamos interessantes:

1. Apartamento: significa um ou mais lugares ocupando todo ou uma parte de um chão ou chãos num edifício de um ou mais chãos para uso como residência, escritório, para a operação de qualquer indústria ou negócio ou para qualquer outro uso não proibido por lei.

2. Comproprietário: significa uma pessoa, a corporação, ou outra entidade legal capaz de ter qualquer interesse na propriedade real, que tem um interesse num apartamento dentro do edifício.

---

<sup>70</sup> Cf. GONÇALVES, Luiz da Cunha, *Tratado de direito civil*, São Paulo: Max Limonad, 1955, v. 11, n. 1.669; ver, também, MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 141.

<sup>71</sup> Cf. AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes, *Sutilezas em tema de condomínio*, 1978, p. 21; no mesmo sentido, MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 141.

<sup>72</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação, as diretrizes e as normas a respeito da propriedade horizontal da Carolina do Sul.

3. Conselho de comproprietários: significa todos os comproprietários do edifício. O conselho de comproprietários pode ser conduzido para organizar uma corporação sem o objetivo de lucro, da qual os comproprietários são membros.

4. Elementos comuns: salvo disposição expressa em contrário, inclui: a) a terra em que o edifício é erigido; b) as fundações, porões, chãos, paredes de exterior de cada apartamento e do edifício, tetos e telhados, corredores, vestíbulos, escadarias, entradas e saídas ou meios de comunicação, elevadores, incineradores de lixo, e em geral, todos os artifícios ou instalações de uso comum; c) os compartimentos ou instalações de serviços centrais para serviços públicos, aquecimento comum e unidades de refrigeração, reservatórios, tanques e bombas; d) o lugar para alojamento do pessoal de serviço.

5. Elementos comuns: previstos e especificados na declaração inicial (escritura), tais como corredores especiais, escadarias, elevadores, serviços sanitários comuns.

6. Maioria de comproprietários ou porcentagem de comproprietários: significa a metade mais um dos proprietários com interesse no edifício, independentemente do número total de comproprietários.

7. Propriedade: inclui o terreno submetido ao regime da propriedade horizontal (em partes iguais ou sob o regime de arrendamento), o edifício, todas as benfeitorias e demais direitos.

A declaração que dá início à propriedade horizontal (escritura) deverá conter: a) a descrição da terra; b) a descrição do edifício, declarando o número do solo e subsolo, o número de apartamentos e os materiais principais da construção; c) o número dos apartamentos e uma declaração de sua situação, mencionando a área, o número de lugares, a área comum imediata a que tem acesso e quaisquer outros dados necessários para sua identificação adequada; d) uma descrição dos elementos comuns gerais e instalações; e) uma descrição dos elementos comuns limitados e instalações, declarando a que apartamentos seu uso é reservado; f) o interesse fracionário de porcentagem que cada apartamento submete ao regime da propriedade horizontal e seu coeficiente no terreno; g) a previsão do quórum dos proprietários para reconstruir, reparar, restaurar, ou vender a propriedade em caso de sua destruição total ou parcial; h) outros detalhes de interesse dos comproprietários; i) o método de como pode a declaração (escritura) ser alterada.

A administração desse modelo de propriedade será realizada por regulamento, do qual uma cópia será anexada à declaração. Nenhuma modificação do regulamento será válida se não devidamente registrada.

Os regulamentos, ao menos, devem conter:

1. A forma de administração; o administrador ou junta de administração; os poderes do administrador e a forma de sua remoção.
2. A forma de convocação dos comproprietários; o quórum para as deliberações; o registro das deliberações.
3. A forma de manutenção, reparação e substituição das áreas comuns.
4. A forma das contribuições e respectivos pagamentos.
5. A maneira de contribuição dos proprietários para o pagamento das despesas comuns.
6. A designação e a remoção do pessoal necessário para a manutenção, reparação e a substituição das áreas comuns e das instalações.
7. A porcentagem de votos para emendar os regulamentos.

### **1.2.3.11 A legislação búlgara**

A legislação da Bulgária é mais particularizada e lá vige a lei de fevereiro de 1933 sobre a propriedade por planos, composta de 74 artigos, divididos em sete sessões: 1) Disposições gerais; 2) Direitos e deveres dos proprietários; 3) Administração; 4) Disposições penais; 5) Reparações em dinheiro; 6) Disposições complementares; 7) Disposições transitórias.

Segundo a lei búlgara, esclarece Luiz Autuori: *“Não só os diversos planos, mas também os apartamentos podem ser objeto de propriedade dividida. O proprietário de um apartamento é titular do direito de propriedade exclusiva sobre o apartamento e do direito de co-proprietário sobre as partes indivisas, as quais são enumeradas pela referida lei. Para administração da casa foi criado pela lei um organismo especial de todos os proprietários de apartamentos. Não é uma pessoa jurídica, eis que não há direitos reais sobre a casa e sobre o solo. E os órgãos são a assembléia geral e o conselho*

*administrativo, e, nos casos apontados pela lei focalizada, as decisões assembleais podem ser impugnadas perante o tribunal civil.”*<sup>73</sup>

### 1.2.3.12 A legislação chilena

O Código Civil chileno de 1855, apesar de ter como fonte o Código francês, não consagrou o regime de divisão dos edifícios por pisos e departamentos ou a propriedade horizontal. Posteriormente, em virtude do crescimento das cidades, algumas discussões surgiram na Faculdade de Ciências Jurídicas e Sociais da Universidade do Chile, culminando com a remessa de um projeto de lei em 1936 que redundou na Lei n. 6.071 de 1937, baseada na lei belga de 1924 e na italiana de janeiro de 1934. Essa lei chilena foi orientada na doutrina italiana de Antonio Visco e de Domenico Riccardo Peretti Griva.

Em linhas gerais, a lei de 1937 instituiu a propriedade horizontal, que permite que os diversos pisos de um edifício sejam divididos a proprietários distintos, conciliando os direitos da propriedade individual com a propriedade condominial.

A lei contém quatro Títulos.

O primeiro trata das disposições gerais (artigos 1º a 11), consagrando os princípios básicos e essenciais da propriedade horizontal, fazendo referência aos bens comuns, aos direitos dos condôminos sobre as coisas coletivas e as individuais, bem como às obrigações que devem suportar os comunheiros no pagamento das despesas comuns.

---

<sup>73</sup> Cf. AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes, *Sutilezas em tema de condomínio*, 1978, p. 22-23; ver, também, Antonio Visco: “*Secondo la legge, non solo i diversi piani, ma anche i singoli appartamenti possono esser oggetto di proprietà divisa. Il proprietario di un appartamento è titolare del diritto di proprietà esclusiva sull’appartamento e del diritto di comproprietà sulle parti indivise, le quali sono enumerate dalla legge. Per l’amministrazione della casa à creata dalla legge una organizzazione speciale di tutti i proprietari di appartamenti. Questa organizzazione non è una persona giuridica, perchè non há diritti reali sulla casa e sul suolo. Gli organi di essa sono: l’assemblea generale ed il consiglio amministrativo, e, nei casi designati dalla legge, le decisioni dell’assemblea generale possono essere impuginate davanti al tribunale civile. È caratteristico in questa legge l’assoggettamento incondizionato del singolo allá volontà della maggioranza. La infrazione alle norme deliberate dall’assemblea può portare allá esclusione dal condominio, com la conseguente perdita del diritto di proprietà sull’appartamento di cui avviene la vendita forzata. Varie possono essere le ragioni dell’esclusione, che sono enumerate tassativamente, ed essa si attua con decisione dell’assemblea generale, impugnabile davanti al tribunale civile. I comproprietari sono tenuti all’adempimento di vari obblighi e sono soggetti a vari doveri che restringono in modo veramente eccessivo de loro facoltà.*” (VISCO, Antonio, *Le case in condominio: trattato teorico-pratico* (parte generale: la disciplina giuridica del condominio), 1967, v. 1, p. 49-50).

O Título II trata da administração do edifício (artigos 12 a 16), abordando, em primeiro lugar, o caráter supletivo de suas normas. Trata, também, das assembleias gerais; do administrador e da cobrança executiva dos gastos comuns.

O Título III (artigos 17 a 20) faz alusão ao caráter indivisível que têm os bens comuns e cuida da destruição total ou parcial do edifício e do seguro contra incêndio.

O Título IV (artigos 21 a 25) trata das disposições gerais.

Essa lei foi regulamentada pelo Decreto n. 4.621, de 2 de novembro de 1937, que estabelece os requisitos técnicos que devem conter as construções submetidas ao regime da propriedade horizontal.

Em março de 1998, foi promulgada a Lei n. 19.537 que tem onze Títulos e 33 artigos.

O Título I (artigos 1º ao 4º) dispõe sobre o regime da compropriedade imobiliária.

O Título II (artigos 5º a 7º) trata dos direitos e das obrigações dos condôminos.

O Título III (artigo 8º) estabelece regras a respeito dos conflitos entre os condôminos.

O Título IV (artigos 9º) cuida dos bens comuns.

O Título V (artigo 10) rege os direitos dos condôminos sobre os bens de domínio comum.

O Título VI (artigo 11) prevê disposições a respeito dos direitos de uso e gozo exclusivo

O Título VII (artigo 12) trata da alienação, arrendamento e oneração dos bens comuns.



O Título VIII (artigos 13 a 19) estabelece regras a respeito das contribuições e das despesas comuns.

O Título IX (artigos 20 a 31) estabelece como o condomínio deve ser administrado.

O Título X (artigo 32) trata das normas de segurança do condomínio.

O Título XI (artigo 33) dispõe sobre a extinção da compropriedade imobiliária.

### **1.2.3.13 A legislação cubana**

Em 16 de setembro de 1952, foi editada a Lei-Decreto n. 407 levando em consideração a legislação espanhola de 1939 e a latino americana a respeito da propriedade horizontal. Essa lei contém 54 artigos, distribuídos em quatro Capítulos e uma disposição final.

O primeiro Capítulo (artigos 1º ao 23) trata das disposições gerais, compreendendo a denominação da lei; as definições dos apartamentos, sua disponibilidade e alienação, o estado de construção e o projeto; a porcentagem de participação nos elementos comuns; a distribuição dos créditos hipotecários antes e depois de o edifício ter sido submetido à propriedade horizontal; a designação dos elementos comuns gerais e limitados; o uso e o gozo de cada apartamento; as reformas do edifício e as despesas de conservação e reparação; o direito de preferência na compra do apartamento; a possibilidade de o apartamento pertencer a mais de uma pessoa; a forma e o quórum para apurar a maioria.

O Capítulo segundo dispõe a respeito da escritura pública da propriedade horizontal e da sua inscrição no registro imobiliário (artigos 24 a 37); do conteúdo da escritura pública e dos documentos que a acompanham; da organização registral da propriedade horizontal (da propriedade em si, da propriedade principal e da acessória, etc.).

O Capítulo terceiro trata da administração e do seguro (artigos 38 a 47); do exercício da administração do edifício; do conteúdo da escritura pública do regulamento do edifício; da contribuição proporcional nas despesas e do caráter executivo da ação para sua cobrança; da responsabilidade solidária do adquirente do apartamento; da responsabilidade do administrador; do seguro do imóvel; do destino da indenização, quando destruído o edifício; e da sua reconstrução.

O Capítulo quarto trata do procedimento judicial e das sanções (artigos 49 a 51), fixando os trâmites para a solução dos conflitos entre os condôminos, e dispõe sobre as questões penais, que são tratadas como contravenções, sujeitando-se ao Código de Defesa Social.

Por último, as disposições finais, que abarcam os artigos 52 e 53, contêm a cláusula de revogação geral de todas as disposições que contrariem as normas da lei, mencionando expressamente a revogação do Decreto n. 2.890, de 28 de agosto de 1950.

Segundo Jesus Bugeda Lanzas<sup>74</sup>, a legislação cubana, em comento na época em que foi editada, foi uma das mais avançadas, tendo a vantagem indiscutível de ser uma medida legislativa que ordenou a propriedade horizontal na América Latina.

#### **1.2.3.14 A legislação uruguaia**

O Uruguai, pela Lei n. 10.751<sup>75</sup> de 1946, instituiu o regime de propriedade horizontal. Por ela, é possível constituir sobre a coisa objeto da propriedade horizontal todos os direitos reais e obrigacionais previstos no Código Civil com referência aos apartamentos.

---

<sup>74</sup> “*Debemos señalar que la Ley-Decreto 407, es una de las más avanzadas que se conocen. Tiene la ventaja indiscutible de ser la última medida legislativa en la ordenación de la propiedad horizontal, con lo que se ha beneficiado por las experiencias acaecidas en otras latitudes. Pero, sobre todo, la capacidad de los hombres que intervinieron en su creación, el desinterés del esfuerzo realizado y el sano propósito de brindarle al país una ley flexible, amplia y omnicomprensiva de todos los aspectos fundamentales, hacen de la misma un ejemplo que, seguramente, ha de fructificar en nuestro suelo, y que nos distingue en el extranjero.*” (cf. BUGEDA LANZAS, Jesus, *La propiedad horizontal*, 1954, 1954, p. 19).

<sup>75</sup> Ver o texto integral no Anexo II - Legislação.

A lei estabelece que cada proprietário será dono exclusivo do seu apartamento (artigo 2º). Contudo, não define este domínio e, por consequência, seus atributos e conteúdos resultam da sua análise sistemática.

O Código Civil uruguaio, como os demais códigos, estabelece que o proprietário pode usar gozar e dispor da propriedade. Na propriedade horizontal uruguaia, segundo Herbert Curbelo Urroz e Fernando Miranda<sup>76</sup>, o direito de gozar não tem o mesmo conteúdo, pois o proprietário do piso ou do apartamento tem uma propriedade, encerrada no plano horizontal e no plano vertical, que não pode se expandir, isto é, a incorporação somente ocorre em relação ao imóvel como unidade.

Outras características da legislação uruguaia são: o proprietário não pode gozar arbitrariamente e pode até ser privado do gozo (artigo 11); não compreende o direito de servir-se da coisa para qualquer uso, senão aquele para o qual foi destinado e mencionado no regulamento da compropriedade; não existe o direito de trocar a forma da coisa e nem destruí-la; não pode impedir, em certos casos, que os demais proprietários se sirvam dela (artigos 11, 22 e 25); não pode o proprietário aliená-la por partes materiais; não pode conceder a terceiros os direitos que o regulamento da compropriedade proíbe (artigos 16 e 17) e aqueles que contradizem a natureza da coisa (direito de superfície e servidões).

Pelo Código Civil uruguaio, o vínculo real que une o dono à coisa não pode se romper sem um fato que determine esse rompimento. Ninguém pode ser privado da sua propriedade, sem ser por utilidade pública (artigos 489 e 492). Na propriedade horizontal uruguaia, os proprietários, por sua maioria, podem dispor a respeito da demolição do edifício, declarar sua demolição e a venda em hasta pública (artigo 11).

A propriedade horizontal uruguaia somente permite o direito de uso e gozo exclusivo sobre uma parte da coisa, bem como estabelece a quantidade de poderes atribuídos ao proprietário para atuar sobre essa mesma coisa.

---

<sup>76</sup> CURBELO URROZ, Herbert; MIRANDA, Fernando. *Regimen de la propiedad horizontal en el derecho positivo uruguayo*. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO, 10., 1969, Montevideu, p. 45.

A Lei tem seis Títulos divididos da seguinte forma: primeiro: disposições gerais (artigos 1º a 15); segundo administração do edifício (artigos 16 a 19); terceiro: destruição do edifício (artigos 20 a 25); quarto: sociedades (artigos 26 a 28); quinto crédito (artigo 29); sexto disposições finais (artigos 30 a 34).

### **1.2.3.15 A legislação colombiana**

A Colômbia, em 2001, pela Lei n. 675, de 03 de agosto, instituiu a propriedade horizontal como uma nova forma de domínio (artigo 1º).<sup>77</sup>

A lei contém quatro Títulos distribuídos em 87 artigos.

Por essa lei, existem princípios orientadores; o condomínio é considerado uma pessoa jurídica sem fins lucrativos; ela é aplicada para as demais formas de parcelamento do solo; é possível a criação de um Comitê de Convivência (não normativo) para a solução de conflitos internos.

Vejamos algumas características da lei colombiana.

No artigo 1º, trata do objeto. Já no artigo 2º, elenca cinco princípios orientadores (1. função social e ecológica da propriedade horizontal; 2. convivência pacífica e solidariedade social; 3. respeito a dignidade humana; 4. livre iniciativa empresarial; 5. direito ao devido processo).

No artigo 3º, define: o regime da propriedade horizontal, o regulamento, o edifício e seu conjunto, os usos, os bens privados de domínio particular, os bens comuns essenciais, as despesas comuns necessárias, os coeficientes de compropriedade, os meios de contribuição, o proprietário inicial, a área privada construída e a área privada livre.

---

<sup>77</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

Nos artigos 4º a 8º, cuida da constituição do regime, tratando do conteúdo da escritura e do regulamento e do certificado da existência e da representação da pessoa jurídica.

Regulamenta a extinção do condomínio e a liquidação da pessoa jurídica (artigos 9º a 12).

Estabelece regras a respeito da reconstrução do edifício (artigo 13 a 15).

Procura regulamentar os bens privados e de domínio particular (artigos 16 a 18) e os bens comuns (artigos 19 a 24) e, quanto a estes, sua forma de desafetação.

Nos artigos 25 a 28, prevê os coeficientes de propriedade, sua obrigatoriedade, determinação de fatores de cálculos e sua modificação.

Trata das despesas nos artigos 29 a 31, disciplinando regras sobre a participação, o inadimplemento e a incidência.

No Capítulo IX (artigos 32 a 36), considera a propriedade horizontal como uma pessoa jurídica<sup>78</sup>, estabelecendo seu objeto, natureza, características, recursos patrimoniais, fundos e os órgãos de direção e de administração.

Dispõe, nos artigos 37 a 49, sobre a assembléia geral, sua integração, alcance de suas decisões, quóruns, atas e impugnação. Prevê algumas novidades, como as reuniões

---

<sup>78</sup> Luis Guillermo Velásquez Jaramillo enfatiza a importância da constituição da pessoa jurídica na legislação colombiana: “*Nuestra legislación positiva admitió antes de la vigencia de la Ley 675 de 2001 la posibilidad de escogencia voluntaria entre un régimen comunitario sobre los bienes comunes (Ley 182 de 1948) y outro de personalidad jurídica, caso este en el cual los bienes de utilización general hacían parte del patrimonio de la persona jurídica creada por el hecho del reglamento (Ley 16 de 1985). Esta dualidad legislativa generó complejas interpretaciones y que a la postre la Ley 675 de 2001 trata de solucionar colocando bajo el mismo techo normativo el entrelazamiento de los dos sistemas tradicionales. Así la unión entre la personalidad jurídica y la comunidad constituye el cimiento fundamental de la ley formado con la experiencia adquirida en el país en dicha materia. No quiere decir entonces que la comunidad ha desaparecido o ha sido despreciada por la ley. Existe en ella con la ayuda necesaria e imprescindible de la personalidad jurídica.*” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 276-277); ver, también, Juan Antonio Constantino, que discorre sobre a importância da constituição da pessoa jurídica na propriedade horizontal na legislação argentina. (CONSTANTINO, Juan Antonio, *El administrador en el consorcio de copropietarios de la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Depalma, 1989. p. 6).

não presenciais (artigo 42) e as decisões dos condôminos, por escrito (artigo 43), e, por fim, estabelece o procedimento executivo para a cobrança das obrigações pecuniárias (artigo 48).

Nos artigos 50 a 52, trata do administrador do edifício ou do conjunto (natureza, funções e administração provisória).

Trata, nos artigos 53 a 55, da obrigatoriedade do Conselho de Administração, seu quórum e suas funções e, nos artigos 56 e 57, também, da obrigatoriedade do revisor fiscal e de suas funções.

No Título II (artigos 58 a 62), dispõe sobre a solução dos conflitos e sobre as sanções pelo descumprimento das obrigações pecuniárias, mencionando suas classes, aplicação, execução e recursos.

Outra novidade da legislação colombiana é a aplicabilidade da propriedade horizontal às unidades imobiliárias fechadas (*shopping centers*, loteamentos, etc.), definindo tais unidades imobiliárias e a sua constituição (artigos 63 e 64).<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> A Corte Constitucional da Colômbia, pela decisão C-265 de 2002, declarou inconstitucional a parte final do artigo 64 que condiciona a possibilidade do fechamento do empreendimento a uma autorização administrativa sem mencionar os critérios que impeçam ou excluam o uso dos bens públicos: “*El cerramiento del espacio público por parte de un grupo de propietarios privados para su beneficio particular representa, prima facie, una afectación permanente y grave del espacio público. Dicho cerramiento se traduce en la práctica en la apropiación de una porción del espacio público por unos particulares y en la consecuente exclusión del resto de los habitantes del acceso a un espacio destinado por mandato constitucional al uso común. Condicionar la posibilidad del cerramiento a una autorización administrativa, sin señalar criterios que impidan dicha apropiación y exclusión, resulta insuficiente para proteger los bienes constitucionalmente garantizados, por las razones anteriormente expuestas. Por lo tanto, la Corte concluye que el inciso tercero del artículo 64 de la Ley 675 de 2001 es inconstitucional y así lo declarará*”; entretanto, o jurista colombiano Mario Suárez Melo, em sentido contrário, e porque na Colômbia existem inúmeros loteamentos fechados, concluiu que não é absoluto o uso dos espaços públicos: “*Por eso, en el caso de los cerramientos y con base en disposiciones aplicables, una mesa de trabajo del Concejo con funcionarios de la administración distrital, concluyó: 1. Es legalmente viable que se otorguen permisos o licencias para el cerramiento de espacios públicos. 2. La Defensoría del Espacio Público es la entidad competente para expedir tales licencias. 3. Para expedir tales licencias, se deben cumplir cinco condiciones: que existan razones de seguridad; que se garantice la transparencia visual; que se mantenga la destinación al uso común de las zonas incluidas en el cerramiento; que se permita accesibilidad a las zonas cerradas y que el cerramiento no obstaculice la movilidad. En otras palabras, que no se sacrifique la utilización colectiva del espacio público, pero que se respete la ‘confianza legítima’ que tienen los propietarios de viviendas de conjuntos cerrados que llevan muchos años desarrollando un modelo compartido de seguridad y mantenimiento de sus conjuntos.*” (SUÁRES MELO, Mario. El derecho al espacio público es absoluto?, *Revista Ámbito Jurídico*, ano 8, n. 172, p. 15, 2005).

Ainda na regulamentação das unidades imobiliárias fechadas, estabelece regras a respeito das áreas sociais comuns, das áreas para circulação (artigo 65), das áreas de recreação (artigo 66), das áreas de uso social (artigo 67), das zonas verdes (artigo 68); dos estacionamentos (artigo 70), do fechamento transparente e do aproveitamento econômico das áreas comuns (artigo 72).

A mesma lei reserva um capítulo para o respeito às posturas municipais quanto à reforma estética, aos níveis de emissão toleráveis e às licenças para reformas e ampliações (artigos 74 e 75).

Regulamenta a participação comunitária, mencionando quais são as autoridades internas e sua contribuição para a solução de conflitos (artigos 76 e 77).

Nos artigos 78 a 84, dispõe a respeito das obrigações econômicas das unidades imobiliárias fechadas, como as quotas de administração e de manutenção; da execução das obrigações; da cobrança dos serviços públicos domiciliares; das obrigações de manutenção, reparação e melhorias; da isenção do imposto de rendas e da inaplicabilidade de tais regras às unidades de cunho comercial.

Nas disposições finais (Título IV), trata da aplicação da lei ao parcelamento do solo (artigo 85), das normas transitórias (artigo 86) e de sua vigência e revogação (artigo 87).

Segundo Pepe Gutiérrez e Anabel Miro<sup>80</sup>, a legislação colombiana é considerada como a mais completa em matéria de propriedade horizontal, regulamentando, de forma específica, as sanções e as multas; tem princípios orientadores, glossário de definições e planos e documentos em complemento ao regulamento; disciplina, de forma completa, os tipos de reuniões e convocações; possibilita reuniões não presenciais e decisões por escrito; possibilita, também, nas convocações, o pedido de relação de devedores e a convocação da assembléia por meio magnético.

---

<sup>80</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel. *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*. Madrid: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, 2003. p. 172.

### **1.2.3.16 A legislação costarriquenha**

A legislação da Costa Rica, editada em 1999, revogou a lei de março de 1966 e tem 42 artigos distribuídos em oito Capítulos.

Em resumo, ela distingue os bens próprios e comuns; indica a possibilidade de arrendamentos dos bens comuns; diferencia as benfeitorias necessárias e úteis, com regime distinto de quórum (maioria); permite o estabelecimento de serviços exclusivos sempre que não prejudiquem os demais condôminos.

### **1.2.3.17 A legislação venezuelana**

A propriedade horizontal na Venezuela foi regulamentada por uma lei de 1983, que está em fase de alteração.<sup>81</sup>

Nasce de uma declaração de vontade do proprietário do imóvel de destiná-lo para a construção, registrada no registro de imóveis.

Essa escritura pública, além de mencionar os proprietários anteriores, estabelece que os andares e os apartamentos devem ter destino específico, com menção dos lindeiros, com a descrição das coisas comuns gerais do edifício e das comuns limitadas a certo número de apartamentos.

A lei venezuelana considera coisas comuns: a totalidade do terreno; alicerces, paredes mestras, estruturas, telhados, galerias, vestíbulos, escadas, elevadores e vias de comunicações; terraço, pátios e jardins, locais destinados ao zelador, esportes, recreio, reuniões sociais; instalações de serviços centrais, lixeiras, estacionamentos declarados como tais, depósitos; qualquer parte destinada à segurança e as expressamente mencionadas no documento constitutivo.

---

<sup>81</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação e a proposta de reforma.



Cada proprietário deverá usar as coisas comuns conforme o seu destino e sem prejuízo do uso legítimo pelos demais.

Para efetuar melhorias nas coisas comuns é necessário o quórum de 75% dos proprietários, sendo que tais melhorias podem ser revistas pelo Poder Judiciário. Para construir novos andares, subsolo ou escavações, ou praticar atos que importem na alteração estética do edifício requer-se o consentimento unânime dos proprietários.

As despesas ordinárias são as declaradas pela lei e pelo quórum de 75% dos proprietários.

Quanto ao uso, os condôminos devem obedecer às seguintes regras: respeitar as instalações gerais; manter seu apartamento em bom estado de conservação; consentir nas reparações necessárias e permitir servidões imprescindíveis para a criação de serviços comuns de interesse geral, desde que aprovadas por 75% dos proprietários; permitir a entrada no seu apartamento; usar e desfrutar do apartamento conforme os fins previstos no estatuto; não produzir danos, ruídos, ou executar atos que perturbem a tranquilidade dos proprietários, ou ameacem sua segurança ou afetem a saúde pública; não utilizar o apartamento para atos contrários à moral e aos bons costumes.

O condomínio tem como seus órgãos de administração a assembléia geral dos proprietários, a junta do condomínio e o administrador (síndico). A assembléia trata dos assuntos concernentes à administração e à conservação das coisas comuns. A junta de condomínio, é integrada, pelo menos, por três proprietários e três suplentes, designados pela assembléia por um ano, e seus integrantes podem ser reeleitos. Suas decisões são tomadas por maioria de votos e suas funções são: vigiar e controlar a administração, na forma regulamentar; propor à assembléia a destituição do administrador e exercer suas funções quando designada; zelar pelo uso das coisas comuns e pela correta aplicação dos fundos por parte do administrador.

### 1.2.3.18 A legislação mexicana

O Código Civil mexicano de 1928 (artigo 951) alude à divisão por planos horizontais e à co-propriedade das partes comuns de edifícios.<sup>82</sup>

O Distrito Federal mexicano editou a lei a respeito da propriedade horizontal com características similares às da lei venezuelana acima referida quanto: à regulamentação específica; às partes comuns e privativas; aos direitos e obrigações dos condôminos; aos órgãos de administração, elaboração de atas, controle arquitetônico e extinção.<sup>83</sup>

A lei, que tem caráter de interesse público e social (artigo 1º), conta com 89 artigos e, nos primeiros 36, trata das disposições gerais.

Do artigo 37 ao 46, aborda a eleição dos administradores e os seus direitos (primeira seção).

Na segunda seção (artigos 47 a 89), dispõe sobre a nomeação e as atribuições do Comitê de Vigilância, que são basicamente: a) controlar e supervisionar o cumprimento das funções do administrador (síndico); b) formalizar a contratação do administrador; c) dar conformidade às obras necessárias; d) verificar o estado das contas do administrador a serem submetidas à assembléia; e) convocar a assembléia, caso não convocada pelo administrador.

Nas disposições transitórias, com quatro artigos, revogou a legislação de propriedade horizontal de 1972.

---

<sup>82</sup> “Art. 951 - Quando os diferentes andares de uma casa pertencem a distintos proprietários, se os títulos de propriedade não regulam os termos em que devem contribuir para as obras necessárias, observar-se-ão as regras seguintes: I - As paredes mestras, o telhado ou sótão, e as demais coisas de uso comum, ficarão a cargo de todos os proprietários, em proporção ao valor do seu andar. II - Cada proprietário custeará o piso do seu andar. III - O pavimento do vestíbulo, porta de entrada, pátio comum e obras de segurança, comuns a todos, se custearão rateadamente por todos os proprietários. IV - A escada que conduz ao primeiro andar, será custeada mediante rateio entre todos, excetuado o dono do andar térreo; a que do primeiro andar conduz ao segundo, será custeada por todos, exceto pelos donos dos andares térreo e primeiro, e assim sucessivamente”. Em 1954, foi editada uma lei que regulamentou a propriedade horizontal no México.

<sup>83</sup> Ver no Anexo II – Legislação, o texto integral.

### 1.2.3.19 A legislação porto-riquenha

A Lei n. 104, de 25 de junho de 1958, foi reprimada pela Lei n. 43, de 21 de maio de 1996, ao revogar a Lei n. 153, de 11 de agosto de 1995 que a havia revogado. Esta última perdeu eficácia ao ser totalmente revogada. A Lei n. 103, de 3 de abril de 2003, emendou quase a totalidade dos artigos da lei de 1958.<sup>84</sup>

A lei contém 54 artigos distribuídos da seguinte maneira: Capítulo I – Disposições Gerais (artigos 1º a 21); Capítulo II – Constituição do condomínio (artigos 22 a 35); Capítulo III – Da administração e do seguro (artigos 36 a 47); Capítulo IV – Da venda do apartamento e do foro administrativo (artigos 48 a 54).

A lei porto-riquenha segue às demais legislações latino-americanas, especialmente a venezuelana, uma vez que contém regulamentação específica da propriedade horizontal; cuida das partes comuns e privativas; disciplina os direitos e as obrigações dos condôminos; trata dos órgãos de administração; prevê regras a respeito do administrador imobiliário; estabelece a forma das atas; regulamenta o controle arquitetônico e a extinção da propriedade horizontal.<sup>85</sup>

### 1.2.3.20 A legislação peruana

No Peru, a propriedade horizontal foi instituída em 1946 pela Lei n. 10.726, de 21 de novembro. Posteriormente, foi editado o seu regulamento em 6 de março de 1959. Está em vigor a Lei n. 27.157, de 19 de julho de 1999.<sup>86</sup>

A legislação peruana também segue as demais legislações latino-americanas, especialmente a venezuelana, porquanto, igualmente, contém regulamentação específica da propriedade horizontal; trata das partes comuns e privativas; disciplina os direitos e as obrigações dos condôminos; trata dos órgãos de administração; prevê regras a respeito do

---

<sup>84</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

<sup>85</sup> Cf. GUTTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 112-120.

<sup>86</sup> Ver o texto integral no anexo II – Legislação.

administrador imobiliário; dispõe sobre a forma das atas; regulamenta o controle arquitetônico e a extinção da propriedade horizontal.

Ela contém 50 artigos, tratando das definições; das regularizações; do formulário e das funções do registro; do início da propriedade horizontal e sua inscrição; das galerias e centros comerciais; da propriedade exclusiva; da conclusão da obra; das responsabilidades dos construtores; do regulamento interno e seu conteúdo; dos bens de propriedade comum; dos serviços comuns; da junta dos proprietários e suas funções.

### **1.2.3.21 A legislação boliviana**

A Bolívia regulamentou a propriedade horizontal no Código Civil de 1975, nos seus artigos 184 a 200<sup>87</sup>, revogando a lei de 1949.

Portanto, ela tem regulamentação específica sobre o regime da propriedade horizontal, seguindo, em linhas gerais, as demais legislações latino-americanas, especialmente a venezuelana, porquanto também cuida das partes comuns e privativas, dos direitos e das obrigações dos condôminos; trata dos órgãos de administração e das regras a respeito do administrador imobiliário; disciplina a forma das atas, o controle arquitetônico e a extinção da propriedade horizontal.

### **1.2.3.22 A legislação guatemalteca**

A Guatemala, pelo Código Civil (artigos 528 a 559)<sup>88</sup>, disciplinou a propriedade horizontal, seguindo, também, as demais legislações latino-americanas, especialmente a venezuelana, pois trata das partes comuns e privativas, dos direitos e as obrigações dos condôminos, dos órgãos de administração; estabelece regras a respeito do administrador imobiliário, da forma das atas, do controle arquitetônico, bem como da extinção da propriedade horizontal.

---

<sup>87</sup> Ver no anexo II – Legislação o texto integral.

<sup>88</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

### 1.2.3.23 A legislação canadense, australiana, africana e israelita

No Canadá, a propriedade horizontal ou a divisão da propriedade por *pisos* (planos ou andares) é conhecida como *condominium*.

Entretanto, a Província da Colúmbia Britânica editou um ato inicial (denominado de *Act uses*) utilizando o termo *strata*<sup>89</sup>, ato que constitui esse modelo de propriedade e denominando-o de *Strata Titles Act*.<sup>90</sup>

Além desses dois nomes, também é conhecido como *home ownership* de apartamentos em edifícios.<sup>91</sup>

Na verdade, esse novo modelo de divisão da propriedade, que existe no Canadá, na Austrália, na África do Sul, em Israel, em Singapura, em Hong Kong e nos Estados Unidos da América do Norte, nada mais é do que a *propiedad horizontal* do direito espanhol, *la copropriété* do direito francês, o *condomínio edilício* do direito brasileiro, ou, ainda, o *condominio negli edifici* dos italianos.<sup>92</sup>

A divisão da propriedade por planos no direito canadense pode acontecer de diversas maneiras. Dennis John Pavlich<sup>93</sup> cita as seguintes:

<sup>89</sup> Em inglês pode ser traduzido como camadas.

<sup>90</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*In most jurisdictions in North America this new type of subdivision is known as a ‘condominium’. The British Columbia Act uses that term in its title – and nowhere else. Instead the term ‘strata’ is constantly used. This is not surprising since the previous name of the statute was the Strata Titles (S.B.C. 1974, c. 89 as amended), causing practitioners and laypersons to speak of ‘strata titles’. Neither of the labels describe adequately the situation involved. The term condominium is a latin word describing the property-law regime of co-ownership in civil law which is quite different from the concept of strata title. Nor, indeed, is the term ‘strata title’ entirely appropriate because, as one Australian judge has noted, ‘the meaning of strata is in effect, spaces or layers on different planes, each being separated from the other by horizontal planes or levels’.*” (PAVLICH, Dennis John. *Condominium law in British Columbia*. Vancouver: Butterworths, 1983. p. 28).

<sup>91</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*Despite colloquial use of the word ‘condominium’ as an architectural term, usually denoting ‘home ownership’ in an apartment style building, it more properly connotes a proprietary regime in law.*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 28).

<sup>92</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*(...) Legislacion was introduced in France in 1938 to deal comprehensively with the subject matter of condominiums. (...) In England, separate ownership of parts of the building has existed for a considerable length of time – without, apparently, the need for a statutory base. (...) Condominium-type structures or horizontal-property regimes have existed in Latin America for a number of years. ... In Australian, the Conveyancing (Strata Titles) Act of New South Wales was passed in 1961.*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 28-32).

<sup>93</sup> Cf. PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 33-36.

a) *apartment ownership*<sup>94</sup>: este tipo de divisão por planos é geralmente um edifício de negócios múltiplos com vários andares, no qual os condôminos-proprietários, por sorteio, detêm a posse de um apartamento e a posse das áreas de uso comum;

b) *townhouses*<sup>95</sup>: são as casas geminadas pelas laterais. Alternativamente, podem ser por andares em que as partes são construídas em rampa de um aclive natural, sendo uma no topo da outra, permitindo que as casas mais elevadas tenham uma vista sobre os telhados daquelas no plano inferior;

c) *duplexes*<sup>96</sup>: nesta hipótese, cada residente é proprietário de uma parte do imóvel e locatário em comum das áreas externas, com a responsabilidade de manter sua unidade;

d) *detached dwellings*<sup>97</sup>: este tipo ocorre em uma propriedade subdividida. O domínio pode ser um simples terreno ou uma pequena propriedade comum. É interessante para aquelas comunidades nas quais se desejam a aparência e a manutenção uniformizada e pode se tornar efetiva pelos estatutos que criam acordos positivos, alteráveis de forma mais fácil. O motivo dessa divisão da propriedade é o de manter o valor do imóvel ou da qualidade de vida do meio ambiente;

---

<sup>94</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*This type of development is usually a multi-storey building in which the strata lot owners hold title to a suite and tenancy in common in the common property and facilities. The latter are usually and almost exclusively communal with little area, apart from balconies, allocated to the exclusive use of an owner as limited common property.*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 33).

<sup>95</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*These may be of the row-house type in which strata lots adjoin each other only on the sides. Alternatively, they may be of the ‘stacked’ variety in which the lots are built on the slope of a natural rise, one on top of the other, giving the higher town houses an outlook over the roofs on the lower ones as well as, in many cases, a view.*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 28).

<sup>96</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*A surprisingly high percentage of strata plans in the Province are of this type. Each residente holds title to his strata lot and is a tenant in common in the outside yard, fences, outer walls and roofs casting a responsibility of each to maintain these areas jointly. Unless the bylaws are appropriately structured difficulties can arise with disagreements concerning common property since by definition there is no majority*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 34); ver, também, Bruce Cassiday, *The complete condominium guide*, 1979, p. 39: “*The duplex, ou double, is a relative newcomer to the condominium scene. In appearance it resembles a large single-family home. The grounds are in no way elaborate. It is simply a condominium house in which two condo units co-exist as one, with each owner sharing joint, undivided interest in the common area.*” (CASSIDAY, Bruce. *The complete condominium guide*. New York: Dodd, Mead, 1979. p. 39).

<sup>97</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*This occurs in a conventional, subdivision-style development. The strata lot could be bare land with little or no common property. Such a subdivision is attractive to those communities where uniform appearance and maintenance is desired and can be rendered effective by use of the bylaws which can create positive covenants that may be altered in the future with relative ease. The motive for such a development could be maintenance of property values or of lifestyle, or of environment.*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 34).

e) *mobile homes*<sup>98</sup> (*casas móveis*): são as denominadas casas móveis. Geralmente é localizada num ancoradouro (com facilidade de estacionamento) ou em um pátio, de forma que o operador alugue ou arrende um espaço para o estacionamento do reboque;

f) *recreational lots*<sup>99</sup>: este tipo de empreendimento é realizado geralmente nas áreas rurais ou nativas (florestas, marinas, etc.). O proprietário constrói sua própria cabana em um terreno, de acordo com padrões previstos num estatuto, gozando do direito de propriedade comum;

g) *time sharing*<sup>100</sup>: é a propriedade por tempo compartilhado, na qual o proprietário é titular de um espaço temporal em vez de propriedade física. Nesta divisão, a propriedade é limitada a um período de tempo (geralmente anual). Os titulares desse direito compartilham entre si o tempo e ela é administrada por uma espécie de gerente;

h) *leasehold condominiums*<sup>101</sup>: neste caso, a propriedade é pública e o empreendedor arrenda do Poder Público, construindo um empreendimento com

---

<sup>98</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*Most mobile homes, the property to which vests in the resident, have optimum value when affixed to land. This is usually accomplished by hitching the house to a ‘pad’ (with utility hook-ups), located in a park the estate in fee simple to which is vested in a park operator who leases the ground to the resident.*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 35).

<sup>99</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*The Act can be used to give developers the opportunity to create bare land strata lots in wilderfront and rural areas. In such instances the lot owner erects (usually) his own cabin on the strata lot according to standards prescribed in the bylaws. He enjoys common property which might be a small forest or a boating marina; common recreational facilities such as a play ground; or common assets, such as farm animals.*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 35).

<sup>100</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*A resort area may have a time share condominium in which a hotel-type operation is subdivided into strata lots subject to the condominium plan, or subdivided into suites for the purpose of a long term lease (usually 40 years) known colloquially as a ‘right to use’ – a misnomer in that it suggests a license. The peculiarity of this type of real interest is that an owner’s enjoyment of his estate is limited to a particular time period each year, repeated indefinitely in the case of a freehold condominium (the so-called ‘revolving fee’), or for a term in the case of a leasehold arrangement. Time share interests are appealing to those who desire a combination of hotel management with second-home ownership.*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 36); ver, também, Bruce Cassiday: “*Time sharing began in Europe in the 1960s among recreation-minded world travelers who chose to ski in the Alps in the winter and sail boats on the Mediterranean in the summer. It is also called ‘interval ownership’, ‘vacation ownership’, or ‘villa shares’. Very simply, ‘time sharing’ is time-interval ownership in a condominium unit located at or near a resort area. What you buy is not the condominium unit per se, but a piece of the unit for use during a certain part of the year.*” (CASSIDAY, Bruce. *The complete condominium guide*, 1979, p. 43-44).

<sup>101</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*The unique feature of these condominiums in British Columbia is that the Crown, municipality, regional district ‘or other public authority owns the ground upon which the condominium project is to be erected. The developer leases the land under a ‘ground lease’ and constructs the development. The condominium is constituted by the deposit of a ‘leasehold strata plan’ the effect of which is set out in s.96 (...).*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 36).



característica de condomínio que nasce pelo registro de um plano de arrendamento. Este tipo de condomínio é realizado em terrenos públicos mediante o pagamento de um aluguel. É uma espécie de concessão do direito real de uso que existe no Direito Administrativo brasileiro;

*i) cooperatives*<sup>102</sup>: é uma sociedade nos moldes de uma cooperativa. Esta adquire uma propriedade e a divide em partes que são alocadas aos cooperados mediante o pagamento de um aluguel por um longo período. Ao contrário do direito de propriedade adquirido em um condomínio, uma pessoa, ao ocupar um apartamento numa cooperativa, não o faz somente em virtude de manter uma propriedade por remuneração. As unidades habitacionais não constituem uma subdivisão formal (cf. item 7 do ato de propriedade da terra, ou qualquer outro estatuto). Na realidade, a subdivisão é simplesmente uma unidade funcional instituída por uma organização corporativa propriamente dita. O *modus operandi* é bastante semelhante ao das cooperativas. A organização corporativa é formada para adquirir uma propriedade sem delimitação de partes (algumas vezes, por arrendamento a longo prazo). O incorporador da cooperativa determina o número de quotas a serem alocadas em cada unidade. Geralmente, isto é obtido aplicando-se a relação do valor da unidade assegurada pelas quotas. O arrendamento da propriedade cessa após o termo, geralmente por um longo período, ou quando as ações são vendidas.

---

<sup>102</sup> Cf. Dennis John Pavlich: “*Architectural and environmental factors as well as other outward manifestation of a building are seldom criteria for distinguishing condominiums from cooperatives. While factors, such as organizational and operational structures, make these two institutions similar, they are usually quite different-especially in terms of the legal interests involved. Unlike property rights acquired in a condominium, a person entitled to occupy a suite in a cooperative does not do so by virtue of holding an estate in fee simple in that unit. Secondly, the dwelling units do not constitute a formal subdivision under Part 7 of the Land Title Act, or any other statute. Instead the subdivision is simply a functional one instituted by the cooperative corporation itself.(...) The modus operandi is quite similar for all cooperatives. A cooperative corporation will be established to acquire an estate in fee simple (or, sometimes, a long-term lease) over land to be developed, or over an established complex comprising land and, usually, an apartment building. The organizers of the cooperative determine the number of shares to be allocated to each unit. Usually this is accomplished by applying the ratio that the value of the unit assigned to the shares. The occupier’s leasehold estate terminates after the effluxion of the term – usually a long period – or when the stock assigned to the leased unit is sold.*” (PAVLICH, Dennis John, *Condominium law in British Columbia*, 1983, p. 37); ver, também, Bruce Cassidy: “*The difference between buying a cooperative apartment and condominium unit isn’t really very great. Cooperatives traditionally have been much more popular in New York City than condominiums. Many of them are located in and around Manhattan, but they can also be found in other large urban areas throughout the country. (...) Two important differences are: - As a condominium owner, you pay a montly fee to the condominium management for maintenance of the common property while you pay the monthly mortgage payment on your unit to the bank. As a cooperative owner, you pay both your monthly fee for the maintenance of the cooperative and the amount of your share of the co-op mortgage to the management. – As condominium owner, you’re generally not responsible for a neighbor’s default-except that you help pay the extra accumulated maintenance costs that may result. In cooperative, you share the financial responsibility for individual defaults with other members.*” (CASSIDAY, Bruce. *The complete condominium guide*, 1979, p. 56-58).



Israel<sup>103</sup>, África do Sul<sup>104</sup>, Austrália<sup>105</sup> e Estados Unidos da América do Norte adotaram a divisão da propriedade conforme a divisão por planos do Canadá.

### 1.2.3.24 Demais legislações

No direito inglês, encontramos uma propriedade conjunta. Nele existe uma distinção “entre propriedade conjunta, que é a comunhão romana e tradicional, e propriedade em comum, que é transmitida a duas ou mais pessoas em termos indicadores da divisão. Evidentemente, esta última espécie comporta aplicação extensiva capaz de abranger os edifícios de apartamentos autônomos, sistema que, entretanto, encontrou raros apologistas e realizadores”.<sup>106</sup>

O Código Civil da China de 1929/1931 (artigos 799 e 800), disciplinando a co-propriedade, não se refere explicitamente à divisão horizontal. Dispõe o artigo 799: “Quando uma construção é dividida entre várias pessoas e cada uma delas é proprietária de uma fração, a parte comum da construção e dos seus acessórios presume-se constituir propriedade comum de todos. As despesas de reparação e os outros encargos são suportados por todos os proprietários, proporcionalmente ao valor das suas partes respectivas”. Reza o artigo 800: “No caso do artigo precedente, o proprietário de uma parte pode, se isto lhe é necessário, fazer uso da porta central pertencente a outro proprietário; porém, se existe, a respeito, convenção especial ou costume particular, aplica-se aquela convenção ou este costume. É devida indenização toda vez que em consequência do uso (da porta central) previsto no parágrafo precedente o proprietário haja sofrido prejuízo.”

O Código Civil da Grécia de 1946 (artigo 1.117) instituiu a co-propriedade necessária das partes de imóvel dividido por andares.<sup>107</sup>

<sup>103</sup> Direito do Estado de Israel (Laws of the state of Israel), de 1969.

<sup>104</sup> Sectional Titles Act n. 66, de 1971.

<sup>105</sup> Cf. Conveyancing (Strata Titles) act n. 17, de 1961; Strata Titles Act n. 68, de 1973; Strata Titles (Auctioneers and Agents) Amendment Act, de 1980; Supreme Court Act, de 1970.

<sup>106</sup> Cf. MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 408.

<sup>107</sup> Cf. Caio Mário da Silva Pereira: “O novo Código Civil da Grécia, de 1946, art. 1.117, instituiu a co-propriedade necessária das partes de imóvel dividido em andares.” (PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 66).

Outros países também regulamentaram a propriedade por andares:

Hungria: Lei de 10 de maio de 1924.

Bélgica: Lei de 8 de julho de 1924 que, depois de muito estudada e comentada, serviu, com as necessárias adaptações de modelo, a outros países.<sup>108</sup>

Romênia: Lei de 3 de março de 1927.

Suécia: Leis de 25 de novembro de 1931 e de 19 de junho de 1942.

Polônia: Lei de 24 de outubro de 1934, completada e substituída pela Lei das Cooperativas, de 17 de fevereiro de 1961.

Egito: Código Civil de 1949 (artigos 856 a 869).<sup>109</sup>

Holanda: Leis de 20 de dezembro de 1951, 11 de agosto e 27 de setembro de 1952.

Equador: Lei de 11 de março de 1960.<sup>110</sup>

Etiópia: Código Civil, de 5 de maio de 1960.

Iugoslávia: Lei de 14 de março de 1962.

Líbano: Lei de 24 de dezembro de 1962.<sup>111</sup>

Turquia: Lei de 10 de julho de 1965.

### 1.2.3.25 Análise comparativa das diversas legislações sobre a propriedade horizontal

Analisando as diversas legislações a respeito da propriedade horizontal, especialmente a dos países latino-americanos, poderemos ver, com exceção da lei

<sup>108</sup> Cf. PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da. *Da propriedade horizontal no Código Civil e legislação complementar*. 6. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993. p. 77; ver o texto integral da Lei Belga de 1924, no Anexo II – Legislação.

<sup>109</sup> O Código Civil do Egito regulamentou a propriedade por estágios (artigos 856 a 861), apesar de nos artigos 862 a 869, referir-se ao sindicato de proprietários. Esse tratamento é alicerçado fundamentalmente na lei francesa de 1938 (ver o texto integral no Anexo II – Legislação).

<sup>110</sup> O Equador regulamentou a propriedade horizontal por meio de uma lei de outubro de 2005, editando, de igual forma, o respectivo regulamento. No Anexo II – Legislação consta o texto integral da lei e do respectivo regulamento. Posteriormente, o Código Civil, em 2005, também tratou da propriedade horizontal, no artigo 895, que, em linhas gerais, regulamentou a propriedade horizontal, seguindo as demais legislações latino-americanas, especialmente a venezuelana, uma vez que trata das partes comuns e privativas; regulamenta os direitos e as obrigações dos condôminos; trata dos órgãos de administração; prevê regras a respeito do administrador imobiliário; regulamenta a forma das atas e o controle arquitetônico.

<sup>111</sup> Essa lei foi inspirada na lei francesa de 1938, conforme esclarece Mariano Fernandez Martin Granizo: “*Dicha Ley, introdujo la Propiedad Horizontal en el Derecho libanés, estando principalmente inspirada en la francesa de 28 de junio de 1938 al igual que el Código civil egípcio.*” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 141).

Argentina de 1948, que as demais têm sido modificadas pelo menos nos últimos quinze anos.

As diferentes legislações citadas e analisadas nesta tese (os textos podem ser encontrados no Anexo II – Legislação) cresceram em níveis específicos e de detalhes. Algumas chegam a níveis de regulamentação exaustivos, como a colombiana de 2001, atribuindo, até mesmo, personalidade jurídica ao administrador da propriedade horizontal, que é o representante legal da comunidade (no Brasil, é denominado de síndico), com mandato e regulamentação própria, deixando antever que ele deve se profissionalizar.

A reforma da lei de propriedade horizontal espanhola de 1999, por exemplo, surpreendeu pelo fato de privar do direito de voto os proprietários com dívidas vencidas. Algumas legislações disciplinaram a cobrança das contribuições por entenderem relevante, especialmente atribuindo-lhe caráter executivo, além de estabelecer mecanismos inibitórios do inadimplemento, como cláusulas penais desestimuladoras e até o corte ou a suspensão de alguns serviços essenciais como água e luz.

A seguir, faremos quadros comparativos de algumas das referidas legislações, abordando os seguintes aspectos: denominação, vigência, número de artigos, glossário, adoção ou não da personalidade jurídica, representante legal, órgãos de administração, administrador, elementos comuns, estatutos ou convenção, regimento interno, fundo de reserva, quotas e despesas comuns, pagamento, cobrança, penalidades, convocação das assembleias, quórum, representação e impugnação das decisões assembleares.

### 1.2.3.25.1 Comparação (denominação e lei, início da vigência, número de artigos e glossário)

Países	Denominação/Lei	Vigência	Artigos	Glossário
Argentina	propriedade horizontal Lei 13.512	10-08-1948	20	consórcio, consorsista, unidade funcional
Bolívia	propriedade horizontal Lei 12.762	06-08-1975	26	edifício, comproprietário, compartimento
Brasil	condomínio edilício, CC (arts. 1.331/1.358)	11-01-2003	28	condomínio, síndico, apartamento
Chile	compropriedade, Lei 19.537	16-12-1997	50	comunidade, proprietário, unidade, edifício
Colômbia	propriedade horizontal, Lei 675	03-08-2001	87	edifício, proprietário, unidade
Costa Rica	propriedade em condomínio lei	12-10-1999	42	condomínio, condômino
Espanha	propriedade horizontal lei lei 8/1999 (reforma)	21-07-1960	24	comunheiro, edifício, componente
Guatemala	propriedade horizontal CC (arts. 528-559)	14-09-1963	32	proprietário, andar, apartamento
México-DF	propriedade em condomínio lei	13-12-1998	89	condômino, unidade, condomínio
Nicarágua	propriedade horizontal lei	23-09-1971	43	andar, apartamento, moradia
Panamá	propriedade horizontal Lei 13	13-04-1993	74	condomínio, comproprietário, unidade
Paraguai	propriedade por pisos CC (arts. 2083-2162)	23-12-1985	80	condômino, comproprietário, apartamento

Países	Denominação/Lei	Vigência	Artigos	Glossário
Peru	unidades imobiliárias Lei 27157	19-07-1999	13	edifício, comproprietário, apartamento
Porto Rico	propriedade horizontal Lei 104	25-06-1958	52	condomínio, condômino, comproprietário
Uruguai	propriedade em comum	25-06-1946	34	edifício, proprietários, unidades
Venezuela	propriedade horizontal lei	18-08-1983	50	condomínio, proprietário, apartamento

### 1.2.3.25.2 Comparação (pessoa jurídica, representante legal, órgãos de administração e administrador)

Países	Pessoa Jurídica	Representante Legal	Administração	Administrador
Argentina	não	administrador	assembléia, conselho de proprietários	mandato, pessoa física/jurídica, eleição 2/3
Bolívia	não	administrador	administrador, assembléia	eleição 2/3, anual, renovável
Brasil	não	síndico	síndico, assembléia geral	mandato 2 anos, renovável, eleição
Chile	sim	administrador	assembléia, comitê de administração	mandato, pessoa física/jurídica, eleição por maioria
Colômbia	sim	administrador	assembléia geral, conselho de administração	mandato, pessoa física/jurídica, eleição em assembléia
Costa Rica	não	administrador	assembléia, administrador	mandato, pessoa física/jurídica, remuneração
Espanha	não	presidente	assembléia geral, presidente	mandato anual, eleição por maioria, prestação de serviços
Guatemala	não	administrador	assembléia geral	mandato, eleição por maioria
México-DF	sim, por ato jurídico formal	administrador	assembléia geral, administrador	mandato, eleição em assembléia, presta fiança
Nicarágua	não	administrador	administrador, assembléia geral	mandato, eleição em assembléia
Panamá	sim	presidente, vice-presidente	assembléia, junta diretiva, administrador	mandato, pessoa física/jurídica

Países	Pessoa Jurídica	Representante Legal	Administração	Administrador
Paraguai	não	conforme o regulamento	assembléia, administrador	mandato, aprovação em assembléia
Peru	não	presidente	assembléia, administrador	mandato, pessoa física/jurídica, eleição por junta
Porto Rico	não	presidente	conselho de titulares, secretário, administrador	mandato, eleição pela junta de diretores
Uruguai	não	administrador	assembléia, comissão diretiva, administrador	mandato, pessoa física/jurídica, eleição em assembléia por maioria simples
Venezuela	não	administrador	assembléia, administrador	mandato, pessoa física/jurídica, eleição anual

### 1.2.3.25.3 Comparação (elementos comuns, estatuto ou convenção, regimento interno e fundo de reserva)

Países	Elementos comuns	Estatuto/Convenção	Regimento Interno	Fundo de Reserva
Argentina	enunciativos, sem diferenciação	base real de toda a normativa, obrigatório	optativo, é habitual na atualidade	sem previsão na lei
Bolívia	enunciativos no Código Civil	obrigatório	inexistente	inexistente
Brasil	previstos no Código Civil, bens comuns e privados	obrigatório	previsto no Código Civil	previsto no Código Civil
Chile	enunciativos no Código Civil, privados e comuns	optativo	optativo	obrigatório
Colômbia	enunciativos, bens comuns, comuns essenciais	obrigatório	conforme convenção	obrigatório, 1% das despesas
Costa Rica	enunciativos, pode ser ampliado conforme a convenção	obrigatório	inexistente	conforme convenção
Espanha	enunciativos, art. 396 CC	optativo	optativo	obrigatório 5% das despesas
Guatemala	previstos na escritura de constituição	obrigatório	optativo	não obrigatório
México-DF	enunciativos, elementos próprios	regulamento tácito	optativo	fixado pela assembléia
Nicarágua	enunciativos, bens próprios e comuns	obrigatório	inexistente	obrigatório
Panamá	enunciativos, comuns e privativos	obrigatório	inexistente	conforme convenção



Países	Elementos comuns	Estatuto/Convenção	Regimento Interno	Fundo de Reserva
Paraguai	enunciativos, outros de carácter limitado	obrigatório	inexistente	não obrigatório
Peru	enunciativos, sem diferenciação	obrigatório	optativo	não obrigatório
Porto Rico	enunciativos	obrigatório	inexistente	conforme convenção
Uruguai	enunciativos, essenciais e não essenciais	legal ou convencional	não previsto, deve fazer parte da convenção	não obrigatório
Venezuela	enunciativos	obrigatório e legal	optativo	habitual para despesas extraordinárias

### 1.2.3.25.4 Comparação (quotas e despesas comuns, pagamento, cobrança e penalidades)

Países	Quota e despesas comuns	Pagamento	Cobrança	Penalidades
Argentina	% da superfície comum	mensal	obrigação <i>propter rem</i> , cobrança executiva	existe para o não pagamento das despesas
Bolívia	% do apartamento, salvo previsão na convenção	conforme convenção	não prevista	não previstas
Brasil	% das frações ideais, prevista na lei ou na convenção	conforme convenção	obrigação <i>propter rem</i> , cobrança ordinária	inadimplemento das despesas, comportamento anti-social
Chile	% do valor fiscal municipal	mensal ou trimestral	obrigação real, na alienação é obrigatório o pagamento	multas previstas nos regulamentos
Colômbia	% função da superfície	conforme regulamento	1,5% juros bancários, cobrança executiva	inadimplemento das despesas
Costa Rica	segundo a convenção % do valor da propriedade	orçamento anual	direito de preferência, ônus hipotecário	usos contrários, multa por infringir proibições
Espanha	% da superfície útil	não previsto, mensal-trimestral, segundo as regiões	afetação real, procedimento monitório	não previstas, exceto cobrança judicial
Guatemala	conforme convenção	conforme convenção	não prevista	conforme convenção
México-DF	% fixada na convenção	fixado anualmente na convenção	de juros pela mora	multas fixadas em assembléia com execução civil
Nicarágua	% do valor do apartamento	fixado anualmente	conforme previsto no regulamento	conforme convenção do condomínio

Países	Quota e despesas comuns	Pagamento	Cobrança	Penalidades
Panamá	% do valor de cada unidade	conforme convenção	ata é considerada título executivo	repreensão, multa de 20% pela mora
Paraguai	% do valor da unidade	conforme convenção, fixação anual	conforme regulamento	conforme convenção
Peru	pela lei, % com base na superfície ou % pelo critério da utilidade	mensal, até o dia 15 do mês vencido	direito real, solidariedade, título executivo	por lei, pela convenção
Porto Rico	conforme convenção	conforme convenção	conforme convenção	multa igual ao valor mensal + 1% se o atraso for superior a 3 meses
Uruguai	% do valor venal da unidade	prefixado na convenção, pagamento mensal	hipoteca recíproca (30% no máximo)	para o caso de inadimplemento pecuniário
Venezuela	% do valor total do imóvel	mensal, pelo efetivo gasto	força executiva, crédito privilegiado s/ bens móveis	expulsão dos que reiteradamente não cumprem com suas obrigações, pelo quórum de 75% dos condôminos

### 1.2.3.25.5 Comparação (convocação das assembleias, quórum, representação e impugnação das decisões assembleares)

Países	Convocação	Quórum	Representação	Impugnação
Argentina	não fixada em lei	conforme convenção, 1 proprietário=1 voto	sem previsão, regulamento limita o nº de representado	sem previsão, judicial por nulidade
Bolívia	administrador, ¾ dos condôminos	2/3 dos condôminos	conforme convenção	conforme convenção
Brasil	síndico, ¼ dos condôminos	diversos (unanimidade, 2/3, maioria absoluta, ¾, ¼, ½ mais uma das frações ideais)	conforme regulamento, compromissário comprador	judicial
Chile	administrador, comitê de administração	diversos (51%, 80%, unanimidade)	por escrito, qualquer pessoa	segundo a lei, nos juizados especiais
Colômbia	administrador	qualificado de 70% em alguns casos e superior somente em caso de reconstrução	reuniões não presenciais, decisões por escrito	judicial, com prazo de 2 meses pelo administrador, condômino e conselho fiscal
Costa Rica	administrador	2/3 para aprovação de benfeitorias úteis e necessárias	conforme convenção	sem previsão
Espanha	presidente, 25% dos proprietários	diversos (1/3, 3/5 e unanimidade)	por escrito	judicial, com prazo: 3 meses p/ atos lesivos e 1 ano p/atos contrários à lei
Guatemala	conforme convenção	conforme convenção	conforme convenção	sem previsão
México-DF	administrador, comitê de vigilância, 25% dos proprietários	51% na maioria dos casos, salvo obras que modifiquem o título	no máximo 2 por proprietário, administrador não pode representar	somente em casos de despesas comuns, por procurador
Nicarágua	administrador, 1% do valor do edifício	51% e unanimidade para inovações	conforme convenção	conforme convenção

Países	Convocação	Quórum	Representação	Impugnação
Panamá	presidente, administrador, 51% dos proprietários	em quase todos os casos 75% dos proprietários	conforme convenção	conforme convenção
Paraguai	conforme convenção	em regra 51%	conforme convenção	judicial com prazo de 30 dias
Peru	presidente, 20% dos proprietários	maioria segundo a lei e unanimidade	instrumento particular ou público	não é habitual a discussão judicial
Porto Rico	por carta registrada	dupla maioria (proprietário e porcentagem)	somente por escrito	judicial com prazo de 30 dias
Uruguai	¾ do valor da propriedade	diversas (unanimidade e 2/3)	somente com firma reconhecida	ante o administrador sem efeito suspensivo e judicial
Venezuela	1/3 por convocação judicial, junta do condomínio por urgência	75% p/ melhorias, 2/3 p/ conservação do edifício	forma individual ou geral	judicial com prazo de 30 dias sem efeito suspensivo

### 1.3 Da denominação

Na vigência do Decreto brasileiro n. 5.481, de 25 de junho de 1928, não existia, na doutrina estrangeira, uma denominação da propriedade horizontal.

Por estudos realizados na década de 1950, Carlos Maximiliano apontou inúmeras denominações dadas pelos juristas estrangeiros: Julliot designava de *copropriedade dos imóveis divididos por apartamentos*; Butera: *copropriedade de casas por andares*; Antonio Visco: *casas em condomínio* (dizendo ser cientificamente imprópria); Pacifici Mazzoni: *comunhão de casas divididas por andares*; Domenico Riccardo Peretti Griva – *casa de vários proprietários*.<sup>112</sup>

Outros juristas estrangeiros citados por João Batista Lopes adotaram outras denominações: Lino Salis: *condominio negli edifici*; Domenico Riccardo Peretti Griva: *condominio di case divise in parti* ou *condominio sui generis*; Hernán Racciatti: *propriedad por pisos*; Arcaña, Carillo, Omar Lassaga e Pierre Poirier: *condomínio de propriedade horizontal*.<sup>113</sup>

O Código Civil português adota a denominação de *propriedade horizontal* (cf. artigos 1414º e segs.).<sup>114</sup>

No Brasil, temos também inúmeras denominações: Caio Mário da Silva Pereira: *propriedade horizontal*; Serpa Lopes: *propriedade em planos horizontais*; Carlos Maximiliano: *condomínio relativo ou moderníssimo*; Wilson de Souza Campos Batalha: *condomínio por andares*; Nascimento Franco: *condomínio em edifícios*; João Batista Lopes: *propriedade horizontal*.

<sup>112</sup> MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 111-112.

<sup>113</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 44; ver, também, Pierre Poirier: “*Pero estas nociones no caracterizan a la copropiedad por pisos, ya que ella participa de la comunión y de la indivisión – no siendo ni una ni otra cosa – y toma de esas nociones parte de sus elementos para formar una institución nueva que encuentra en el condominium su expresión más exacta.*” (POIRIER, Pierre. *La Propiedad horizontal: condominium*. Buenos Aires: Depalma, 1950, p. 1-2).

<sup>114</sup> Cf. José de Oliveira Ascensão “*Sem prejuízo da unidade do prédio urbano, podem fracções deste, susceptíveis de constituírem unidades independentes, pertencer a proprietários diversos (Art. 1414º). Cada interveniente (a lei chama-lhes condóminos) é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício (art. 1420ºI). Temos então a chamada propriedade horizontal.*” (ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 461).

Caio Mário da Silva Pereira<sup>115</sup> menciona outros juristas: Espínola: *condomínio de edifícios com apartamentos autônomos*; Zola Florenzano: *condomínio e incorporações*; Orlando Soares: *incorporações imobiliárias*.

O Código Civil de 2002 denomina de *condomínio edilício* (Parte Especial, Livro III, Título III, Capítulo VII, artigos 1.331 a 1.358), na esteira da justificativa do Professor Miguel Reale, afirmando que a expressão foi utilizada porque se tornou uso corrente na linguagem jurídica italiana, que, de acordo com Ruy Barbosa, é a que mais guarda relação com a nossa.<sup>116</sup>

A expressão utilizada, como observa João Batista Lopes, na sua obra já citada<sup>117</sup>, não é a melhor, pois: a) o termo *edilício* não guarda pertinência com o instituto; b) no direito italiano, a expressão utilizada pelos autores não é “*condominio edilizio*”, mas “*condominio di case per piani*” (Butera) ou “*condominio di case divise in parti* (Peretti-Griva), ou, ainda, “*condominio negli edifici*” (Lino Salis).<sup>118</sup>

De outro lado, prossegue João Batista Lopes<sup>119</sup>, as denominações *condomínio relativo*, “*sui generis*”, *condomínio especial* e outras assemelhadas, por padecerem dos mesmos vícios, comprometem a denominação *condomínio edilício*.

Não obstante as críticas que, no Brasil e no exterior, existem quanto à expressão propriedade horizontal e vertical, essa denominação parece-nos mais adequada. Veja-se que, na Espanha, em Portugal e na Argentina, entre outros países, essa denominação foi consagrada não só na doutrina como na própria legislação que rege a matéria, como salienta João Batista Lopes, na obra que lhe garantiu o título de Mestre.<sup>120</sup>

<sup>115</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 67.

<sup>116</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 45; edilício significa, segundo Maria Helena Diniz (*Dicionário jurídico*, 1998, v. 2, p. 263), “1. Ciência política. Relativo a vereador ou a edil. 2. Direito civil. a) Diz-se do condomínio em edifício de apartamentos; b) referente a edifício”; ver, também, *Dicionário Houaiss da língua portuguesa*, 2001, p. 1100: “2 que diz respeito a edificação.”

<sup>117</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 45.

<sup>118</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 46.

<sup>119</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 51.

<sup>120</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 51.

No Brasil, esclarece ele<sup>121</sup>, a expressão já havia sido utilizada por Cunha Gonçalves, em 1956, na sua obra *Da propriedade horizontal ou por andares*. Posteriormente, adotou-a Caio Mário da Silva Pereira, nas suas obras *Propriedade horizontal* e *Condomínio e incorporações*. A eles somou-se Orlando Gomes, em *Direitos reais*.

Muito embora, a propriedade, fisicamente, possa ser vista como vertical, entendemos de denominá-la como *propriedade horizontal*, ou, ainda, como uma propriedade especial que pode ser designada de *condomínio horizontal*, da mesma forma que os professores João Batista Lopes<sup>122</sup> e José Manoel de Arruda Alvim Netto.<sup>123</sup>

## 1.4 Natureza jurídica

Várias são as teorias que tentam explicar a natureza jurídica das relações existentes entre os proprietários dos vários apartamentos. Dentre elas, entendemos, como Maria Helena Diniz, que, por ser mais acertada, ressalta a de Planiol, Ripert e Baudry-Lacantinerie<sup>124</sup>, que vêem no condomínio em edifícios de apartamentos uma mistura de propriedade individual e de condomínio.

A propriedade horizontal caracteriza-se pela junção de propriedades individuais (distintas e exclusivas) ao lado das partes comuns do edifício.

Isto significa que coexistem a propriedade em condomínio (comum) e a propriedade particular, como observam Domenico Riccardo Peretti Griva e Maria Helena

---

<sup>121</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 51

<sup>122</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 47.

<sup>123</sup> José Manoel de Arruda Alvim Netto, notas de aula do Curso de Mestrado da PUC-SP; ver, também, LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 47.

<sup>124</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4, p. 196. Ver, também, MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 1995, v. 3, p. 226; GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980. p. 226; PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito predial*. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953. v. 2, p. 214; PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Propriedade horizontal*, 1961, p. 32 e *Instituições de direito civil*, 6. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1982, v. 1, p. 171.



Diniz<sup>125</sup>. No mesmo sentido, caminham Caio Mario da Silva Pereira<sup>126</sup>, Washington de Barros Monteiro<sup>127</sup> e Orlando Gomes.<sup>128</sup>

Por isso, na propriedade horizontal, tudo o que não for objeto de propriedade exclusiva pertence em condomínio aos donos dos apartamentos, por ser complemento indispensável da propriedade de cada um deles.<sup>129</sup>

Diz João Batista Lopes que “o direito de propriedade sobre a parte exclusiva é combinado com o direito de co-propriedade sobre as partes comuns, fazendo nascer um novo direito real dos dois primeiros”.<sup>130</sup>

Nessa mesma linha, Wilson de Souza Campos Batalha, quando expressa que “o condomínio por andares ou por apartamentos caracteriza-se como uma verdadeira *commixtio de propriedade comum e propriedade separada, reunindo e englobando, numa sistematização própria, princípios de ambos os institutos*”.<sup>131</sup>

João Batista Lopes<sup>132</sup> menciona algumas teorias que tentam explicar a natureza jurídica da propriedade horizontal, porém critica-as porque insatisfatórias ou inadequadas:

a) **a propriedade em mão comum** do direito alemão, que, todavia, não se confunde com a propriedade horizontal, porque naquela os bens pertencem a várias pessoas conjuntamente, como no casamento, na sociedade ou no inventário;

b) **comunhão de bens**: na propriedade horizontal, não existe comunhão de bens, porque cada condômino é proprietário de sua unidade, apesar de utilizar, de forma comum, as áreas comuns;

<sup>125</sup> PERETTI-GRIVA, Domenico Riccardo. *Il condominio delle case divise in parti*. Turim: UTET, 1960, p. 79; DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 4, p.197.

<sup>126</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982. v. 4, p. 179.

<sup>127</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 1995, v. 3, p. 226-227.

<sup>128</sup> GOMES, Orlando, *Direitos reais*, 7. ed., 1980, p. 226.

<sup>129</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 4, p. 197; GOMES, Orlando, *Direitos reais*, 7. ed., 1980, p. 222; MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, 1998, p. 198.

<sup>130</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 55.

<sup>131</sup> BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Loteamentos e condomínio*. São Paulo: Max Limonad, 1953. v. 2, p. 86.

<sup>132</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, 47-54; ver, também, CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993. p.106-109.

c) **sociedade imobiliária**: não existe, no condomínio, a vontade de viver em sociedade. Não existe a *afectio societatis*;

d) **propriedade solidária**: não existe solidariedade (do Direito das Obrigações) no condomínio;

e) **teoria da servidão**: no condomínio, não existe prédio dominante e nem serviente. Não existe relação de submissão, uma vez que os condôminos estão no mesmo plano de igualdade;

f) **universalidade de fato e universalidade de direito (personalização do patrimônio comum)**: não existe nem universalidade de fato e nem de direito, em face do disposto nos artigos 1º e 2º da Lei n. 4.591/64, que se referem às unidades autônomas constituindo propriedade exclusiva de cada condômino.

Caio Mário da Silva Pereira<sup>133</sup>, além das teorias mencionadas por João Batista Lopes, anota a existência de outras teorias: a da coexistência de uma propriedade privada e de uma co-propriedade tipo servidão de indivisão, da Doutora Clara Campoamor; a do Professor José Lo Valvo, para quem a natureza jurídica da propriedade horizontal é imprecisa, por não ser somente domínio, nem apenas condomínio; a de Alberto G. Spota, das propriedades autônomas, todas citadas por Omar Lassaga.

Pérez Pascual<sup>134</sup> e Reyes Monterreal<sup>135</sup> são partidários da teoria que qualifica a propriedade horizontal como direito objetivo, ou seja, como uma norma jurídica criada especificamente para sua aplicação a um caso concreto com regulação daquelas matérias que o ordenamento jurídico delega com esse caráter, e goza de todas as garantias jurídicas para ser respeitada, também por terceiros, uma vez cumpridos os requisitos de publicidade.

Os autores que defendem o condomínio (a propriedade horizontal) como uma indivisão forçosa, como um ente coletivo, ou como uma compropriedade acoplada a uma

<sup>133</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 83-84.

<sup>134</sup> Cf. Eduardo Pérez Pascual: "(...) norma jurídica creada específicamente para su aplicación a un caso concreto con regulación de aquellas materias que el ordenamiento jurídico tiene delegadas con este carácter, y que goza de todas las garantías jurídicas para ser respetado, incluso por los terceros, una vez cumplidos los requisitos de publicidad que se establezcan." (PÉREZ PASCUAL, Eduardo. *El derecho de propiedad horizontal: un ensayo sobre su estructura y naturaleza jurídica*. Madrid: Marcial Pons, 1974. p. 113).

<sup>135</sup> REYES MONTERREAL, José Maria. Derecho de la comunidad de propietarios frente a las infracciones de sus estatutos. In: ESTUDIOS de derecho civil en honor del profesor Castán Toberñas. Pamplona: Universidade de Navarra, 1969. v. 1, p. 557.

servidão, ou, ainda, que o identificam com o direito de superfície, considerando cada parcela do edifício como uma construção realizada em terreno alheio, ou, também, como uma sociedade, podem ser considerados unitaristas, isto é, defendem a aplicação dos institutos jurídicos tradicionais.<sup>136</sup>

Outros, porém, são adeptos da teoria dualista, que entendem a propriedade horizontal como um instituto jurídico novo, *sui generis*. A propriedade horizontal, então, seria uma conjugação da propriedade plena com uma compropriedade das partes comuns, sendo que cada um desses direitos teria fisionomia própria.<sup>137</sup>

Veremos, a seguir, as teorias unitaristas que tentam explicar a propriedade horizontal.

### 1.4.1 Condomínio tradicional

O artigo 1.314 do Código Civil brasileiro permite a propriedade comum, a compropriedade ou o condomínio. É o denominado condomínio tradicional.

Assim, se determinado direito pertencer a várias pessoas ao mesmo tempo, haverá comunhão. Porém, se esta incidir sobre a propriedade, teremos a compropriedade.

---

<sup>136</sup> Cf. François Givord, Claude Giverdon e Pierre Capoulade, “*Les théories unitaires ont été les premières à être soutenues après la rédaction du Code civil. Mais tandis que les unes voyaient dans la division des immeubles par étages la simple juxtaposition de droits de propriété individuelle, d’autres, plus nombreuses, l’analysaient en une copropriété*” (cf. GIVORD, François; GIVERDON, Claude; CAPOULADE, Pierre. *La copropriété*. 7. ed. Paris, Dalloz, 2006. p. 96).

<sup>137</sup> Cf. François Givord, Claude Giverdon e Pierre Capoulade, “*La théorie dualiste, qui a été la théorie dominante, qui est encore aujourd’hui défendue par les auteurs les plus considérables et à laquelle la loi du 10 juillet 1965 semble apporter sa caution, veut, précisément, mettre en relief l’originalité de l’institution. Partant les auteurs reconnaissent au propriétaire ou au copropriétaire (on ne sait pas au juste) d’un appartement, deux séries de prérogatives: les premières, relatives, aux parties privatives, sont des droits de propriété; les secondes, sur les parties communes de l’immeuble, sont des droits de comproprieté. Ainsi, le droit du copropriétaire est à la fois – c’est son originalité – un droit de propriété et un droit de comproprieté. Il était, en outre, précisé qu’un lien, sur l’intensité duquel on discutait, pour en constater finalement le caractère nécessaire, reliait ces deux droits*” (cf. GIVORD, François; GIVERDON, Claude; CAPOULADE, Pierre, *La copropriété*, 2006, p. 97).

Segundo Maria Helena Diniz, alicerçada em Caio Mário da Silva Pereira, ter-se-á o condomínio “*quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes*”.<sup>138</sup>

Diversas teorias tentaram explicar a natureza jurídica do condomínio tradicional. Nosso Código, porém, “*aceitou a teoria da subsistência, em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanescentes ao direito de propriedade; mas entre os próprios condôminos, o direito de cada um é auto delimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência*”.<sup>139</sup>

Além disso, o condomínio tradicional é transitório (artigos 1.314 a 1.326 do Código Civil).

Visto isso, temos que a propriedade horizontal difere do condomínio tradicional, como observa Caio Mário da Silva Pereira: “*Eis uma peculiaridade que pode de pronto assinalar-se, e que, não obstante deva ser oportunamente desenvolvida, merece logo salientada, pois que não é preciso ser iniciado nas sutilezas de um acendrado tecnicismo jurídico, porém basta observação elementar do bom senso vulgar, para acentuar que cada condômino de um edifício coletivo guarda poder exclusivo sobre a sua unidade e sujeita-se à comunhão do terreno, dos alicerces, das paredes externas, do pórtico de entrada, das áreas de serviço, dos elevadores, daquilo, enfim, que se torna indispensável à coesão orgânica de um conjunto econômico-jurídico.*”<sup>140</sup>

Em seguida, prossegue Caio Mário da Silva Pereira: “*Vem logo à mente a necessidade de manter-se, a benefício da estrutura jurídica desse novo tipo de propriedade, a comunhão permanente e perpétua. Não será possível a conservação útil do complexo jurídico nem concebível a fruição da parte exclusiva de cada condômino sem a*

---

<sup>138</sup> DINIZ, Maria Helena. *Código Civil anotado*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2000. p. 514.

<sup>139</sup> Cf. MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 1995, v. 3, p. 206-207.

<sup>140</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 77-78.

*permanência do estado de comunhão. Em consequência, esta é obrigatoriamente duradoura, em contraposição à comunhão clássica, que a lei quer transitória.”*<sup>141</sup>

A corrente que tenta explicar a propriedade horizontal pelo condomínio tradicional enquadra-se na corrente unitarista, sendo insatisfatória, no dizer de Caio Mário da Silva Pereira<sup>142</sup>, de João Batista Lopes<sup>143</sup> e de Rui Vieira Miller<sup>144</sup>, opinião essa com a qual concordamos.

### 1.4.2 A propriedade em mão comum

Na *propriedade em mão comum* ou *propriedade comum*, o adjetivo *comum*<sup>145</sup> tem o sentido de pertencer a muitas ou a todas as pessoas.

Assim, na propriedade comum, seus titulares (as pessoas) exercitam os direitos dominiais sobre a coisa em comum.

A propriedade comum, como assevera De Plácido e Silva, “*resulta do estado de indivisão em que se encontra a coisa de propriedade de várias pessoas. É o caso da co-propriedade, em que as partes dela ou os quinhões que cabem a cada co-proprietário ou condômino se mostram partes individuais autônomas, subsistentes mesmo diante da indivisão*”.<sup>146</sup>

A propriedade em mão comum difere da propriedade coletiva, pois nela não se verifica a autonomia de partes individuais e não há propriedade individual, parcial ou total.

Na propriedade em mão comum, prossegue De Plácido e Silva, “*cada parte se mostra um bem de ordem patrimonial individual ou privado, enquanto que a propriedade coletiva se caracteriza principalmente em não se subordinar a qualquer apropriação*

<sup>141</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 78.

<sup>142</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 77-78.

<sup>143</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 47-54.

<sup>144</sup> MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, 1998, p. 53-54.

<sup>145</sup> Cf. FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Aurélio século XXI: o dicionário da língua portuguesa*. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999, p. 516.

<sup>146</sup> Cf. DE PLÁCIDO E SILVA, *Vocabulário jurídico*, 1997, v. 3, p. 478.

*individual ou particular. E, assim sendo, enquanto na propriedade em mão comum o coproprietário pode realizar sua divisão, pondo fim à comunhão, na propriedade coletiva não se permite semelhante iniciativa, em face da afetação do bem de ordem pública, que incide sobre ela e que a torna completamente destinada a uma utilidade pública”.*<sup>147</sup>

Portanto, a propriedade em mão comum não é satisfatória para justificar a natureza jurídica da propriedade horizontal. A esse respeito, bastante esclarecedora é a opinião de João Batista Lopes: *“Também não se confunde com a propriedade horizontal a propriedade em mão comum do direito germânico (Gemeinschaft zur gesamten Hand), que diz com os bens pertencentes a várias pessoas conjuntamente, como no casamento, na sociedade ou no inventário.”*<sup>148</sup>

### 1.4.3 Comunhão de bens

Comunhão de bens pode ser definida como um estado de indivisão de uma coisa.

A comunhão, em termos dogmáticos, ocorrerá *“toda vez que pertencer uma coisa simultaneamente a duas ou mais pessoas em virtude de um direito real”*.<sup>149</sup>

Em verdade, os adeptos da teoria da comunhão de bens ou indivisão forçosa entendem que o edifício seria dividido em distintas frações pertencentes a diversos proprietários, sem o exercício de qualquer direito de propriedade singular, mas apenas com o direito de usufruir de determinada parte do edifício, uma vez que são comproprietários.<sup>150</sup>

Na propriedade horizontal, as partes comuns podem pertencer em comum a todos, porém existe uma propriedade individual e unitária que são os apartamentos. Portanto, essa teoria, de igual forma, não explica a natureza jurídica da propriedade horizontal.

---

<sup>147</sup> Cf. DE PLÁCIDO E SILVA, *Vocabulário jurídico*, 1997, v. 3, p. 478.

<sup>148</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 48.

<sup>149</sup> Cf. MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 7.

<sup>150</sup> Cf. MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, 1998, p. 53.

Isto porque, diz João Batista Lopes, “na propriedade horizontal não há, como é curial, comunhão de bens, por isso que cada condômino é titular de uma unidade autônoma e, ao mesmo tempo, utiliza áreas em comum com outros condôminos. À evidência, não se encontram na propriedade horizontal as características da comunhão de bens, tornando-se dispensáveis maiores considerações a esse respeito”.<sup>151</sup>

No mesmo sentido, manifesta-se Carlos Maximiliano, escudado em Capitant, Butera e de Filippis: “O sistema ora em exame não é, tampouco, o da comunhão romana e tradicional; porquanto aos coparticipantes se atribui o domínio exclusivo sobre propriedades distintas e separadas, e condomínio nos acessórios ou coisas comuns – telhado ou cobertura superior, solo, paredes mestras, etc. É essencial a individualização do andar, ou apartamento; perdura a propriedade pro indiviso; há indivisão permanente, acessória e forçosa das coisas comuns em concomitância com o fracionamento do edifício em partes materiais inconfundíveis. O sistema é, pois, incontestavelmente misto.”<sup>152</sup>

Observa, ainda, Carlos Maximiliano, a respeito da natureza jurídica do condomínio edilício, não estar ele relacionado com a comunhão de bens, salientando que “na verdade, existe o domínio individual, unitário, quota determinada e concreta, coexistência e superposição de propriedades distintas e exclusivas, conjugadas com uma indivisão forçada e perene: direito exclusivo sobre o andar ou apartamento; comunhão, no tocante ao solo, à cobertura, às paredes mestras, etc. Quanto às coisas comuns, há copropriedade com indivisão forçada, quebrando o princípio contrário à indivisibilidade perpétua”.<sup>153</sup>

#### 1.4.4 Sociedade imobiliária

Outra teoria a respeito da natureza jurídica da propriedade horizontal é aquela que considera que se formou entre os sujeitos da relação jurídica condominial uma sociedade, por meio da qual os condôminos usam, conservam e administram o edifício, que é de

<sup>151</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 55.

<sup>152</sup> MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 108.

<sup>153</sup> MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 109.



propriedade da sociedade. Essa teoria foi exposta por Cunha Gonçalves, no seu *Tratado*<sup>154</sup>, e aplicada, também, nos Estados Unidos.

A teoria unitarista da sociedade imobiliária não explica a existência da propriedade horizontal.

Primeiro, porque a propriedade horizontal enquadra-se no direito real, enquanto que a sociedade é estudada no direito das obrigações (contratos).

Na sociedade, como no condomínio, pode existir acordo de vontades, mas naquela é imprescindível a presença da *affectio societatis*. No condomínio, sua origem pode resultar de inúmeros fatores (incorporação, herança, usucapião, etc.).

A sociedade é administrada como determina seu ato constitutivo, enquanto que o condomínio é administrado na forma prevista em lei.

Em regra, falecendo um sócio, a sociedade se extingue e se liquida. O condomínio, na sua essência, é perene.

Essa teoria também é criticada por Washington de Barros Monteiro<sup>155</sup>, Carlos Maximiliano<sup>156</sup>, Hernán Racciatti<sup>157</sup>, João Batista Lopes<sup>158</sup>, Rui Vieira Miller<sup>159</sup> e Caio Mário da Silva Pereira.<sup>160</sup>

---

<sup>154</sup> GONÇALVES, Luiz da Cunha, *Tratado de direito civil*, 1955, v. 11, n. 1.669, p. 12. Acrescenta ele: “A explicação que demos anteriormente não se afasta muito da da Câmara Corporativa, mas tem a vantagem de estar redigida com maior concisão e maior clareza, quer neste opúsculo, quer no referido n. 1669 à pág. 283 do vol. XI do nosso *Tratado de direito civil*, - concisão imposta pela alusão às restrições expostas anteriormente (no n. 1649) sobre a extensão do direito de propriedade, embora houvésemos usado a epígrafe *compropriedades horizontais*, tratando no citado n. 1669 da propriedade de pavimentos (ou andares) de um prédio, e no n. 1671 do direito de superfície, que é outra propriedade horizontal.” (GONÇALVES, Luiz da Cunha, *Da propriedade horizontal ou por andares*, 1956, p. 22-23).

<sup>155</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 1995, v. 3, p. 208.

<sup>156</sup> Cf. MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 81.

<sup>157</sup> Cf. Hernán Racciatti: “No existe, sin embargo, una persona jurídica como titular de aquella copropiedad, porque la ley no lo dispone así y porque la construcción no reúne estrictamente los requisitos que tipifican a las distintas clases de personas morales o ideales que enumera nuestra ley positiva. Por otra parte, no debe olvidarse que cada piso o departamento es de propiedad individual o exclusiva de cada titular, no perteneciendo a ningún ente colectivo de derecho.” (RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 35-36).

<sup>158</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 50.

<sup>159</sup> MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, 1998, p. 53-54.

<sup>160</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 81.



Interessante a observação feita por Carlos Maximiliano para demonstrar a incompatibilidade entre a propriedade horizontal e a sociedade imobiliária. Diz ele que “*a união está na coisa, e não nas pessoas, embora possam os interessados associar-se constituindo uma espécie de cooperativa. Existe, entre eles, uma obrigação propter rem; pois o contrato respectivo é constituído de direitos reais imobiliários. Sim, o nexa entre os indivíduos é real, não pessoal como se observa na sociedade. Cada um tem a propriedade plena, efetiva, real, atual e exclusiva da sua fração do imóvel*”.<sup>161</sup>

### 1.4.5 Propriedade solidária

Obrigação solidária é aquela em que, havendo multiplicidade de credores ou de devedores, ou de uns e outros, cada credor terá direito à totalidade da prestação, como se fosse o único credor, ou cada devedor estará obrigado pelo débito todo, como se fosse o único devedor (cf. artigos 264 do Código Civil de 2002 e 896, parágrafo único, do Código Civil de 1916).<sup>162</sup>

Na solidariedade, devedores e credores se unem para conseguir um mesmo objetivo. Na obrigação solidária, haverá tantas relações obrigacionais quantos forem os credores ou devedores, unidos pelo fim comum, pela unicidade ou identidade do objeto ou da prestação. Na solidariedade, há um feixe de obrigações oriundas da mesma fonte, com igual conteúdo, apresentando, ainda, comunidade de fim.

Na propriedade horizontal, não existem credores e devedores e vice-versa e nenhuma união entre eles para um fim comum.

Portanto, não existe relação entre o condomínio horizontal e a propriedade solidária, que, aliás, é instituto do Direito das Obrigações.<sup>163</sup>

---

<sup>161</sup> MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 107.

<sup>162</sup> GONDIM, Regina. *Natureza jurídica da solidariedade*. Rio de Janeiro: Forense, 1958; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: obrigações*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. v. 2, p. 75; MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 1995, v. 4. p. 145; DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2, p. 151.

<sup>163</sup> Nesse mesmo sentido, LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 51.

### 1.4.6 Teoria da servidão

Os adeptos da teoria da servidão entendem que a existência da compropriedade é excluída na propriedade horizontal, pois cada fração seria objeto da propriedade plena, apesar da existência do ônus (a servidão).

Pela referida teoria, o solo onde está o edifício pertence a seu proprietário bem como aos demais condôminos e vice-versa, mas cada condômino teria direito de se ver respeitado na sua propriedade unitária, por meio do instituto da servidão. Assim, não existem bens em compropriedade nas frações, sendo justificado o uso daqueles que a cada um pertencem pelos proprietários das outras, por meio do direito de servidão que sobre eles existe.

A propriedade horizontal não pode ser explicada pela teoria da servidão.

O Código Civil brasileiro atual, no seu artigo 1.378 (artigo 695 do Código Civil de 1916) estabelece que a servidão é imposta a um prédio em favor do outro, de propriedade de outro dono. O proprietário do prédio serviente é tolhido em alguns dos seus direitos dominiais, ficando obrigado a tolerar sua utilização pelo dono do prédio dominante.

Para Lafayette, a servidão predial seria o direito real constituído em favor de um prédio (dominante) sobre outro prédio (serviente), pertencente a dono diverso.<sup>164</sup>

Sinteticamente, servidão predial é um direito real de gozo sobre imóveis que, em virtude de lei ou da vontade das partes, se impõe sobre o prédio serviente em benefício do dominante.<sup>165</sup>

Portanto, e consoante magistério de João Batista Lopes<sup>166</sup> e Carlos Maximiliano<sup>167</sup>, não se aplica a teoria da servidão na espécie em análise, pois não se

---

<sup>164</sup> LAFAYETTE, Rodrigues P. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977. v. 1, parágrafo 114.

<sup>165</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 4, p. 325.

<sup>166</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 51.

<sup>167</sup> Cf. Carlos Maximiliano: “*Não se justapõem, tampouco, a propriedade de uma parte do imóvel e servidão sobre o mesmo em conjunto; pois se não ligam ou adicionam os dois direitos – domínio e servidão; excluem-se reciprocamente, em virtude do preceito - nemine res sua servit.*” (MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 106-107).

ajustam à propriedade horizontal os conceitos de prédio serviente e prédio dominante. Além disso, o domínio e a servidão se excluem.

### **1.4.7 Universalidade de fato, de direito e personalização do patrimônio comum**

Para explicarmos essa teoria, veremos antes os bens divisíveis, indivisíveis, singulares e coletivos.

#### **1.4.7.1 Dos bens divisíveis e indivisíveis**

A divisibilidade dos bens, prevista nos artigos 87 e 88 do Código Civil, não está relacionada com o conceito de divisibilidade física ou material.

As coisas ou bens materiais são fisicamente divisíveis, como, por exemplo, um lote com 120 metros quadrados. Aliás, até o átomo hoje é divisível.

O Código Civil, quando trata da divisibilidade dos bens, refere-se à sua divisibilidade jurídica e econômica.

Assim, bens divisíveis são aqueles que se podem fracionar sem alteração na sua substância, diminuição considerável de valor ou prejuízo do uso a que se destinam<sup>168</sup>. Da mesma forma, aplicando o critério da indivisibilidade dos bens, já foi decidido que um prédio de apartamentos é indivisível.<sup>169</sup>

---

<sup>168</sup> Cf. RT 375/103: “Coisa comum – Divisibilidade – Inexistência – Diminuição do valor econômico – Inteligência do art. 53 n. I, do Código Civil [de 1916]. Dever-se-ão considerar como insuscetíveis de divisão cômoda os bens que, para serem divididos, devam sofrer sensível redução no seu valor, seja pelas despesas excessivas que se fizerem necessárias para culminar o objetivo, tratando-se de edifícios, ou pela redução das rendas respectivas, ou ainda, pelas más condições inevitáveis da divisão.”

<sup>169</sup> Cf. RT 369/90: “Condomínio – Prédio de apartamentos – Pedido de venda em hasta pública para extinção de condomínio – Ação procedente – Inteligência dos arts. 52 e 53 do Código Civil [de 1916]. Um prédio de apartamentos deve ser considerado individual, para o efeito de ser pedida a extinção de condomínio pelos seus co-proprietários.”

Além disso, os bens divisíveis podem tornar-se indivisíveis por determinação da lei ou pela vontade das partes.

Tomando como exemplo o lote de 120 metros quadrados, temos que ele é indivisível por força das legislações estadual e municipal<sup>170</sup>, que não admitem a divisão de lotes com medida inferior a 125 metros quadrados.

O título de um clube social<sup>171</sup> também pode ser indivisível por disposição estatutária.

Portanto, na classificação dos bens sob o aspecto da divisibilidade, podemos identificar dois critérios: o material (artigo 87 do Código Civil) e o intelectual (artigo 88 do Código Civil).

O critério material diz respeito à divisibilidade física, enquanto que o intelectual refere-se àqueles bens que são indivisíveis por vontade do sujeito ou por força de lei.

O direito português adota o mesmo critério do direito brasileiro quanto à divisibilidade dos bens.

A respeito, Luís Cabral de Moncada esclarece: *“Não podemos deixar de notar aqui que não só as coisas corpóreas, mas também incorpóreas, são susceptíveis de se classificar como divisíveis e indivisíveis. Isto é: os direitos podem também ser divisíveis ou indivisíveis. Contudo – e isto é o mais importante – note-se que a divisibilidade ou indivisibilidade dos direitos não assenta no mesmo critério que serve de base a esta divisão das coisas corpóreas; e note-se ainda, além disso, que o critério em que assenta uma tal divisão das incorpóreas também não é sempre o mesmo; pelo contrário, é múltiplo e varia consoante os institutos jurídicos que se considerem. Claro é que, quando se fala duma divisibilidade das coisas, entende-se uma divisibilidade material; quando se fala dos direitos ou coisas incorpóreas, entende-se uma divisibilidade intelectual. Ora é neste*

---

<sup>170</sup> Art. 2º da Lei da Prefeitura Municipal de Sorocaba n. 2.172, de 4 de novembro de 1.982: *“As construções deverão seguir, para sua execução, os seguintes requisitos: 1 – área mínima do lote resultante: 125 metros quadrados.”*

<sup>171</sup> Art. 29 do Estatuto do Clube de Campo de Sorocaba: *“O patrimônio do CCS é dividido em quotas de propriedade, a cada uma correspondendo um título de propriedade, equivalente a uma parte ideal do fundo social.”* ([www.clubedecampodesorocaba.com.br](http://www.clubedecampodesorocaba.com.br)).

*último sentido que se diz que há direitos divisíveis e indivisíveis. A regra é serem divisíveis quase todos os direitos. Não o são, contudo, os direitos meramente ou estritamente pessoais, como os direitos de personalidade e os de família, visto serem tão inerentes à pessoa que não podem deixar de participar da indivisibilidade desta. Como estes não são, porém, coisas, segundo vimos já, por isso não nos interessa a sua indivisibilidade. Mas há os também patrimoniais simplesmente pessoais que são indivisíveis, como o usufruto; o uso e habitação. Podem, sem dúvida, estes direitos ser constituídos a favor de mais que uma pessoa, mas o que não podem é transmitir-se, nem portanto fraccionar-se, numa transmissão em quotas partes ideais, como o pode a propriedade. E o mesmo se diga das servidões que só se transmitem nos próprios prédios e com eles (art. 2269º). O mesmo se diga do direito de hipoteca, que subiste em todos e cada um dos prédios hipotecados, e em cada uma das partes que os constituem (art. 893º). O mesmo se diga do direito à herança, enquanto a partilha não se fizer (art. 2015º). O mesmo se diga dos créditos nas obrigações solidárias, ou ainda dos relativos a coisa certa e determinada que se ache em poder de um só entre vários devedores, ou relativos a facto que só um deles possa prestar, nas obrigações indivisíveis (art. 731º, n. 1 e 2).”<sup>172</sup>*

A classificação dos bens em divisíveis e indivisíveis tem importância prática no direito civil. Verificamos essa importância nas obrigações divisíveis e indivisíveis (artigos 257 a 263), no condomínio em coisa indivisível (artigo 504) e na divisão da coisa comum (artigos 1.320 e 1.321).

#### **1.4.7.2 Dos bens singulares e coletivos**

Os bens singulares e coletivos são importantes, no mais das vezes, para estabelecer a natureza jurídica de situações que interessam para a resolução dos problemas que surgem no dia a dia.

As coisas simples e compostas têm conceitos filosóficos. Os romanos diziam que as coisas simples eram as coisas *quae uno spiritu continentur* e as segundas *res ex cohaarentibus* ou *ex distantibus*.

---

<sup>172</sup> MONCADA, Luís Cabral de. *Lições de direito civil: parte geral*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 1995. p. 429-430.

Bens singulares são os que, embora reunidos, se consideram de per si, independentemente dos demais, enquanto que os coletivos são aqueles que possuem uma pluralidade de coisas singulares.

Apesar de podermos analisar os bens coletivos e singulares de forma física ou natural ou, ainda, filosófica, para o direito interessam os aspectos econômico e social.

Os bens singulares são os individuais e os coletivos são o conjunto de bens singulares.

Portanto, os bens coletivos podem ser conceituados como uma universalidade de coisas.

O Código Civil distinguiu dois tipos de universalidade: a de fato e a de direito. Essas universalidades remontam aos glosadores da Idade-Média, que distinguiam as universalidades em corpóreas e incorpóreas.

Interessante registrar aqui os ensinamentos de Luís Cabral de Moncada, a respeito das universalidades: “A doutrina tradicional, remontando ao direito intermédio dos glosadores da Idade-Média, distinguia ainda dentro deste conceito duas espécies de universalidades: as chamadas universalidades de facto e as universalidades de direito, ou – dito de outro modo – as universalidades de coisas corpóreas e as universalidades de direitos ou de coisas incorpóreas. Exemplo das primeiras: os já referidos e clássicos casos do rebanho e da biblioteca. Exemplos das segundas: a herança, o dote, os pecúlios do direito romano, como exemplos de relações jurídicas patrimoniais, etc. Segundo essa doutrina, as primeiras (*universitates facti*), sendo complexos de coisas corpóreas, eram também corpóreas, realidades físicas; as segundas (*universitates juris*), sendo complexos de direitos ou coisas incorpóreas, eram incorpóreas também e tinham uma existência puramente ideal ou intelectual. As primeiras tinham a sua origem na vontade das pessoas, as segundas, na lei. E pensava-se ainda que para estas últimas vigoravam também certos princípios especiais que não se aplicavam às primeiras, como eram o princípio da sub-

*rogação real (res succedit in locum pretti et pretium in locum rei) e o da acção universal.*”<sup>173</sup>

Como dissemos, às vezes procuramos examinar a natureza jurídica dos institutos jurídicos pelo critério da universalidade, como ocorre com o condomínio por pisos horizontais.<sup>174</sup>

Da mesma forma, esse critério é orientador da jurisprudência. O Tribunal de Alçada da Guanabara<sup>175</sup> estabeleceu que o espólio é uma universalidade de bens.

Concluímos, então, que constitui *universalidade de fato* (artigo 90 do Código Civil) a pluralidade de bens singulares que, pertinentes à mesma pessoa, tenham destinação unitária, como, por exemplo, uma classe de alunos ou uma biblioteca.

Já a *universalidade de direito* (artigo 91 do Código Civil) é o complexo de relações jurídicas da pessoa, dotadas de valor econômico, como a herança, o dote, a massa falida, etc.

<sup>173</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 435.

<sup>174</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *Da propriedade horizontal e vertical: condomínio, loteamento fechado, time sharing, direito real de habitação periódica, shopping center, clube de campo, cemitério privado, condomínio de fato*, 2003, p. 42.

<sup>175</sup> Cf. Orlando Fida, Edson Ferreira Cardoso e J. B. Torres de Albuquerque: “*O marido não pode, sem consentimento da mulher, qualquer que seja o regime de bens do casamento, alienar bens imóveis, na forma do art. 235, I, do C. Civil [código revogado]. Admitir que, por via da sua condição de inventariante, como herdeiro único, possa o marido alienar bens do espólio que representa, seria admitir meio e modo de se fraudar a proibição legal mencionada. Mais. Seria ter o espólio como patrimônio à parte e como titular de um patrimônio, quando os bens do espólio, desde a abertura da sucessão, se transferem para os herdeiros (art. 1.572 do C. Civil), são, portanto, em comum, bens dos herdeiros, e o espólio, mera universalidade de bens, sem personalidade jurídica (art. 57 do C. Civil [atual 91]). Assim, quando prometeu à venda imóvel do espólio o inventariante, no caso dos autos, vendia imóvel do casal, diminuía o patrimônio familiar, garantia da subsistência coletiva dos seus, razão de vedar a lei a venda em apreço sem a outorga da mulher. Não importa se tenha feito mera promessa de venda, pois a promessa de contratar, no caso, como bem pondera a apelação, importa no direito à adjudicação compulsória do domínio, sendo, como é na hipótese, irretroatável, com o preço pago. Também a existência do alvará judicial não dispensava o cumprimento das exigências legais, a que se reporta o próprio alvará, nem autorizava a venda sem a participação da mulher.*” (FIDA, Orlando; CARDOSO, Edson Ferreira; ALBUQUERQUE, J. B. Torres de. *Jurisprudência do Código Civil: ementário*. São Paulo: LEUD, 1981. v. 1, p. 82).

### 1.4.7.3 Da inaplicabilidade da teoria das universalidades ao condomínio edilício

João Batista Lopes anota a existência da corrente que procura explicar o condomínio edilício pela teoria das universalidades. Diz ele que: “A reunião de várias pessoas, num edifício, constituiria, sob o aspecto externo, uma universalidade de fato. A intenção de manter reunido, sob a mesma relação jurídica, um certo número de bens, para a utilidade comum, caracterizaria uma universalidade de direito. O patrimônio adquiriria vida autônoma, independente da das pessoas físicas que integram o condomínio.”<sup>176</sup>

A princípio, considerando a existência de uma universalidade, poderíamos dizer que essa universalidade teria por objetivo adquirir direitos e obrigações e, por conseqüência, ela seria titular desses mesmos direitos e obrigações, até mesmo o de exercer a posse.

Mas o condomínio não tem a posse direta e indireta das unidades autônomas e também das partes comuns do edifício.<sup>177</sup>

No campo da posse, como dizem Windscheid e Moreira Alves<sup>178</sup>, a propriedade horizontal tende para a composses. Prossegue Moreira Alves: “É essa a concepção de composses que se ajusta ao Código Civil brasileiro, que conceitua a posse como exercício de fato do direito a ela correspondente, o que implica dizer que a composses de coisa e a composses de direito se modelam pela comunhão de direitos a que elas correspondem. Por isso mesmo, o artigo 488 de nosso Código, ao tratar da composses, não alude a partes ideais, mas dá a perceber que cada possuidor é possuidor do todo, embora se limitem reciprocamente as posses concorrentes.”<sup>179</sup>

---

<sup>176</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, 51-54.

<sup>177</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 88-90; LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1961, v. 6, p. 219; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 52, MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 110.

<sup>178</sup> ALVES, José Carlos Moreira. *Posse*. Rio de Janeiro: Forense, 1997. v. 2, t. 1, p. 514.

<sup>179</sup> ALVES, José Carlos Moreira, *Posse*, 1997, v. 2, t. 1, p. 514.



Na verdade, quando a lei outorga capacidade ao condomínio para exercer algum ato ou direito, ele está agindo em nome de todos os condôminos, segundo alerta Moreira Alves: “Mas – como observa Barassi – quando não for possível a utilização coletiva e simultânea da coisa (seja ela móvel ou imóvel), haverá necessidade de acordo entre os co-possuidores para estabelecer a forma de uso que concilie os interesses dos co-possuidores que desejarem praticar atos possessórios, pois - e a observação é de Pontes de Miranda - se há desinteresse de algum ou de alguns dos co-possuidores pelo exercício de atos possessórios sobre a coisa comum, os demais podem exercitá-los amplamente, porquanto esse exercício não é excludente dos que, voluntariamente, abriram mão dele.”<sup>180</sup>

Advirta-se, porém, que o idealizador dessa teoria, o advogado belga León Hennebicq, citado por Pierre Poirier<sup>181</sup> e Carlos Maximiliano<sup>182</sup>, a fundamentou na Filosofia do Direito e não perante o Direito Positivo, pois, em seu livro, Pierre Poirier ateve-se ao sistema consagrado, que é o misto de propriedade plena e comunhão perpétua e forçosa.<sup>183</sup>

Como visto, também essa teoria não explica a natureza jurídica da propriedade horizontal, uma vez que, nesta, não estão presentes, as características das universalidades e do patrimônio comum, como esclarecem João Batista Lopes<sup>184</sup>, Caio Mário da Silva Pereira<sup>185</sup> e Carlos Maximiliano.<sup>186</sup>

<sup>180</sup> Cf. ALVES, José Carlos Moreira, *Posse*, 1997, v. 2, t. 1, p. 872-873.

<sup>181</sup> Cf. Pierre POIRIER: “El lazo que reúne los elementos de la universalidad de hecho es la utilidad común, resultante de la apropiación física recíproca de estos elementos. El lazo de la universalidad jurídica es el destino voluntariamente común, vale decir, la resolución de mantener reunidos, bajo la misma relación jurídica, un cierto número de bienes cuya propia naturaleza puede ser la más diversa. Este lazo es, pues, un lazo intelectual.” (POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 8).

<sup>182</sup> MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 111.

<sup>183</sup> “Aunque no podemos admitir, en general, la concepción audaz de que el inmueble presenta un carácter único, suscribimos el acierto social de esta tesis, desde el punto de vista de la filosofía del derecho. Esta doctrina es de una lógica tal, que quizá se imponga. Pero el derecho positivo no ha llegado todavía a ese estadio. La jurisprudencia no ha consagrado la teoría de la universalidad aplicada a los departamentos. Actualmente, la colectividad de propietarios de departamentos forma una entidad jurídica en el hecho y en la doctrina, pero no en el derecho y en la jurisprudencia. A la espera de que la sociedad inmobiliaria sea organizada como tal, nuestro tratado expone las razones opuestas a fin de que prevalezca la tesis que tiene más posibilidades de ser admitida por los tribunales. Todos encuentran en el condominium el derecho de hacer respetar, en lo interno, las obligaciones recíprocas, y, en lo externo, la defensa frente a los terceros que atentan contra el edificio en lo material y legal.” (POIRIER, Pierre, *La propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 11); ver, também, MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 111.

<sup>184</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 51-54.

<sup>185</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 82-83.

<sup>186</sup> MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 111.

#### 1.4.7.4 Da capacidade jurídica

Alguns juristas criticam a falta de capacidade jurídica do condomínio, como esclarece Carlos Alberto Dabus Maluf: “A nova lei civil perdeu a oportunidade de dar personalidade jurídica ao condomínio, tão necessário a este instituto que dela precisa para poder interagir com maior desenvoltura no mundo jurídico, principalmente no que tange à aquisição de bens imóveis que possam incorporar ao prédio já existente. Como caso concreto, podemos apontar, por exemplo, a impossibilidade da compra em nome do condomínio de terreno contíguo para ampliar as vagas de garagem pela falta de personalidade jurídica, obrigando que os próprios condôminos, se quiserem, adquiram em seu nome a propriedade, muitas vezes inviabilizando o negócio. O condomínio é uma ficção jurídica que existe na órbita do direito, sendo, no entender da doutrina, uma quase pessoa que, infelizmente, pela nova lei civil, vai continuar sem personalidade jurídica.”<sup>187</sup>

Outros, como Pedro Elias Avvad, entendem que o condomínio pode adquirir bens e direitos: “Discordamos, todavia, do argumento que aponta para a impossibilidade de aquisição de bens e direitos por parte do condomínio, argüindo-se com a vedação de se adquirir terreno para ampliar a construção. O Condomínio, mesmo em construção, está autorizado a adquirir unidade de condômino inadimplente, adjudicando os bens levados a leilão, conforme faculta o art. 63 da Lei 4.591/64 que ainda se acha em vigor na parte relativa à incorporação imobiliária que não foi alterada pelo Código Civil. Além disso, o art. 1.343, como veremos, na 2ª. Parte deste trabalho autoriza a construção de novas unidades em solo comum sem especificar a quem ficariam pertencendo tais unidades, permitindo a conclusão de que o próprio condomínio estaria autorizado a fazê-lo, se houver autorização unânime.”<sup>188</sup>

Esses entendimentos, a princípio, parecem válidos, mas, se analisados de forma científica, verificaremos, com o devido respeito, que podem trazer inúmeras dificuldades em face dos princípios jurídicos que norteiam a existência das pessoas, principalmente as jurídicas, e a propriedade horizontal, como veremos a seguir.

---

<sup>187</sup> MALUF, Carlos Alberto Dabus *O condomínio edilício no novo Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 62; ver, também, AVVAD, Pedro Elias. *Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. p. 24-25.

<sup>188</sup> AVVAD, Pedro Elias, *Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado*, 2004, p. 24-25.

#### 1.4.7.4.1 Das pessoas em geral – Noções gerais

O primeiro elemento da relação jurídica é o sujeito, denominado pelo Código Civil de *pessoa*.

Os léxicos afirmam que a palavra *pessoa* deriva de *per* + *sonare*, que significa *ressoar*.

Em Roma, os atores de teatro usavam uma máscara para representá-los, a fim de que cada um deles fosse perfeitamente identificado. Essa máscara era denominada de *personare*.

Para a filosofia, a palavra *pessoa* pode ter duas origens: a idéia estóica do papel que o homem desempenha no mundo e a idéia jurídica de ser sujeito de direitos e obrigações. Assim, filosoficamente, *pessoa* é o ente que realiza um fim moral, empregando-o de modo consciente.

A palavra *pessoa* pode significar também personagem ou ente jurídico, isto é, para a doutrina clássica, anota Luís Cabral de Moncada: “A expressão *persona*, na sua aplicação para designar o ente jurídico a quem são atribuídos direitos, o sujeito de direitos, é assaz elucidativa para mostrar que a personalidade não foi concebida pelos romanos como um direito, mas sim como uma qualidade ou posição do ente jurídico, que faz atribuir-lhe direitos. A semântica da palavra ‘personalidade’ mostra isto. Com efeito, o termo *persona* significava primitivamente entre os romanos a máscara ou caraça que os actores punham na cara em cena para disfarçarem a voz (*personare*). Daí o significar cada *persona* uma personagem ou um papel diferente na representação cênica, que lhes atribuía posições e qualidades diferentes. Ora, foi tendo em vista este sentido que a palavra passou a designar os diferentes papéis, qualidades e posições que os homens desempenham ou têm na vida social e jurídica. Conforme é ou não é *persona*, assim o homem (e nem todos os homens tinham essa qualidade) desempenhava na vida tal ou tal papel, participando ou não vida do direito.”<sup>189</sup>

---

<sup>189</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 72.

A doutrina entende como pessoa aquele que tem capacidade de adquirir direitos e de contrair obrigações.<sup>190</sup>

Ao contrário, Hans Kelsen<sup>191</sup> entende *pessoa* como a unidade personificada das normas jurídicas, unidade que lhe impõe deveres e lhe confere direitos. Na sua *Teoria geral do direito e do Estado* escreveu: “Atingimos a ‘personalidade de A’ quando concebemos essas normas como formando uma unidade, a qual personificamos.”<sup>192</sup>

Preferimos considerar pessoa como aquele ente que pode ser sujeito de direitos e obrigações, como faz o Código Civil, no seu artigo 1º: “Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil”.

A pessoa pode ser natural (artigo 2º do Código Civil) e jurídica (artigos 40, 41 e 45 do Código Civil). As demais *pessoas* são consideradas entes despersonalizados, como veremos adiante.

#### 1.4.7.4.2 Da pessoa natural (pessoa física)

Alguns utilizam a expressão *pessoa física* para designar o sujeito de direito, o que, a nosso ver, não é adequado na linguagem do direito.

Essa designação é comum na esfera fiscal. É a designação do direito italiano (Livro I do Código Civil).

O Código Civil brasileiro de 1916 mencionava expressamente *pessoa natural* (cf. Capítulo I). O mesmo faz o código vigente, no seu Título I. Portanto, preferimos utilizar *pessoa natural* e não *pessoa física*.

---

<sup>190</sup> GOMES, Orlando. *Introdução ao direito civil*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 165; DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 115-116; RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 1, p. 35; MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 34. ed., 1996, v. 1, p. 56-57; VENOSA, Sílvio de Salvo *Direito civil: parte geral*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2001. p. 129-131; RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 1957. v. 1, p. 371-372.

<sup>191</sup> KELSEN, Hans. *Teoria pura do direito*. 2. ed. Coimbra: Armênio Amado, 1962, p. 320.

<sup>192</sup> KELSEN, Hans. *Teoria geral do direito e do Estado*. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998, p. 136-138.

#### 1.4.7.4.3 Personalidade jurídica e capacidade

Como vimos, a palavra personalidade está intimamente ligada à pessoa. Somente as pessoas (naturais e jurídicas) têm capacidade de adquirir direitos e de contrair obrigações, nos termos do artigo 1º do Código Civil: *“Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.”*

Capacidade, em sentido geral, significa aptidão, idoneidade, qualidade para certo fim.

Assim, podemos entender capacidade como a aptidão ou qualidade de certa coisa ou pessoa para satisfazer algum objetivo.

Personalidade confunde-se, como vimos, com a própria pessoa. Personalidade, do latim *personalitas*, de *persona* (pessoa), significa o conjunto de elementos que se mostram inerentes à pessoa, formando ou constituindo o indivíduo. A personalidade individualiza a pessoa, demonstrando que ela pode ser sujeito de direitos e obrigações.

Personalidade, no sentido filosófico, entende-se como o conjunto das qualidades que constituem uma pessoa.

Podemos dizer que a pessoa é o ente capaz de direitos e obrigações. A personalidade expressa a idéia de pessoa. A capacidade é elemento da personalidade.

Para Maria Helena Diniz<sup>193</sup>, personalidade *“é o conceito básico da ordem jurídica, que a estende a todos os homens, consagrando-a na legislação civil e nos direitos constitucionais de vida, liberdade e igualdade”*. Capacidade, para ela, é *“a medida jurídica da personalidade”*.

Washington de Barros Monteiro, sobre a diferença entre pessoa, personalidade e capacidade, com bastante acerto, esclarece: *“Com efeito, os diversos elementos da primeira constituem a segunda, que se concretiza ou se realiza na terceira. Capacidade é aptidão*

---

<sup>193</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 116-117 e 135.

*para adquirir direitos e exercer, por si só ou por outrem, atos da vida civil. O conjunto desses poderes constitui a personalidade, que, localizando-se ou concretizando-se num ente, forma a pessoa.*”<sup>194</sup>

Por fim, salientamos que toda pessoa (sujeito de direito) tem personalidade (valor atribuído à pessoa na ordem jurídica), que é medida pela capacidade (aptidão para adquirir direitos e contrair obrigações na esfera civil).

Para ter personalidade basta que a pessoa natural nasça com vida, como apregoa o artigo 2º do Código Civil: “*A personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida...*”

A pessoa natural, pois, tem início com o seu nascimento com vida. Essa teoria é adotada pelo Código brasileiro, pelo alemão (artigo 1º<sup>195</sup>), pelo português (artigo 66<sup>196</sup>) e pelo italiano (artigo 1º<sup>197</sup>).

O Código Civil argentino adota a teoria da concepção, isto é, a pessoa natural tem início quando principia a vida intra-uterina (artigos 70 e 76<sup>198</sup>).

Existe uma terceira corrente, que adota a retroatividade do início da pessoa natural. O Código Civil francês e o holandês estabelecem que: se a criança nasce com vida e for apto para a vida, sua capacidade remontará à concepção.<sup>199</sup>

---

<sup>194</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 34. ed., 1996, v. 1, p. 59.

<sup>195</sup> “*A capacidade jurídica do homem começa com a conclusão do nascimento.*” (Cf. DINIZ, Souza. *Código Civil alemão*. Rio de Janeiro: Record, 1961/1960, p. 23).

<sup>196</sup> “*1. A personalidade adquire-se no momento do nascimento completo e com vida.*”

<sup>197</sup> “*A capacidade jurídica se adquire no momento do nascimento.*” (Cf. DINIZ, Souza, *Código civil italiano*, 1961, p. 34).

<sup>198</sup> Art. 70: “*Desde la concepción en el seno materno comienza la existencia de las personas; y antes de su nacimiento pueden adquirir algunos derechos, como si ya hubiesen nacido. Esos derechos quedan irrevocablemente adquiridos si los concebidos en el seno materno nacieren con vida, aunque fuera por instantes después de estar separados de su madre.*”; Art. 76: “*La época de la concepción de los que naciesen vivos, queda fijada en todo el espacio de tiempo comprendido entre el máximo y minimum de la duración del embarazo.*”

<sup>199</sup> “*No direito civil francês e no holandês (art. 3º) não basta o nascimento com vida; é necessário que o recém-nascido seja viável, isto é, apto para a vida. Se nascer com vida, sua capacidade remontará a concepção.*” (Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 179).

Por fim, há proposta de alteração do artigo 2º do Código Civil, para acrescentar que o embrião também é protegido, por sugestão da professora Maria Helena Diniz, apesar da posição contrária de Miguel Reale e de Silmara Juny Chinelato. O texto proposto tem a seguinte redação: “*A personalidade civil da pessoa começa do nascimento com vida; mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do embrião e os do nascituro.*”<sup>200</sup>

#### **1.4.7.4.4 Capacidade de direito e capacidade de fato**

O direito estabelece regras de proteção às pessoas naturais, com relação à idade e à impossibilidade de expressar sua vontade. É por isso que o legislador previu duas espécies de capacidade.

A primeira é a capacidade de direito (denominada também de capacidade de gozo), que tem toda pessoa que nasce com vida.

Já a capacidade de fato (também chamada de capacidade de exercício), requer que a pessoa possa agir de forma consciente e com vontade.

A capacidade de fato, porque a lei protege os incapazes, está vinculada às disposições concernentes à idade e à saúde das pessoas. A lei estabelece que somente possuirá capacidade de fato aquele que contar com 18 anos de idade e que estiver em condições físicas e mentais de expressar sua vontade de forma livre (artigos 3º a 5º do Código Civil).

#### **1.4.7.4.5 Capacidade processual (grupos não personalizados)**

Além da capacidade de fato e da capacidade de direito, existe a processual, que é a de estar em juízo e não se confunde com as duas primeiras.

---

<sup>200</sup> Cf. Ricardo Fiúza: “*A presente proposta, atendendo a sugestão da Professora Maria Helena Diniz, pretende ressaltar os direitos do embrião que, antes de implantado e viabilizado no ventre da mãe, não pode ser considerado nascituro, mas também é sujeito de direitos*”. (FIÚZA, Ricardo. *O novo Código Civil e as propostas de aperfeiçoamento*. São Paulo: Sariva, 2004. p. 32).

Na capacidade processual, não existem a de direito e a de fato, mas simplesmente a capacidade de estar em juízo.

É o que acontece, por exemplo, com o nascituro.

O nascituro não tem capacidade de direito e nem de fato, porquanto somente as adquire quem nasce com vida e quem preenche os demais requisitos da capacidade de exercício, como já visto.

A lei, porém, ressalva os direitos do nascituro. Diz o artigo 2º do Código Civil: “(...) *mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro.*”

Pois bem, o nascituro tem a sua integridade física assegurada, quando a lei penal proíbe o aborto (artigos 124, 125 e 126).

A posse e o exercício de seus direitos são assegurados ao nascituro.<sup>201</sup>

O nascituro também tem capacidade de estar em juízo (processual), na hipótese, por exemplo, de necessitar de alimentos. Pode, portanto, o nascituro ajuizar em face de seus pais, uma ação pedindo alimentos, especialmente, quando precisar de tratamentos médicos ou assemelhados.<sup>202</sup>

O Tribunal de Justiça de São Paulo<sup>203</sup> também decidiu que o nascituro tem capacidade processual para, como sujeito ativo da relação processual, formular o pleito de pensão alimentícia.

A lei também prevê a possibilidade de certos entes (grupos ou núcleos unitários) que não se enquadram na categoria de pessoas serem dotadas de capacidade processual. É

---

<sup>201</sup> Art. 877 do CPC: “A mulher que, para garantia dos direitos do filho nascituro, quiser provar seu estado de gravidez, requererá ao juiz que, ouvido o órgão do Ministério Público, mande examiná-la por um médico de sua nomeação”.

<sup>202</sup> No mesmo sentido, conferir decisão do Superior Tribunal de Justiça proferida no Agravo n. 256.812, tendo como relator o Ministro Carlos Alberto Menezes, DJU 28/02/00, p. 82: “Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Ação cautelar de alimentos provisionais para nascituro. Entendeu o Tribunal que sem a demonstração do vínculo de paternidade não poderia ser deferido o pedido contido na ação.”

<sup>203</sup> RJTJESP (atual JTJ) 150/906; no mesmo sentido: RT 650/220.



o caso da massa falida<sup>204</sup>, da herança jacente ou vacante<sup>205</sup>, do espólio<sup>206</sup>, das sociedades sem personalidade jurídica<sup>207</sup>, do condomínio<sup>208</sup> e outros.

São os grupos sem personalidade jurídica a que alude Maria Helena Diniz: “*Há entidades que não podem ser submetidas ao regime legal das pessoas jurídicas do Código Civil, por lhes faltarem requisitos imprescindíveis à subjetivação, embora possam agir, sem maiores dificuldades, ativa ou passivamente.*”<sup>209</sup>

Esses grupos, também são chamados de grupos com personificação anômala, como prefere Silvio de Salvo Venosa<sup>210</sup>, ou, ainda, de núcleos unitários, no dizer de Orlando Gomes.<sup>211</sup>

#### 1.4.7.4.6 Da pessoa jurídica - disposições gerais

Os romanos diziam *hominium causa omne jus introductum est*, isto é, o direito só existe para os homens. Portanto, não deram ênfase para os entes coletivos.

Mas os entes coletivos somente surgiram por interesses de determinados grupos sociais, como veremos a seguir.

#### 1.4.7.4.7 Conceito de pessoa jurídica

Em seu *Esboço*, Augusto Teixeira de Freitas denomina as pessoas jurídicas como aquelas que têm existência ideal em contraposição às naturais, que são visíveis.

<sup>204</sup> Art. 12, III do Código de Processo Civil: “Serão representados em juízo, ativa e passivamente: (...) III – a massa falida, pelo síndico.”

<sup>205</sup> Art. 12, IV do CPC: “(...) IV - a herança jacente ou vacante, por seu curador.”

<sup>206</sup> Art. 12, V do CPC: “V - o espólio, pelo inventariante.”

<sup>207</sup> Art. 12, VII do CPC: “VII - as sociedades sem personalidade jurídica, pela pessoa a quem couber a administração dos seus bens.”

<sup>208</sup> Art. 12, IX do CPC: “IX - o condomínio pelo administrador ou pelo síndico.”

<sup>209</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 250.

<sup>210</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo, *Direito civil: parte geral*, 3. ed., 2001, v. 1, p. 220.

<sup>211</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 197.

Segundo Orlando Gomes<sup>212</sup>, são grupos humanos dotados de personalidade para a realização de um fim comum.

Luís Cabral de Moncada<sup>213</sup> denomina-as de pessoas coletivas, que correspondem a um processo de abstração lógica para dar satisfação a fins e interesses sociais.

Podemos conceituar a pessoa jurídica como uma ficção juridicizada equiparada à pessoa natural, que pode ser sujeito de direitos e obrigações.

O Código Civil do Panamá<sup>214</sup> de 1926, no seu artigo 38, conceitua as pessoas dizendo que elas são naturais ou jurídicas.

#### 1.4.7.4.8 Natureza jurídica da pessoa jurídica

Existem correntes que procuram explicar a natureza jurídica da pessoa jurídica. Essas correntes são divididas em dois grupos: as que negam sua personalidade e as que a afirmam.

As teorias que negam a personificação da pessoa jurídica entendem que elas não podem ser sujeito de direito, pois só as pessoas naturais têm tal prerrogativa. São três essas teorias.

a) Segundo Rudolf von Ihering citado por Orlando Gomes<sup>215</sup>, quando as pessoas se associam para a realização de um fim comum, são elas próprias sujeitos de direito, considerados num conjunto, e somente por ficção legal podemos admiti-las.

---

<sup>212</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 186.

<sup>213</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 321.

<sup>214</sup> “*Son personas naturales todos los individuos de la especie humana cualquiera que sea su edad, sexo, estirpe o condición. Es persona jurídica una entidad moral o persona ficticia, de carácter político, público, religioso, industrial o comercial, representada por persona o personas naturales, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones.*” (CÓDIGO Civil do Panamá. Panamá: Imprenta Nacional, 1926, p. 17).

<sup>215</sup> Cf. GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 187; MONCADA, Luís Cabral de. *Lições de direito civil: parte geral*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 1995. p. 321-324.

b) Outra corrente defendida por Brinz e Bekker entende que a pessoa jurídica é uma associação das pessoas que constituem um patrimônio destinado a um fim. Na verdade, são direitos sem sujeitos.

c) Planiol e Barthélémy<sup>216</sup> defendem uma terceira corrente que abstrai o aspecto subjetivo do fato, para apresentá-lo como forma de propriedade coletiva, isto é, os associados têm em comum um conjunto de bens sem individualização das partes.

Existem as teorias que afirmam a existência da pessoa jurídica.

a) A primeira, de Savigny<sup>217</sup>, denominada de *teoria da ficção*, explica a existência da pessoa jurídica como se fosse uma abstração. Ela não tem existência real. É artificial e criada pela lei, tratando-se de uma ficção legal.

b) A segunda teoria, denominada *da realidade*, defendida por Giorgi, Fadda, Bensa e Gierke<sup>218</sup>, admite a existência da pessoa jurídica por analogia à pessoa natural.

c) A terceira e última teoria, a *da realidade técnica*, defendida por Saleilles, François Geny, Michoud e Ferrara<sup>219</sup>, sustenta que a realidade das pessoas jurídicas não é objetiva, apesar de existirem, como fatos. São grupos constituídos para a realização de um fim comum. É a lei que estabelece sua capacidade jurídica.

#### 1.4.7.4.9 Nossa posição

Do que acima ficou exposto, podemos extrair o seguinte:

- os romanos não admitiam a existência de entes coletivos;
- os entes coletivos existem em face de algum interesse.

---

<sup>216</sup> Cf. GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 187; MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 321-324.

<sup>217</sup> Cf. GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 187; MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 321-324.

<sup>218</sup> Cf. GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 187; MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 321-324.

<sup>219</sup> Cf. GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 187; MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 321-324.

Qual, então, a explicação para que a lei (realidade jurídica) personalize os entes coletivos?

Entendemos que o Direito surgiu quando do surgimento do Estado, isto é, o Direito, valorando algum interesse de alguma classe, é imposto de forma coativa pelo Estado.

Com base nesse entendimento, podemos dizer que o ente coletivo (pessoas jurídicas) surgiu para viabilizar juridicamente um interesse.

O primeiro interesse já vimos que foi o surgimento do Estado.

O segundo interesse poderá ser extraído da história econômica, por ocasião das grandes navegações que ocorreram a partir do século XV.

A respeito desse assunto, esclarece Leo Hubermann: *“Mas há aspecto da questão. Enquanto os nobres dividiam suas propriedades, a fim de atrair simpatizantes, a Igreja adquiria mais e mais terras. Uma das razões por que se proibia o casamento aos padres era simplesmente porque os chefes da Igreja não desejavam perder quaisquer terras da Igreja mediante herança aos filhos de seus funcionários.”*<sup>220</sup>

A outra justificativa também é econômica. Na época das grandes navegações e dos descobrimentos, havia necessidade de serem realizados grandes investimentos financeiros. As pessoas individualmente não possuíam recursos para tal investimento, principalmente pelo risco, pelas incertezas e pelos perigos.

Formaram-se, então, as grandes associações e companhias que reuniam um grande número de associados e acionistas, que se cotizavam para levantar grandes capitais. Surgiram, daí, as sociedades por ações, que captavam recursos e devolviam aos acionistas os rendimentos (lucros) das ações.

---

<sup>220</sup> HUBERMANN, Leo. *A história da riqueza do homem*. 21. ed. Rio de Janeiro: LTC, 1986, p. 14.

Interessantes, nesse aspecto, as observações de Leo Hubermann: *“O que uma, ou duas, ou três pessoas, separadamente, não podiam realizar, muitas, unidas num único órgão, agindo como um todo, sob uma única direção, podiam. A sociedade por ações foi a resposta dada pelos mercadores nos séculos XVI e XVII ao problema que era levantar os enormes capitais necessários a tão vastos empreendimentos como o comércio com a América, África e Ásia. A primeira sociedade por ações inglesa foi a dos Aventureiros Mercadores. Contava com 240 acionistas que entraram, cada um, com 25 libras – soma de certa importância, na época. Era pela venda de ações a muitas pessoas que se mobilizava o considerável capital necessário às grandes expedições comerciais, marítimas e colonizadoras. Essas companhias por ações foram as precursoras de nossas grandes empresas de hoje. Então, como agora, qualquer pessoa – com capital – podia tornar-se sócia de uma sociedade anônima, comprando ações. Mesmo as expedições de corsários foram organizadas em bases de sociedade por ações. Em uma das expedições de Drake contra os espanhóis, a própria rainha Elisabete possuía ações, em troca do empréstimo de alguns navios. Os lucros, apenas nessa expedição, se elevaram a 4.700%, dos quais a boa rainha Bess recebeu cerca de 250 mil libras, como sua cota.”*<sup>221</sup>

Resulta disso tudo que, na época, houve o interesse da sociedade de criar uma organização, denominada de pessoa jurídica, que reuniu os interesses de um grupo social, o que se tornou realidade jurídica. Aliás, muito bem se explicam essas organizações pela teoria circular (tridimensional) do direito de Miguel Reale.

Pelo culturalismo jurídico de Miguel Reale, podemos dizer que o fato (reunião de pessoas para captar recursos para as grandes navegações), que era importante para a sociedade da época (valor), transformou-se em realidade jurídica (norma).

Portanto, a pessoa jurídica é justificada porque houve um interesse econômico e social, num dado momento histórico, que a tornou uma realidade jurídica.

---

<sup>221</sup> HUBERMANN, Leo, *A história da riqueza do homem*, 1986, p. 91.

#### 1.4.7.4.10 Classificação das pessoas jurídicas

A doutrina elaborou algumas classificações sobre a pessoa jurídica.

Washington de Barros Monteiro<sup>222</sup> classifica-as em: a) quanto às suas funções e capacidade; b) quanto à sua estrutura; c) quanto à sua nacionalidade.

Divide as primeiras em pessoas jurídicas de direito público, interno e externo, e de direito privado.

As segundas são divididas em associações e fundações.

As terceiras são divididas em pessoas jurídicas nacionais e estrangeiras.

Maria Helena Diniz<sup>223</sup> classifica-as da seguinte maneira: 1) quanto à nacionalidade: nacionais e estrangeiras; 2) quanto à sua estrutura interna: a) *universitas personarum* – conjunto de pessoas, como as associações; b) *universitas bonorum* – patrimônio personalizado; 3) quanto às funções e capacidades: a) de direito público externo (nações estrangeiras, por exemplo); b) de direito público interno, dividida em de direito público interno de administração direta (União, Estados, Municípios e Distrito Federal) e de administração indireta: órgãos descentralizados, criados por lei, com personalidade jurídica própria para o exercício de atividades de interesse público, como as autarquias e fundações públicas. Entendemos que, nessa classificação, estão também incluídas as demais entidades públicas criadas por lei (sociedade de economia mista e empresas públicas).

Luís Cabral de Moncada<sup>224</sup> menciona a existência de inúmeras classificações, algumas doutrinárias, outras jurisprudenciais e outras legais: a) com relação ao sujeito de direito, a pessoa jurídica pode ser de direito público e privado, corporações e fundações; b) com relação ao tipo de estrutura interna, pode ser dividida em corporações e fundações; c) com relação ao fim, divide-as em civis e eclesiásticas e em nacionais e estrangeiras.

---

<sup>222</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 34. ed., 1996, v. 1, p. 103.

<sup>223</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 208-229.

<sup>224</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 325-343.

Outra classificação apontada por Luís Cabral de Moncada está relacionada com a índole dos fins das pessoas coletivas. Assim, existem pessoas coletivas com: a) *fim desinteressado*, as que possuem fins morais e humanitários; b) *fim interessado*, as que perseguem fins que, embora imateriais, interessam, todavia, a um número mais restrito de indivíduos. Elas são assim divididas: 1. com *fim ideal*, como as associações de recreio, clubes, etc.; 2. com *fim econômico*, como as associações de classe, as de socorro mútuo, os sindicatos, etc.; 3. com *fins lucrativos*, como as que se propõem realizar lucros positivos no interesse dos seus associados, como as sociedades civis comerciais.

O Código Civil brasileiro trata das pessoas jurídicas, nos seus artigos 40 a 69, estabelecendo regras gerais (artigos 40 a 52), tratando das associações (artigos 53 a 61) e, por fim, tratando das fundações (artigos 62 a 69).

Da análise do Código Civil, extraímos uma classificação que pode ser adotada. O Código dispõe, no seu artigo 40, que as pessoas jurídicas são de direito público interno e externo e de direito privado.

Estabelece, no artigo 41, quais são as pessoas jurídicas de direito público interno: a) a União; b) os Estados, o Distrito Federal e os Territórios; c) os Municípios; d) as autarquias; e) as demais entidades públicas criadas por lei.

Com relação às pessoas jurídicas de direito público externo, o artigo 42 dispõe que são os Estados estrangeiros e as demais pessoas regidas pelo direito internacional público.

Por fim, no artigo 44, dispõe sobre as pessoas jurídicas de direito privado, dizendo que elas são: a) as associações; b) as sociedades; c) as fundações.

A par da existência das inúmeras classificações doutrinárias, jurisprudenciais e legais acima mencionadas, parece-nos razoável seguir a classificação do próprio Código Civil já apontada.

O direito agasalha diversas espécies de pessoas jurídicas, como veremos a seguir.

*a) De direito público interno*

As pessoas jurídicas de direito público interno são aquelas de administração direta previstas no artigo 18 da Constituição Federal e no artigo 41 do Código Civil, isto é, a União, os Estados, o Distrito Federal, os Territórios e os Municípios.

Elas também podem ser de administração indireta, ou seja, os órgãos descentralizados, que surgiram a partir de 1967, com a Reforma Administrativa Federal (Decretos-leis n. 200/67 e n. 900/69).

O artigo 5º do Decreto-Lei n. 200, com a redação do Decreto-Lei n. 900, dá os conceitos dessas pessoas jurídicas de direito público.

**1) Autarquia** é o serviço autônomo, criado por lei, com personalidade jurídica, patrimônio e receita próprios, para executar atividades típicas da Administração Pública, que requeiram, para seu melhor funcionamento, gestão administrativa e financeira descentralizada. Um exemplo de autarquia é a Ordem dos Advogados do Brasil.<sup>225</sup>

**2) Empresa Pública** é a entidade dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e capital exclusivo da União, dos Estados ou dos Municípios, criada por lei para a exploração de atividade econômica que o Governo seja levado a exercer por força de contingência administrativa, podendo revestir-se de qualquer das formas admitidas em direito.

**3) Sociedade de Economia Mista** é a entidade dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada por lei para a exploração de atividade econômica, sob a forma de sociedade anônima, cujas ações com direito a voto pertençam em sua maioria à União, aos Estados aos Municípios ou às entidades da Administração indireta.

**4) Fundação Pública** é a entidade dotada de personalidade jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, criada em virtude de autorização legislativa para o desenvolvimento de atividades que não exijam execução por órgão ou entidades de direito

---

<sup>225</sup> Art. 44 da Lei n. 8.906/94: “A *Ordem dos Advogados do Brasil - OAB, serviço público, dotada de personalidade jurídica e forma federativa, tem por finalidade (...).*”



público, com autonomia administrativa, patrimônio próprio gerido pelos respectivos órgãos de direção, e funcionamento custeado por recursos da União, ou dos Estados ou dos Municípios e de outras fontes.

*b) De direito público externo*

São aquelas pessoas regulamentadas pelo Direito Internacional. Podemos citar as nações estrangeiras, a Santa Sé, a Organização das Nações Unidas, etc.

*c) De direito privado*

São as pessoas criadas ou instituídas por iniciativa dos particulares. Exemplos são as fundações particulares, as associações, as sociedades simples ou empresariais e os partidos políticos. Vejamos cada uma dessas pessoas.

1. **Fundações particulares.** Segundo o artigo 62 do Código Civil, podem ser definidas como uma universalidade de bens, com fim estipulado em testamento ou por escritura pública, com objetivos próprios, regidas por órgãos servientes e fiscalizadas pelo Ministério Público (artigo 66 do Código Civil).

2. **Associações civis, religiosas, pias, morais, científicas e literárias**<sup>226</sup>. São aquelas entidades de pessoas com fins e interesses não econômicos. Podemos citar os

---

<sup>226</sup> Antonio Joaquim Ribas elaborou estudo pormenorizado das corporações. Por ser de interesse, reproduzimo-lo. Inicialmente, esclarece que as corporações são pessoas jurídicas, encarnadas em coletividades de pessoas naturais, que podem ser substituídas por outras sem que aquelas se alterem. Divide-as, segundo seus fins, em pias, industriais e sodalícias. D) As corporações pias são as que têm por fim representar e promover as instituições pias com o preenchimento pessoal de serviços pios ou de utilidade social, por seus membros. Divide-as em religiosas, beneficentes e literárias. As corporações religiosas são divididas em ordens monásticas, ordens terceiras, irmandades, confrarias e cabidos. As ordens monásticas são corporações cenobíticas, que se dedicam à vida ascética. O que constitui a essência dessas ordens é a profissão, isto é, a prestação dos votos solenes de obediência, pobreza e castidade. Assim, as ordens militares juram defender a religião pelas armas; a Santíssima Trindade trata da redenção dos cativos; a dos padres da Companhia de Jesus obedece devotamente o Papa. Pelo voto de obediência, obrigam-se a se submeter à regra, à vontade dos seus superiores e, especialmente, a permanecer na ordem. Pelo voto de pobreza, obrigam-se a nada adquirirem para si e a possuírem tudo em comum. Pelo voto de castidade, abstêm-se do matrimônio, como de toda a impureza carnal. Pela profissão monástica, extinguem-se todos os direitos do sangue; os que a adotam, reputam-se terem morrido para o mundo e os seus bens se devolvem aos seus herdeiros ab intestato ou por testamento. O mencionado autor trata dos cabidos ou capítulos como a reunião dos membros de uma corporação para deliberarem em comum. As corporações literárias, para ele, são as que se dedicam a certas obras de caridade ou filantropia. De ordinário, também têm fins religiosos ou acham-se ligadas a instituições pias, que representam e promovem, e por tais motivos confundem-se vulgarmente com as corporações religiosas. Entre as corporações exclusivamente beneficentes, distinguem-se as lojas maçônicas, proibidas por várias bulas pontifícias, como a *Provida*

clubes de serviços, as Associações de Pais e Amigos dos Excepcionais, as associações de assistência social, as de utilidade pública<sup>227</sup>, as religiosas, as espiritualistas, as secretas, as estudantis, as culturais<sup>228</sup>, as de profissionais liberais, desportivas, as de amigos de bairro, os sindicatos<sup>229</sup>, as cooperativas<sup>230</sup>, as de poupança e empréstimo<sup>231</sup>, a convenção coletiva de consumo<sup>232</sup>, os trustes, os partidos políticos<sup>233</sup>, os consórcios.<sup>234</sup>

3. **Sociedades simples.** São as que visam a um fim econômico que deve ser repartido entre os sócios, conseguido pelo exercício de certas profissões ou de certos serviços técnicos. Elas são regulamentadas no capítulo do Direito de Empresa do Código Civil (artigos 997 a 1.038).

---

*Romanorum*, de 18 de maio de 1751, *confirmat* de 28 de abril de 1738, nela inserta. Segundo ele, estão inseridas entre as corporações literárias não só as que se destinam à cultura da literatura, no sentido técnico desta palavra, como todas as que têm por fim promover qualquer ramo da cultura intelectual. Também estas existem algumas vezes de per si e outras como representantes de instituições análogas, com que vulgarmente as julgam identificadas. II) As corporações industriais são as companhias ou sociedades anônimas, instituídas para o fim de explorar qualquer ramo de indústria em benefício de seus membros, como sejam as operações bancárias e comerciais, a construção de caminhos de ferro, canais etc. Havia, em Roma, diversas corporações de artífices, *fabrorum*, como a dos padeiros, *pistorum*, e barqueiros, *naviculorum*, que gozavam de certos privilégios, e que Savigny considera como classes intermediárias entre as pessoas jurídicas de existência necessária e as corporações artificiais ou voluntárias. Havia, igualmente, sociedades para a exploração das minas, salinas e percepção de impostos, que foram erigidas em corporações. No Brasil, existiam corporações de ofícios que foram abolidas pelo artigo 179, § 25 da primeira Constituição republicana (Ficam abolidas as corporações de ofícios, seus juizes, escrivães e mestres). III) Sociedades sodalícias ou sociedades semelhantes às sodalitates ou collegia sodalitia dos romanos, as quais têm por fim a reunião amigável de seus membros para quaisquer divertimentos ou prazeres lícitos. Entre os romanos, o Estado exercia a caridade pública, já concedendo os alimentos aos trigêmeos, aos órfãos e menores, filhos de pais pobres, já distribuindo trigo ao povo gratuitamente, ou por metade do preço do mercado. Foi, porém, com a elevação do cristianismo à religião do Estado, que essas instituições tomaram grande desenvolvimento, contribuindo para esse resultado os privilégios que lhes foram concedidos pelos imperadores. Surgiram, então, diversas instituições destinadas ao auxílio da infância desvalida, da enfermidade, da indigência, da velhice, das misérias de todos os gêneros, auxílio tanto mais precioso quão raros eram os que da caridade individual se deviam esperar e quão numerosas eram as causas de sofrimento nesses séculos de geral anarquia. (RIBAS, Antonio Joaquim. *Curso de direito civil brasileiro: introdução ao estudo do direito civil*. 4. ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, p. 343-354).

<sup>227</sup> Leis ns. 91/35, 6.639/79 e 9.637/98.

<sup>228</sup> Ver, por exemplo, a que criou o Escritório Central de Arrecadação e Distribuição (ECAD), Lei n. 9.610/98.

<sup>229</sup> Art. 511 da CLT: “É lícita a associação para fins de estudo, defesa e coordenação dos seus interesses econômicos ou profissionais de todos os que, como empregadores, agentes ou trabalhadores autônomos, ou profissionais liberais, exerçam, respectivamente, a mesma atividade ou profissão ou atividades ou profissões similares ou conexas.”

<sup>230</sup> Lei n. 7.231/84.

<sup>231</sup> Decreto-Lei n. 70/66.

<sup>232</sup> Lei n. 8.078/90, art. 107: “As entidades civis de consumidores e as associações de fornecedores ou sindicatos de categoria econômica podem regular, por convenção escrita, relações de consumo que tenham por objeto estabelecer condições relativas ao preço, à qualidade, à quantidade, à garantia e características de produtos e serviços, bem como à reclamação e composição do conflito de consumo.”

<sup>233</sup> Lei n. 9.096/95, arts. 7º a 11.

<sup>234</sup> Art. 26 da Lei n. 8.666/93.

4. **Sociedades empresárias.** Estão previstas no Código Civil e são aquelas que visam ao lucro por meio de uma atividade mercantil (artigos 981 e 982), podendo assumir a forma de sociedade em nome coletivo (artigos 1.039 a 1.044), em comandita simples (artigos 1.045 a 1.051), sociedade limitada (artigos 1.052 a 1.087), sociedade anônima (artigos 1.088 a 1.089 e Lei n. 6.404/76) em comandita por ações (artigos 1.090 a 1.092).

#### **1.4.7.4.11 Começo e constituição das pessoas jurídicas**

Em razão da sua criação constitucional, as pessoas jurídicas de direito público têm início em lei especial ou em tratados internacionais.

Já as pessoas jurídicas de direito privado têm sua existência legal iniciada com a inscrição do seu ato constitutivo no respectivo registro (civil ou comercial), nos termos do artigo 45 do Código Civil.

O ato constitutivo, conforme dispõe o artigo 46 do Código Civil, deve conter: a) a denominação, os fins, a sede, o tempo de duração e o fundo social, quando houver; b) o nome e a individualização dos fundadores ou instituidores e dos diretores; c) os modos pelos quais são administradas e representadas, ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente; d) se é possível a reforma do seu ato constitutivo e de que modo; e) se seus membros respondem, ou não, subsidiariamente pelas obrigações sociais; f) as condições de extinção da pessoa jurídica e o destino do seu patrimônio.

Em se tratando de associação, nos termos do artigo 54 do Código Civil, o ato constitutivo deverá conter, sob pena de nulidade, o seguinte: a) a denominação, os fins e a sede; b) os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados; c) os direitos e deveres dos associados; d) as fontes de recursos para sua manutenção; e) o modo de constituição e funcionamento dos órgãos deliberativos e administrativos; f) as condições para a alteração das disposições estatutárias e para a dissolução.

São regras que também devem ser observadas nas associações:

- igualdade de direitos dos associados, podendo o estatuto instituir categorias com vantagens especiais (artigo 55);
- a intransmissibilidade da qualidade de associado, salvo disposição em contrário do estatuto (artigo 56);
- a possibilidade da exclusão do associado só havendo justa causa com ampla defesa (artigo 57);
- a possibilidade de impedir associado de exercer direito ou função que lhe tenha sido legitimamente conferido somente nos casos e pela forma previstos na lei ou no estatuto (artigo 58);
- a competência privativa da assembléia geral para eleger e destituir os administradores, para aprovar contas e alterar o estatuto (artigo 59, incisos I a IV). O artigo 59 foi alterado pela Lei n. 11.127/2005, ficando somente com dois incisos, competindo, então, atualmente, à assembléia geral, destituir os administradores (inciso I) e alterar os estatutos (inciso II).<sup>235</sup>

No tocante às associações, vinha provocando muito debate a questão da eleição dos administradores pela assembléia geral, conforme era previsto no artigo 59, inciso I, do Código Civil, na sua redação primitiva.

Quanto a isso, em primeiro lugar, é importante salientar que o direito de associação é livre, nos termos do artigo 5º, inciso XVII, da Constituição Federal, não podendo a lei engessar o funcionamento das pessoas jurídicas.

O Código Civil não proíbe, por exemplo, que a associação seja gerida por um Conselho Deliberativo, que eleja dentre seus membros o órgão executivo.

Aliás, nesse sentido, Miguel Reale esclareceu: *“Não é dito, assim, que os cargos que compõem a diretoria da associação devam ser eleitos pela assembléia-geral para cada um deles, podendo o estatuto social estabelecer a escolha por ela de todos os*

---

<sup>235</sup> Redação dada pela Lei n. 11.127, de 28 de junho de 2005: *“Art. 59 Compete privativamente à assembléia geral: I – destituir os administradores; II – alterar o estatuto. Parágrafo único. Para as deliberações a que se referem os incisos I e II deste artigo é exigida deliberação da assembléia especialmente convocada para esse fim, cujo quorum será estabelecido no estatuto, bem como os critérios dos administradores.”*

*componentes de um Conselho, cabendo a este, depois, a designação, dentre os seus membros, dos titulares dos cargos de direção.*”<sup>236</sup>

Disse ele, também: “*Com tais medidas fica preservado o direito dos associados de decidirem livremente sobre o processo de administração que julguem mais adequado aos interesses da entidade, preferindo a eleição indireta de seus diretores, bem como que a eleição não seja global, mas apenas para uma das partes do Conselho, na proporção e datas previamente estabelecidas. Parece-me que a eleição dos dirigentes feita em dois ou mais pleitos é a mais indicada para as associações de grande porte e com valores da tradição a serem preservados, visto como, com tais providências, a renovação do quadro de dirigentes se operará sem rupturas e descontinuidade indesejáveis. Como se vê, o entendimento que estou dando às determinações do novo Código Civil sobre associações é o que melhor atende ao exercício da ‘liberdade de associação’ assegurada pelo inc. XVII do art. 5º da CF, sem o seu prejudicial engessamento, resultante da restrita interpretação da lei, sem se atender ao valor essencial da liberdade.*”<sup>237</sup>

Nesse mesmo sentido, o Deputado Ricardo Fiúza, pelo Projeto de Lei n. 7.312/02, propôs alterar o inciso I, do artigo 59, com a redação que segue: “*Eleger os administradores, se o estatuto não dispuser de modo diverso*”, com a seguinte justificativa: “*A proposta pretende suprimir a obrigatoriedade de realização de assembléia geral para eleição dos dirigentes das associações, sempre que o estatuto estabelecer de modo diverso, evitando, assim, graves problemas para as associações com elevado número de associados, a exemplo dos grandes clubes de lazer, alguns deles com dezenas de milhares de sócios, cujo comparecimento simultâneo da maioria dos associados às dependências do clube seria, em muitos casos, praticamente impossível, tornando inviável a própria realização da assembléia geral.*”<sup>238</sup>

Daí a nova redação dada ao artigo 59 do Código Civil possibilitar a manutenção do conselho deliberativo como órgão administrativo das associações.

---

<sup>236</sup> REALE, Miguel. *Estudos preliminares do Código Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 58.

<sup>237</sup> REALE, Miguel. *Estudos preliminares do Código Civil*, 2003, p. 58-59.

<sup>238</sup> FIÚZA, Ricardo, *O novo Código Civil e as propostas de aperfeiçoamento*, 2004, p. 49-50.

A criação das fundações tem início por ato do instituidor, mediante escritura pública ou testamento (artigo 62, *caput*, do Código Civil). Seu ato constitutivo deverá ser registrado (artigo 45 do Código Civil), assim como o ato constitutivo daquele incumbido pelo instituidor (artigo 65 do Código Civil).

O instituidor deverá especificar: sua dotação (bens móveis ou imóveis), seu fim e a maneira como será administrada.

A fundação somente poderá ser instituída para fins religiosos, morais, culturais ou de assistência (artigo 62, parágrafo único, do Código Civil).

Por fim, a fundação será fiscalizada pelo Ministério Público, conforme preceitua o artigo 66 do Código Civil.

#### **1.4.7.4.12 Conclusões**

Pelo exposto, verificamos não ser sustentável a tese da personificação do condomínio, porque não se amolda aos ditames do artigo 45 do Código Civil.

Por outro lado, nas vezes em que a lei possibilita a aquisição de unidades em construção (artigo 63, § 5º, da Lei n. 4.591/64), o faz em caráter provisório.

Se o condomínio edilício (propriedade horizontal) nasce com sua constituição e especificação, qualquer posterior aquisição de bens afetaria fatalmente essas mesmas características e, por conseqüência, o registro imobiliário.

Portanto, somos contrários à tese da personalização na propriedade horizontal. Atribui-se ao condomínio capacidade processual e não capacidade jurídica.

Todavía, registramos que a lei colombiana n. 675, de 3 de agosto de 2001, nos seus artigos 32 e 33, estipula que, constituída a propriedade horizontal, ela dá origem a uma pessoa jurídica.<sup>239</sup>

Dispõe o citado artigo 32: “*OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal.*”

Para aqueles que defendem a personificação do condomínio<sup>240</sup>, registramos, também, o parágrafo único do artigo 32 da Lei colombiana que trata da propriedade horizontal: “*Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia de consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales. Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.*”

Por fim, o artigo 33º da lei colombiana prevê que a pessoa jurídica que nasce da propriedade horizontal tem natureza jurídica civil e não tem fins lucrativos, ao estabelecer: “*NATURALEZA Y CARACTERISTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde*

---

<sup>239</sup> Ver, no Anexo II, o texto integral da legislação colombiana a respeito da propriedade horizontal.

<sup>240</sup> O Enunciado n. 90, de autoria de Frederico Lima, da Primeira Jornada de Direito Civil, sugere o reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio.



*éste se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.”*

#### **1.4.8 Da natureza jurídica da propriedade horizontal, segundo Pons Gonzáles e Arco Torres**

Manuel Pons Gonzáles e Miguel Ángel del Arco Torres estudaram a natureza jurídica da propriedade horizontal, dividindo-a em duas categorias. A primeira referente à doutrina científica e a segunda à jurisprudencial.<sup>241</sup>

Quanto à jurisprudencial, mencionam que a jurisprudência espanhola descarta a tese de que o condomínio seja uma pessoa jurídica.<sup>242</sup>

A jurisprudência espanhola inclina-se para uma natureza jurídica *sui generis* em matéria de propriedade horizontal.<sup>243</sup>

Já em relação à doutrina científica, relacionam oito teses:

a) **Da comunidade associativa**, defendida por Monedero Gil, segundo a qual a comunidade de proprietários é uma forma de comunidade associativa que corresponde a esse tipo comunitário.

<sup>241</sup> Cf. PONS GONZÁLEZ, Manuel; DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel. *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*. 9. ed. Granada: Comares, 2007. p. 5-11.

<sup>242</sup> Cf. Manuel Pons Gonzáles e Miguel Ángel del Arco Torres: “*Se descarta la tesis de que la comunidad por pisos sea una persona jurídica; o más exactamente, que la LPH no confiere a la comunidad de propietarios una personalidad jurídica propia independiente de la personalidad de los comuneros.*” (PONS GONZÁLEZ, Manuel; DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel, *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, 2007, p. 9).

<sup>243</sup> Cf. Sentença de 04/02/2002, Sec. 12, AP de Madrid: “*Cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal o de casas por pisos, la jurisprudencia la viene considerando como una institución ‘sui generis’ y de carácter complejo a la que es inútil buscar semejanzas e identidades con otras instituciones clásicas y afines, al coexistir un derecho singular y exclusivo de los propietarios de los pisos, locales y plazas de garaje, en su caso, sobre un espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente y una copropiedad con los demás de los restantes elementos, pertencias y elementos comunes, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 3 LPH y por ello, como ya ponía de relieve la Exposición de Motivos de la LPH de 1960, ha merecido especial estudio el régimen de derechos, deberes y obligaciones que lo integran, configurándolo con criterios inspirados en las relaciones de vecindad y tendente a asegurar que el derecho propio no se traduzca en perjuicio ajeno, dejando así establecidas las bases para una convivencia normal y pacífica.*”



b) **Da comunidade *pro indiviso***, defendida por Roca Sastre, que entende que há comunidade em relação à propriedade sobre o edifício e há parcelamento horizontal na utilização e no aproveitamento exclusivo do apartamento.

c) **Da comunidade por quotas**, defendida por Antonio Ventura Traveset, estabelecendo que a propriedade horizontal não é uma pessoa jurídica, nem uma comunidade em mão comum, nem uma titularidade solidária, nem uma mera não comunidade. Estuda-a como uma comunidade por quotas, na qual mantém-se a unidade do direito subjetivo cuja situação somente pode ser alterada por acordo de todos os condôminos, existindo uma divisão de quotas a favor de cada condômino, que permite dispor da parte de direito que corresponde a cada um depois da divisão.

d) **Instituição complexa**. Para Gonzáles Porras, baseado no direito italiano, a propriedade horizontal não é uma pessoa jurídica, mas uma instituição de natureza complexa dentro do gênero propriedade. É uma forma de gozo da propriedade estabelecida pelo uso e tratada até pouco tempo como instituição jurídica singular e independente.

e) **Figura intermediária entre comunidade e sociedade**. Segundo Escrivá de Romani, a propriedade horizontal é uma fórmula intermediária entre a comunidade ordinária e a sociedade. Esta última é assimilada em sua forma de administração e se diferencia dela pela inexistência de personalidade jurídica, assim como por que cada proprietário tem a propriedade independente e separada de um apartamento. Ela determina, agrega e estipula que cada condômino tem uma posição jurídico-pessoal parecida com a do sócio de uma sociedade mercantil ou civil, o que é medido pelo percentual que cada proprietário tem no terreno.

f) **Tese da propriedade especial**. Fernando Monet y Antón entende que a propriedade horizontal não é uma figura simples, não é uma figura tecnicamente pura, não corresponde a uma unidade de composição. É uma propriedade especial, complexa, independente e funcional.<sup>244</sup>

---

<sup>244</sup> Cf. MONET Y ANTON, Fernando. *Problemas de tecnica notarial ante la nueva ley de propiedad horizontal*. Madrid: Reus, 1962, p. 13-14.

g) **Tese da propriedade anômala.** Segundo Alonso Pérez, a propriedade horizontal parece estar feita na medida do homem, por ser limitada e ética, do ponto de vista de seu caráter localizado e gregário, razão pela qual é uma propriedade anômala e não funcional, porque ineludivelmente imposta pelas exigências de nossa sociedade tecnocrática e super industrializada. Nada mais é que uma propriedade solidária.

h) **Tese das unidades vizinhas.** Segundo Massimo Basile, existe entre os condôminos uma transcendência superior, isto é, pequenas unidades vizinhas que são superiores às comunidades de proprietários. A convenção e o regulamento constituem uma norma para a pacífica convivência entre os condôminos.

#### 1.4.9 A propriedade horizontal como direito real novo

No Brasil, a propriedade horizontal nasceu com a idéia de ser um direito real, idéia que pode ser extraída do artigo 1º, do Decreto n. 5.481, de 25 de junho de 1928, alterado pelo Decreto-lei n. 5.234, de 08 de fevereiro de 1943: *“Os edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou matéria similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estabelecidas nesta lei.”*

O parágrafo único do referido artigo dispunha: *“Cada apartamento será assinalado por uma designação numérica, averbada no Registro de Imóveis, para os efeitos da identidade e discriminação.”*

Dessa disposição legal podemos extrair a idéia de uma propriedade horizontal autônoma, como também o seu artigo 2º deixa clara a existência de um condomínio das partes comuns. Dispunha o artigo 2º: *“O terreno em que assentem o edifício e suas instalações e o que lhe sirva a qualquer dependência de fim proveitoso, e uso comum dos condôminos ou ocupantes, constituirão coisa inalienável e indivisível de domínio de todos os proprietários do prédio.”*

A idéia de se criar um direito real naquela época também está clara no artigo 3º, que permite inclusive dar em hipoteca os apartamentos.<sup>245</sup>

Essa mesma posição pode ser vista na leitura dos artigos 1º e 2º da Lei n. 4.591 de 1964.

Nesse mesmo sentido, a manifestação de Caio Mário da Silva Pereira, escudado em Orlando Gomes: *“Da mesma opinião é Orlando Gomes, que aqui enxerga um *genus novum* no quadro das construções jurídicas; não é propriedade individual nem condomínio, diz ele, mas as duas coisas ao mesmo tempo.”*<sup>246</sup>

Esse é também o magistério de João Batista Lopes: *“É um instituto jurídico novo. Sua explicação à luz dos princípios gerais existentes a respeito do condomínio tradicional não é suficiente. Sob essa ótica, podemos dizer que esses fatores podem constituir sérios entraves à evolução do instituto.”*<sup>247</sup>

Portanto, no Brasil, foi adotada a concepção dualista, rejeitando as concepções unitaristas e o sistema anglo-americano.

Aliás, em Portugal, a natureza jurídica da propriedade horizontal é bastante clara, até porque existe disposição específica sobre ela no Código Civil.

No direito português, sustenta José de Oliveira Ascensão que *“a propriedade horizontal é efetivamente um novo direito real. Mas não é um direito real simples, pois não traduz uma nova maneira de afetar uma coisa em termos reais. É, antes, um direito real complexo, porque combina figuras preexistentes de direitos reais”*.<sup>248</sup>

No mesmo sentido, Rui Vieira Miller: *“Para elucidação do problema ante a ordem jurídica portuguesa – que consagrou, diga-se já, a solução dualista – é de muito*

<sup>245</sup> Art. 3º do Decreto n. 5.481, de 25 de junho de 1928: *“É facultado dar em hipoteca, anticrese, arrendamento ou locação cada apartamento, observadas as regras em vigor para a propriedade em geral, excluída a restrição do art. 4º, parágrafo 8º, do Decreto n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890.”*

<sup>246</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 87-88.

<sup>247</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 54-56.

<sup>248</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1981. p. 498; ver, também, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., p. 463-464.

*interesse o parecer da Câmara Corporativa sobre o Projecto de Decreto n. 508, que originou o Decreto-Lei n. 40.333.”*<sup>249</sup>

A mesma interpretação é encontrada no direito argentino, especialmente pela leitura dos artigos 1º e 2º da Lei n. 13.512 de 1948, conforme explicam Marcelo Salerno e Carlos Lagomarsino.<sup>250</sup>

Ainda na Argentina, Hernán Racciatti vê a propriedade horizontal como um novo instituto jurídico, ou seja, um direito real autônomo com características próprias, que o separam e o diferenciam dos demais.<sup>251</sup>

Na Espanha, a Lei de 1960 procurou criar um novo direito real, ao disciplinar a propriedade horizontal. Luís Zanón Masdeu<sup>252</sup> vê a propriedade horizontal como uma instituição autônoma e independente, como uma classe especial de propriedade que supõe a existência de relações entre os condôminos ou partícipes das partes privativas e comuns.

No Brasil, escreve João Batista Lopes, “*a novidade do instituto está não só na combinação (fusão) desses dois direitos como também na sujeição do novo direito criado a uma regulamentação especial do seu exercício*”.<sup>253</sup>

<sup>249</sup> MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, 1997, p. 54.

<sup>250</sup> SALERNO, Marcelo Urbano; LAGOMARSINO, Carlos A. R., *Código Civil argentino y legislación complementaria*, 1993, p. 728.

<sup>251</sup> Cf. Hernán Racciatti: “*Se trata, en definitiva, de una figura sui generis, en la cual se combinan dos formas jurídicas distintas (dominio y condominio), cuya unidad de destino las reúne en un todo indivisible, a tal punto, que resulta imposible ser propietario de una porción exclusiva, sin serlo también de la parte común correspondiente (art. 3, in fine). Esta naturaleza especialísima del instituto nos obliga a considerarlo como un derecho real autónomo con características propias, que lo separan y diferencian de los demás.*” (RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 37).

<sup>252</sup> Cf. Luís Zanón Masdeu: “*La propiedad horizontal constituye una institución autónoma e independiente, una clase especial de propiedad, propiedad que supone la existencia de relaciones entre los condueños o partícipes con las propiedades privativas y con las propiedades comunes.*” (ZANON MASDEU, Luis, *La propiedad de casas por pisos*, 1964, p. 95).

<sup>253</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 55; na atualidade, observa Luiz Guillermo Velásquez Jaramillo: “*Sin entrar en mayores detalles, se puede afirmar que en el estado actual del desarrollo inmobiliario, la propiedad horizontal ocupa un espacio necesario e insustituible para la generalidad de las naciones y la evolución tanto legislativa como doctrinaria ha venido puliendo la institución hasta adquirir el rango de forma especial de dominio o aún de derecho real autónomo.*” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luiz Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 17).

Portanto, o condomínio edilício merece regulamentação especial e deve ser tratado como uma propriedade horizontal, elevando-o à categoria de direito real, como é no direito português, no espanhol e no argentino.

Bastante interessante a respeito é o magistério de José de Oliveira Ascensão: “*Há nuclearmente uma propriedade, mas esta é especializada pelo facto de recair sobre parte da coisa e envolver acessoriamente uma comunhão sobre outras partes do prédio. Estas especialidades levam a que a lei tenha tido a necessidade de recortar um regime diferenciado. Isto é típico justamente das propriedades especiais, de que a propriedade horizontal nos oferece o melhor exemplo.*”<sup>254</sup>

Conclui ele, então, ser de “*aplaudir a opção sistemática tomada pelo Código Civil*”.

Também Clóvis Beviláqua atribui à propriedade horizontal um misto de propriedade individual e coletiva<sup>255</sup>. Carlos Maximiliano, escudado na doutrina francesa, entende que o condomínio edilício previsto no Código Civil de 2002 é a coexistência e superposição de propriedades distintas, conjugadas com uma indivisão forçada e perene<sup>256</sup>. Orlando Gomes, Espínola, Ricardo Amati, Rugiero e Maroi e Lodovico Barassi sustentam ser a propriedade horizontal a “*justaposição de propriedades distintas e individualizadas ao lado da comunhão das partes comuns*”.<sup>257</sup>

Rui Vieira Miller esclarece que o regime jurídico criado pela propriedade horizontal passou para o Código Civil português como “*reação contra o individualismo da*

<sup>254</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 2. ed., 1981, p. 464.

<sup>255</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1942, v. 2, p. 256.

<sup>256</sup> Cf. Carlos Maximiliano: “*Na verdade, existe o domínio individual, unitário, quota determinada e concreta, coexistência e superposição de propriedades distintas e exclusivas, conjugadas com uma indivisão forçada e perene: direito exclusivo sobre o andar ou apartamento; comunhão, no tocante ao solo, à coberta, às paredes mestras, etc. Quanto às coisas comuns, há copropriedade com indivisão forçada, quebrando o princípio contrário à indivisibilidade perpétua.*” (MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 109).

<sup>257</sup> GOMES, Orlando, *Direitos reais*, 7. ed., 1980, p. 301; ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, propriedade, copropriedade ou condomínio, direitos autorais*. Campinas: Bookseller, 2002, n. 360; ver, também, PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 85.

*antiga lei civil, vai tomando dia a dia maior incremento e, em conseqüência, se vai tornando fonte de relações jurídicas entre um número de pessoas cada vez maior”.*<sup>258</sup>

Contudo, a fim de serem evitadas dúvidas a respeito das partes comuns e, em especial, discussão sobre a possibilidade ou não de as áreas comuns serem usucapidas, como vimos no nosso *Da propriedade horizontal e vertical: condomínio, loteamento fechado, time sharing, direito real de habitação periódica, shopping center, clube de campo, cemitério privado e condomínio de fato*<sup>259</sup>, essas mesmas partes comuns, por disposição legal, deverão estar fora do comércio (artigo 69 do Código Civil de 1916)<sup>260</sup>, enquanto perdurar a compropriedade.

Aliás, as partes comuns, a nosso ver, são consideradas como acessório do principal, nos termos do artigo 92 do Código Civil, e não podem ser objeto de uso separado. Vejamos essa categoria de bens reciprocamente considerados para justificar nosso entendimento.

#### **1.4.9.1 Do bem principal e do bem acessório – conceito**

O Código Civil atual, no artigo 92, conceitua bem principal como aquele que existe sobre si, abstrata ou concretamente, e acessório como aquele bem cuja existência supõe a do principal.

O Código Civil revogado era mais preciso na classificação dos bens em principal e acessório, tendo até reservado os artigos 58, 61 e 62 para identificar o que é principal e o que é acessório, como os produtos em relação ao solo, a pintura em relação à tela, a escultura em relação à matéria prima.

Essa mesma identificação subsiste por força da doutrina.

<sup>258</sup> MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, p. 1997, 46-47.

<sup>259</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *Da propriedade horizontal e vertical: condomínio, loteamento fechado, time sharing, direito real de habitação periódica, shopping center, clube de campo, cemitério privado e condomínio de fato*, 2003, p. 57-66.

<sup>260</sup> O Código Civil de 2002 não tem disposição correspondente.

O bem principal é aquele que tem autonomia em relação a outro bem, enquanto que o acessório é o contrário: é subsidiário, sempre seguindo o principal: *accessorium sequitur principale*.

Mas o critério de que o acessório segue o principal não é absoluto, pois é um critério dado pela norma jurídica com base às vezes na natureza e também por interesse econômico-social, como é o caso dos minerais em relação ao solo (artigo 61, inciso II, do Código revogado).<sup>261</sup>

Sobre a relatividade da classificação do principal e do acessório, explica-nos Luís Cabral de Moncada que: “*Convém ter presente que na determinação do que é principal e do que é acessório podem ainda, antes de discutir o regime jurídico das coisas acessórias, intervir vários critérios. O caso do anel com a pedra é típico. Qual é a coisa principal? Qual a acessória? Notemos a este respeito apenas que no direito romano desenvolvido, o critério era um critério, não puramente económico, mas económico-social, como também nos direitos mais modernos. Isto é: não é a coisa mais valiosa que necessariamente é a principal, nem a menos valiosa que necessariamente é a acessória, o que seria um critério puramente económico. Principal será aquela que, mesmo valendo porventura menos, contudo determina a essência e a função económico-social do todo, imprimindo-lhe individualidade; acessória, aquela que, mesmo valendo mais, é absorvida nessa individualidade, embora colaborando nessa função e aumentando-lhe o valor. Assim, no caso do anel com a pedra, o primeiro será a coisa principal, posto que a pedra possa valer uma fortuna, porque um anel, com pedra ou sem ela, é sempre um anel com uma função económico-social predominante. Não entendeu assim, porém, o nosso legislador do Código, que, como veremos adiante, se manteve fiel, em matéria de acessão, a um critério exclusivamente económico e capitalístico.*”<sup>262</sup>

---

<sup>261</sup> Cf. RT 318/465: “*Benfeitoria – Casa construída por promitente-comprador, em terreno compromissado – Acessório pertencente àquele por acordo de vontades – Inteligências dos arts. 547 e 59 do Código Civil. A regra da aquisição das benfeitorias pelo dono não é absoluta, devendo entender-se o art. 547 do Código Civil, consoante a regra do art. 59, segundo a qual a coisa acessória segue a principal, salvo disposição em contrário, inclusive a vontade manifestada pelo proprietário do imóvel.*”

<sup>262</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 443.



### 1.4.9.2 Espécies de bens acessórios

O Código brasileiro, na esteira do Código Civil italiano, estabelece para o bem acessório um regime próprio, desdobrando-o em parte integrante e pertença (artigos 93, 94 e 95 do brasileiro e 816, 817, 818 e 819 do italiano).

As *partes integrantes* são as coisas simples unidas pela ação da natureza ou do homem. Estão vinculadas entre si, umas incorporadas nas outras, formando uma unidade, sem perderem essa mesma unidade e substância. É uma espécie de fusão entre si. Quando essas partes mantêm a fusão são consideradas *partes integrantes* e quando perdem essa característica são consideradas *partes componentes*.

Nesse aspecto, interessante anotar que o Código Civil alemão divide as partes integrantes em essenciais e não essenciais. O parágrafo 93 do Código Civil alemão define parte integrante essencial como: “*Partes integrantes de uma coisa, que não pode ser separada sem que uma ou outra se destrua ou seja modificada na sua essência (partes integrantes essenciais), não podem ser objeto de direitos a parte.*”<sup>263</sup>

No seu parágrafo 94, o Código Civil alemão considera como partes integrantes essenciais de um prédio “*as coisas fixamente ligadas ao terreno e ao solo, particularmente os edifícios, assim como a produção do prédio enquanto estiver aderente com o solo. As sementes tornam-se, com o semear, e uma planta, com o plantar, partes integrantes essenciais do prédio. Como partes integrantes essenciais de um edifício, consideraram-se as coisas incorporadas para a construção do edifício*”.<sup>264</sup>

Partes integrantes essenciais, explica Orlando Gomes<sup>265</sup>, são aquelas que não podem ser objeto de relação jurídica independente e as não essenciais aquelas que podem ser objeto de relações jurídicas de forma separada, muito embora se presuma, por sua condição, que façam parte do todo.

---

<sup>263</sup> DINIZ, Souza, *Código Civil alemão*, 1960, p. 33.

<sup>264</sup> DINIZ, Souza, *Código Civil alemão*, 1960, p. 33.

<sup>265</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 219.



Um bem, sem ser parte integrante de outro e, portanto, sem formar com ele uma coisa unitária, pode estar destinado a servir de modo permanente a uma finalidade econômica de outro bem e, por isso, pode ter uma relação econômica com ele, como meio auxiliar. Nessa hipótese, o artigo 93 do Código Civil dispõe sobre as *pertenças*.

*Pertenças* são os bens que, não constituindo partes integrantes, se destinam, de modo duradouro, ao uso, ao serviço ou ao aformoseamento de outro (artigo 93 do Código Civil).

As *pertenças* permitem um melhor uso do bem principal, mas não completam o bem principal como ocorre com as partes integrantes.

Sobre as *pertenças*, esclarece Luís Cabral de Moncada que elas “*não formam uma parte constitutiva do todo e, com maioria de razão, podem dele ser separadas sem afectar a sua função económica. O vínculo que as prende à coisa principal, podendo também ser material, todavia, não o é tanto, nem tão íntimo, como o que prende a ela a parte integrante, podendo ser inclusivamente um vínculo intelectual. Exemplos: o texto em relação à bilha, a moldura em relação ao quadro, e os utensílios agrícolas, o vasilhame da adega, a prensa do lagar, com relação ao prédio a cujo serviço se destinam (os *invecta et illata dos romanos*), etc.*”<sup>266</sup>

Essa distinção entre as *pertenças* e as partes integrantes é importante. Veja-se, por exemplo, na acessão (artigo 1.248 do Código Civil). A regra é que o acessório segue o principal. Então, as coisas acessórias que se juntam por acessão ao bem principal pertencem ao proprietário deste último.

O mesmo ocorre com a aluvião (artigo 1.250 do Código Civil), com a avulsão (artigo 1.251 do Código Civil), com o álveo abandonado (artigo 1.252 do Código Civil), com a posse do imóvel (artigo 1.209 do Código Civil), com os frutos pendentes (artigo 233 do Código Civil) e com a cessão de crédito (artigo 287 do Código Civil).

---

<sup>266</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 444.

Diante disso, concluímos que as partes componentes são inerentes à substância profunda da coisa. As partes integrantes são aquelas que, não fazendo parte da substância do bem, estão a ele incorporadas de uma maneira que o completam na sua função econômica ou social, porém não possuem existência autônoma. E, por fim, as pertenças são os bens acessórios (incorporados ou não) subordinados ao bem principal, que não integram a sua função econômica e social, mas que lhe aumentam o valor.

De tudo o que foi visto, podemos dizer que existem três critérios para se determinar a caracterização dos bens acessórios: a) o da incorporação material; b) o da suscetibilidade; c) o da função econômica.

Esses critérios ajudam a determinar e caracterizar um bem acessório, mas não são totalmente seguros em face da grande quantidade de situações fáticas e jurídicas.

O critério da incorporação material é aquele pelo qual o bem acessório se incorpora ao bem principal por meio da fusão da matéria.

O critério da suscetibilidade estabelece que o bem acessório tem uma existência material e útil em si mesmo, apesar de destacado do principal. O bem acessório é destacado do bem principal e tem utilidade econômica de forma individual.

Pelo critério da função econômica, o bem principal prepondera economicamente sobre o acessório. O principal vale mais que o acessório.<sup>267</sup>

---

<sup>267</sup> Cf. Luis Cabral de Moncada: “Certamente – e concluímos esta matéria – o critério da incorporação material, bem como o da susceptibilidade de a coisa acessória ter uma existência material e útil em si mesma, mesmo quando destacada da principal, e ainda o critério da função econômica da coisa acessória com relação à principal (segundo serve a completá-la ou simplesmente torná-la mais valiosa e agradável), todos estes critérios – repetimos – são úteis, podem esclarecer o juiz e nunca devem ser esquecidos por ele, ao pretender determinar se as coisas acessórias são partes integrantes de outras ou são simples pertenças. Mas é sempre indispensável que, em todos os casos duvidosos em que há incorporação, ele tenha sobretudo em vista determinar se, em harmonia com a opinião geral e os usos sociais correntes, mais do que em harmonia com quaisquer critérios a priori, a coisa principal pode ou não ser julgada completa sem a colaboração da acessória. Se o puder ser, a coisa acessória deverá antes considerar-se pertença da principal, mesmo que possa haver uma leve incorporação; caso contrário, a coisa será parte integrante, mesmo que possa ter existência material independente. No primeiro caso, não se dará a acessão; no segundo, dar-se-á ela sempre, embora tanto num como no outro caso estas coisas acessórias devam considerar-se imóveis ou imobiliárias enquanto subsistir a junção, sendo para este efeito todas elas ‘partes integrantes’, sem distinguir, nos termos do art. 375º, n. 1º do Código Civil. E isto equivale – digamos por último – a dar, portanto, uma notável preferência, entre os três critérios acima referidos, ao da função econômica-social das coisas.” (MONCADA, Luis Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 449-450).

No nosso *Da propriedade horizontal e vertical* já mencionado<sup>268</sup>, aplicando a teoria de que o acessório segue o principal, chegamos à conclusão de que as partes comuns no condomínio edilício, por serem integrantes do principal, não são passíveis de usucapião.

## 1.5 Do objeto da propriedade horizontal

Toda relação jurídica deve necessariamente conter sujeitos, objeto (mediato e imediato) e o fato propulsor.

A relação jurídica pode ser definida como o vínculo que une duas ou mais pessoas, cuja relação se estabelece por fato jurídico e cuja amplitude relacional é regulada por normas jurídicas, que operam e permitem uma série de efeitos jurídicos.

Dessa definição podemos destacar seus elementos que são: o sujeito ativo ou passivo (pessoa física ou jurídica e os entes despersonalizados); o vínculo que une os sujeitos: fatos jurídicos; o objeto protegido: direitos reais, pessoais e da personalidade.<sup>269</sup>

Dessa relação interessa-nos, neste estudo, o objeto, que pode ser imediato, ou seja, a prestação positiva ou negativa que deve ser prestada pelos sujeitos; ou mediato, que é a tutela jurídica, isto é, os bens jurídicos sobre os quais recaem e para os quais se dirigem os direitos e obrigações.<sup>270</sup>

Nos termos dos artigos 1º da Lei n. 4.591/64 e 1.331 do Código Civil, a propriedade horizontal tem por objeto a reunião de habitações, salas ou lojas, formando uma unidade estrutural (edifício) sujeita a um único regulamento jurídico, para atendimento das necessidades e fins comuns.

---

<sup>268</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *Da propriedade horizontal e vertical: condomínio, loteamento fechado, time sharing, direito real de habitação periódica, shopping center, clube de campo, cemitério privado, condomínio de fato*, 2003, p. 65-66.

<sup>269</sup> Cf. NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. *Manual de introdução ao estudo do direito*. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 114.

<sup>270</sup> Cf. NUNES, Luiz Antonio Rizzatto, *Manual de introdução ao estudo do direito*, 1996, p. 120-121; GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 100-101.

A respeito, preleciona João Batista Lopes: “No edifício, há partes de uso comum e partes exclusivas (cf. parágrafos 1º e 2º do artigo 1º da Lei n. 4.591/64). São consideradas comuns as coisas destinadas ao serviço do edifício: o solo, as escadas, as paredes mestras, os pátios, os elevadores, a portaria, a fachada, etc. As áreas de uso exclusivo são constituídas pelas unidades autônomas (cf. art. 3º).”<sup>271</sup>

No Brasil, como anota João Batista Lopes<sup>272</sup>, “o legislador não descreve minuciosamente as partes comuns, diversamente do que ocorre no Código Civil italiano”, e, em razão disso, conclui ele, “freqüentes são os litígios entre os condôminos submetidos ao Poder Judiciário (confiram-se por exemplo as decisões transcritas na RTJ 80/851 e RT 403/174)”.

A sugestão, portanto, para evitar conflitos, é que haja uma descrição pormenorizada das partes comuns, completando as disposições legais referidas.

## 1.6 Constituição do condomínio

### 1.6.1 Prolegômenos

Historicamente, o condomínio tradicional apareceu com a sucessão *mortis causa* ou com o contrato de sociedade.

No direito clássico, Dernburg, mencionado por Caio Mário da Silva Pereira<sup>273</sup>, esclarece que “o condomínio convencional era admitido como resultante de um ato de vontade, ou nascido de uma declaração de vontade, e o condomínio não-social, também chamado incidente, de regra, advindo da sucessão no bem do defunto”.

Individualmente, prossegue Caio Mário da Silva Pereira, “o condômino tinha a faculdade de alienar a sua cota a estranho, dá-la em penhor, gravá-la de usufruto, sem

---

<sup>271</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 9. ed., 2006, p. 62.

<sup>272</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 58.

<sup>273</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 1981, p. 107.

que os demais consócios pudessem opor qualquer restrição,<sup>274</sup> ao contrário do que ocorre no nosso direito, onde veda o Código Civil, artigo 504 (artigo 1.139 do Código Civil de 1916), a transferência da quota-parte a uma pessoa estranha ao condomínio, sem que se assegure aos demais um direito de preferência”<sup>275</sup>.

A propriedade horizontal, de igual forma, pode assentar-se em inúmeras causas, seja na constituição de uma sociedade, na aquisição conjunta, na construção do edifício, seja na sucessão *mortis causa*.

Com efeito, analisando e revisando as inúmeras hipóteses mencionadas pelos autores brasileiros e estrangeiros, podemos destacar as seguintes.<sup>276</sup>

## 1.6.2 A incorporação

A definição de incorporação é extraída do parágrafo único do artigo 28 da Lei n. 4.591/64, que dispõe: “Para efeito desta lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações, compostas de unidades autônomas.”

Três são as formas do incorporador participar do empreendimento registradas por Caio Mário da Silva Pereira e João Batista Lopes.

O incorporador pode fazer em seu nome a compra do terreno e realizar, ainda em seu nome, a construção.

<sup>274</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 1981, p. 107.

<sup>275</sup> “Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranho, se o requerer no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de decadência”. (PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 1981, p. 107).

<sup>276</sup> MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, n. 74; GOMES, Orlando, *Direitos reais*, 7. ed., 1980, n. 175; PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 107-121; ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 11; ver, também, MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, 1998, p. 79-80; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 64-67; MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en derecho español*, 1983, p. 283-303.

Pode, também, o incorporador servir de mero coordenador do condomínio, realizando-se a compra diretamente pelos condôminos.

Outra hipótese está na presença do incorporador que obtém a opção de compra do terreno, lança, mediante subscrição pública ou particular, a constituição do condomínio, promove a escritura de alienação do terreno diretamente do proprietário aos condôminos e, como procurador destes, dirige a construção do edifício, sistema em que o subscritor está construindo a sua própria unidade.<sup>277</sup>

### 1.6.3 Outras modalidades

A doutrina lembra outras modalidades de constituição da propriedade horizontal. Vejamos.

a) **Escritura pública**, contendo a destinação do proprietário do edifício, sendo que a venda das unidades autônomas pode ser realizada antes ou depois de concluída a obra. É o próprio dono do prédio que, no período da sua construção ou após este, constitui esse condomínio especial, ao vender as frações em que dividiu o edifício.

b) **Testamento** em que se recebe, por herança, um prédio que deverá ter essa configuração. Deveras, se, por morte de alguém, constar do acervo hereditário um edifício de apartamentos da propriedade exclusiva do *de cujus* e se a partilha entre os co-herdeiros consistir na outorga de apartamentos a cada um deles, claro está que esse fato dá origem a uma propriedade horizontal.<sup>278</sup>

c) **Constituição do regime por vários herdeiros**, após a homologação da partilha, se o bem, objeto da herança, for um edifício.

---

<sup>277</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 110; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 72.

<sup>278</sup> O Código Civil distingue entre instituição de condomínio (artigo 1.332, I a III) e sua constituição (arts. 1.333 e 1.334). Pelo Código, ter-se-á a instituição do condomínio edilício por ato inter vivos ou mortis causa, inscrito no Registro Imobiliário, que contenha a discriminação e individualização das unidades; a denominação das frações ideais e o fim a que as unidades se destinam. Sua constituição se opera pela convenção de condomínio, feita por escritura pública ou instrumento particular, subscrita pelos titulares.

d) **Arrematação** em hasta pública, doação, dote ou compra de frações do edifício.

e) **Sentença judicial** em ação de divisão.<sup>279</sup>

#### 1.6.4 No direito alienígena

Moitinho de Almeida, comentando o direito português, relaciona quatro formas de constituição do condomínio.<sup>280</sup>

**a) Negócio jurídico:** nos negócios jurídicos suscetíveis de darem lugar à constituição da propriedade horizontal, incluem-se, exemplificativamente, o testamento e a declaração da vontade do dono do imóvel a dividir em frações, que são negócios jurídicos unilaterais, e a partilha e a divisão de coisa comum, quando extrajudiciais, bem como a compra e venda e troca, que são negócios jurídicos bilaterais.

**b) Usucapião:** nos termos do artigo 1.287º do Código Civil, conjugado com os artigos 1.417º e 1.420º do mesmo código, o usucapião é fato constitutivo do direito de propriedade sobre a respectiva fração e de co-propriedade sobre as partes comuns do edifício. A declaração de usucapião, relativamente a uma fração autônoma de um edifício não submetido ainda ao regime de propriedade horizontal, implica necessariamente a constituição do regime de propriedade horizontal relativamente a todo o edifício.

Nesse mesmo sentido, Armindo Ribeiro Mendes<sup>281</sup>, conforme Moitinho de Almeida, e Rui Vieira Miller: *“Há que se distinguir, porém, o usucapião como forma de constituição da propriedade horizontal, do usucapião como meio de adquirir o direito de propriedade sobre a fração autónoma de um prédio já sujeito a tal regime, situações que divergem relativamente ao conteúdo da respectiva posse. Assim, no primeiro caso são todos os condóminos que têm de actuar sobre o prédio, por eles parcelado em fracções susceptíveis de corresponderem às exigências da sua utilização em regime de propriedade*

<sup>279</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 4, p. 191-192.

<sup>280</sup> ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 21-25.

<sup>281</sup> MENDES, Armindo Ribeiro. A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. *Revista da Ordem dos Advogados*, Ordem dos Advogados Portugueses, n. 30, p. 15, jan./dez. 1970; ver, também, ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 25.

*horizontal, como se efectivamente este regime estivesse regularmente constituído, usando, pois, cada um a sua fracção autónoma com exclusão dos demais e fruindo todos, como comproprietários, mas com as limitações inerentes a essa especial forma de compropriedade, as partes comuns do prédio, todos contribuindo também, na proporção de valor das suas fracções, ou apenas aqueles que de tais coisas se servem, para as despesas com a conservação e fruição das partes comuns ou com as escadas do prédio e partes comuns que alguns utilizem exclusivamente, todos ainda se constituindo em assembleia para administrarem as partes comuns através de um administrador que nesta elegeram, todos, enfim, actuando pela mesma forma que actuariam como se fossem cotitulares de um direito de propriedade horizontal regularmente constituído sobre o prédio. Desta forma, se um desses condóminos, no decurso de tal situação, transferisse para outrem a sua fracção, este não adquiriria qualquer direito de propriedade horizontal, sucederia apenas, conforme o art. 1.263º, alínea b), naquela posse. Esse direito apenas se constituiria, não só em relação a ele mas também aos restantes condóminos, quando decorrido o lapso de tempo necessário ao usucapião. Diversamente, no segundo dos casos anteriormente focados, um dos condóminos do prédio em regime de propriedade horizontal já regularmente constituído por qualquer das formas que o art. 1.417º refere, transferiu para outrem, sem título ou através de título inidóneo, para tanto, o seu direito. Por virtude do vício inicial do negócio, aquele não adquiriu o pretendido direito mas passa a actuar como se, efectivamente, fosse o seu titular. É, então, esta posse que unicamente tem de se considerar em ordem à aplicação, decorrido o necessário lapso de tempo, do direito de propriedade, horizontal por usucapião.”<sup>282</sup>*

**c) Decisão judicial:** não é qualquer decisão judicial mas, apenas, além da que declara o usucapião, a que for proferida em ação de divisão de coisa comum ou em processo de inventário que pode constituir título constitutivo de propriedade horizontal (cf. artigo 1.417º do Código Civil).

**d) Construção sobre edifício alheio, no exercício de um direito de superfície:** esta situação está prevista no artigo 1.526º do Código Civil português<sup>283</sup>, surgindo um

<sup>282</sup> MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, 1998, p. 95-97.

<sup>283</sup> “O direito de construir sobre edifício está sujeito às disposições deste título e às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal; levantado o edifício, são aplicáveis as regras da propriedade horizontal, passando o construtor a ser condómino das partes referidas no art. 1421º.”



regime de propriedade horizontal anteriormente não existente, ou o regime de propriedade horizontal, a que já está sujeito o edifício, estende-se ao andar construído pelo superficiário.

No direito francês, o mais freqüente, como esclarece Caio Mário da Silva Pereira, “*é o da sociedade de construção, pela qual se organiza uma pessoa jurídica que é proprietária do terreno e do prédio; é a mesma sociedade, e não os interessados individualmente, que toma os empréstimos destinados a financiamento da construção; em caso de venda forçada, uma outra sociedade, adquirindo o conjunto (terreno e construções), terminará o edifício*”.<sup>284</sup>

No direito espanhol, Mariano Fernandez Martin Granizo escudado em Manuel Battle Vasquez, menciona que a propriedade horizontal pode surgir pelas formas originárias e derivadas de aquisição do direito, ou ainda, *inter vivos* e *mortis causa*.<sup>285</sup>

## 1.7 Requisitos para a constituição da propriedade horizontal

### 1.7.1 Prolegômenos

Os requisitos para a constituição da propriedade horizontal estão intimamente ligados aos requisitos de validade do negócio jurídico que veremos a seguir.

---

<sup>284</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 111.

<sup>285</sup> Cf. Mariano Fernandez Martin Granizo: “*Tampoco sobre este punto contiene preceptos concretos la Ley de P.H., razón por la cual parece evidente como dice Battle, que este derecho pueda adquirirse por cualquiera de las formas que se adquieren los derechos en general, esto es, originarias y derivativas, inter vivos y mortis causa, etc.*” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 300).; ver, também, Manuel Battle Vásquez: “*En realidad, no puede decirse que haya una teoría especial de los modos adquisitivos de la propiedad por pisos, sino que en general se aplican los modos ordinarios originarios o derivativos, intervivos o mortis causa, a título universal o particular, etcétera. Unicamente vamos a señalar cuáles son las formas más corrientes.*” (BATTLE VÁSQUEZ, Manuel. *La propiedad de casas por pisos*. 6. ed. Alcoy: Marfil, 1960. p. 73).

### 1.7.2 A autonomia da vontade

A autonomia da vontade consiste no poder dos sujeitos da relação jurídica de estipularem livremente, como bem entenderem, a disciplina de seus interesses.

Ela surgiu com a Revolução Francesa, inicialmente com a frase *laissez-faire* (deixem-nos em paz), para culminar com a frase gritada pelos revolucionários franceses: *Liberdade, Igualdade e Fraternidade*.

Essa situação de liberdade ficou bastante clara no Código Civil francês de 1804, como muito bem ressaltou Leo Hubermann: “*O exame do Código Napoleônico deixa isso bem claro. Destinava-se evidentemente a proteger a propriedade – não a feudal, mas a burguesa. O código tem cerca de 2.000 artigos, dos quais apenas 7 tratam do trabalho e cerca de 800 da propriedade privada. Os sindicatos e as greves são proibidos, mas as associações de empregadores permitidas. Numa disputa judicial sobre salários, o código determina que o depoimento do patrão, e não do empregado, é que deve ser levado em conta. O código foi feito pela burguesia e para a burguesia: foi feito pelos donos da propriedade para a proteção da propriedade.*”<sup>286</sup>

No mesmo diapasão são os ensinamentos de Marilena Chauí: “*Com as idéias de direito natural dos indivíduos e de sociedade civil (relações entre indivíduos livres e iguais por natureza), quebra-se a idéia de hierarquia. Com a idéia de contrato social (passagem da idéia de pacto de submissão à de pacto social entre indivíduos livres e iguais) quebra-se a idéia da origem dividida do poder e da justiça fundada nas virtudes do bom governante.*”<sup>287</sup>

O Código Civil francês, como modelo da Revolução liberal, influenciou todas as demais legislações civis, como o Código Civil suíço de 1812, o português de 1867, o alemão de 1900, o japonês de 1898, o brasileiro de 1916, o chinês de 1928, o italiano de 1942, etc.

---

<sup>286</sup> HUBERMANN, Leo, *A história da riqueza do homem*, 1986, p. 151.

<sup>287</sup> CHAÚÍ, Marilena. *Convite à filosofia*. 11. ed. São Paulo: Ática, 1999. p. 403.

O Código Civil de 1916 adotou integralmente a teoria objetiva de Bülow, segundo a qual o negócio jurídico funda-se na autonomia privada, no poder de auto-regulamentação dos interesses que contém a enunciação do preceito, independentemente do querer interno. É uma espécie de norma individual e concreta.

Todavia, o atual Código Civil, no artigo 421, estatui que a liberdade de contratar está limitada à função social do contrato.

Com isso, afastou-se da teoria objetiva já referida, ficando próximo da teoria subjetiva, mas mitigada pelas limitações da eticidade (artigo 113) e da boa-fé (artigo 112), adotando, em algumas oportunidades, os excertos da teoria da responsabilidade do declarante e da confiança.

Essa observação é feita por Judith Martins Costa e Gerson Luiz Carlos Branco: *“Esse dispositivo está de acordo com a concepção de Emilio Betti, que separa a existência de uma autonomia privada da autonomia da vontade, colocando esta como um instrumento de atuação no âmbito daquela, mas com função específica dentro do ordenamento jurídico.”*<sup>288</sup>

O próprio Miguel Reale esclarece essa limitação que o novo Código Civil operou na autonomia da vontade: *“Em um de seus pareceres Miguel Reale cita Emilio Betti para justificar ‘o sentido social do contrato’, e para afirmar que a declaração da vontade enquadra-se ‘como que em sua moldura natural, assumindo, em razão dos objetivos (vedute) da consciência social, a sua típica significação e relevo.’*<sup>289</sup>

No mesmo sentido, entendimento de José Carlos Moreira Alves: *“De outra parte, o novo Código Civil brasileiro, afastando-se do Código Civil de 1916, não conceitua o negócio jurídico, porém da disciplina que lhe dá verifica-se que não adotou a concepção*

---

<sup>288</sup> COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 65.

<sup>289</sup> REALE, Miguel. *Questões de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 2; ver, também, COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 65.

*objetiva ou preceptiva, que teve origem em Bülow<sup>290</sup>, e é sustentada mais modernamente e com nuances diversas por Larenz e Betti, mas preferiu manter a concepção subjetiva que é mais consentânea com a realidade, porquanto dele surgem relações jurídicas, e não, propriamente, normas. Afastou-se, todavia, as mais das vezes, dos exageros a que conduz a concepção subjetiva lastreada na rígida observância do dogma da vontade, recorrendo, para isso, à concepção subjetiva mitigada pelos princípios da auto-responsabilidade do declarante e da confiança nessa declaração pelo seu destinatário.”<sup>291</sup>*

### 1.7.3 A importância da vontade

A vontade tem papel importante na formação do ato ou do negócio jurídico, como esclarece Clóvis Beviláqua, ao comentar o artigo 85 do Código Civil de 1916: *“Este preceito é mais do que uma regra de interpretação. É um elemento complementar do conceito do acto jurídico. Afirma que a parte essencial ou nuclear do acto jurídico é a vontade. É a ella, quando manifestada de accôrdo com a lei, que o direito dá efficacia.”<sup>292</sup>*

Os alemães criaram algumas teorias para explicar o papel da vontade na formação do negócio jurídico.

A vontade pode ser interna ou externa, esta também chamada de vontade declarada.

A seguir, veremos essas teorias.

---

<sup>290</sup> Por essa teoria, o negócio jurídico funda-se na autonomia privada, no poder de auto-regulamentação dos interesses que contém a enunciação do preceito, independentemente do querer interno. É uma espécie de norma individual e concreta.

<sup>291</sup> ALVES, José Carlos Moreira. O novo código civil brasileiro e o direito romano – seu exame quanto às principais inovações no tocante ao negócio jurídico. In: MARTINS FILHO, Ives Gandra da Silva; MENDES, Gilmar Ferreira; FRANCIULLI NETTO, Domingos (Coords.). *O novo Código Civil: estudos em homenagem ao professor Miguel Reale*. São Paulo: LTr, 2003. p. 116-128.

<sup>292</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1980, v. 1, p. 333.

#### 1.7.4 Teoria subjetiva – a *willenstheorie* (vontade interna coincidente com a vontade externa)

Por essa teoria, que teve como adeptos Savigny e Windscheid, o negócio jurídico é constituído pela junção da vontade interna com a declaração de vontade.

É o que dispõe o artigo 112 do Código Civil brasileiro (o Código Civil de 1916 possuía regra no mesmo sentido – artigo 85): “*Nas declarações de vontade se atenderá mais à sua intenção que ao sentido literal da linguagem.*”

Orlando Gomes, escudado em Ferrara, esclarece-nos a respeito da preponderância da vontade interna sobre a externa, dizendo: “*Tal, em termos esquemáticos, a Willenstheorie, como a conceberam os pandectistas no começo de suas investigações. Deriva esse dogma, conforme esclarece Ferrara, de exagerada estimacão do arbítrio humano, a que talvez não é estranha a influência das doutrinas jusnaturalistas do século XVIII, de homenagem incondicional à soberania e poder do indivíduo.*”<sup>293</sup>

#### 1.7.5 Teoria objetiva (*erklarungstheorie*)

Contrapondo-se à teoria subjetiva da vontade, Von Bülow concebeu a teoria objetiva da vontade.

Por ela, predomina a declaração da vontade sobre a vontade interna. A respeito, diz Maria Helena Diniz: “*(...) a grande maioria dos autores aceita a teoria objetiva de Bülow, segundo a qual o negócio jurídico funda-se na ‘autonomia privada’, ou seja, no poder de auto-regulamentação dos interesses que contém a enunciação de um preceito, independentemente do querer interno. Apresenta-se, então, o negócio jurídico como uma ‘norma concreta estabelecida pelas partes’.*”<sup>294</sup>

---

<sup>293</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 275.

<sup>294</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1., p. 369.

### 1.7.6 Teoria da confiança (*affidamento* ou *vertrauenstheorie*)

Essa teoria, explica Orlando Gomes, teve por escopo abrandar a teoria da prelázia da declaração sobre a vontade, sob o fundamento de que o direito deve visar antes à certeza do que à verdade, esclarecendo que: *“Havendo divergência entre a vontade interna e a declaração, o contraente de boa fé a respeito dos quais tal vontade foi imperfeitamente manifestada, tem direito a considerar firme a declaração que se podia admitir como vontade efetiva da outra parte, ainda quando esta houvesse errado de boa fé ao declará-la. Enquanto, pois, um dos contratantes tiver razão para acreditar que a declaração corresponde à vontade do outro, há de considerá-la perfeita, por ter suscitado a legítima confiança em sua veracidade. Protege-se, desse modo, oferecendo-se maior segurança ao comércio jurídico, ao destinatário da relação jurídica, mas sob outros fundamentos que não os da Erklarungstheorie.”*<sup>295</sup>

A teoria da confiança aproxima-se da teoria objetiva ou da declaração, pois a declaração fica ligada à boa-fé ou à confiança nela depositada. O importante é a boa ou a má-fé do destinatário da declaração, como observa Luís Cabral de Moncada.<sup>296</sup>

Também a ética e a honestidade do comércio jurídico são importantes para a teoria da confiança. Sacrifica-se o lógico pela moral, criando o princípio da responsabilidade do declarante por sua declaração.

### 1.7.7 Teoria da responsabilidade

Essa teoria procura estabelecer, dentro da teoria da declaração e da vontade real, o aspecto subjetivo, ao contrário da teoria da confiança, que faz inserir naquela o aspecto objetivo (boa ou má-fé).

<sup>295</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 277.

<sup>296</sup> *“De facto, ela é uma teoria eclética, abrangendo e combinando entre si as duas anteriores. Ora presta, umas vezes, preferente homenagem à ‘teoria da vontade real’, ora – e isso acontece num maior número de vezes – a presta à ‘teoria da declaração’, subordinando sempre, contudo, a sua preferência por uma ou outra à intervenção dum factor estranho àquelas: a boa ou a má fé da pessoa a quem a declaração se dirige.”* (MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 575-576).

Por ela, criou-se o princípio da responsabilidade subjetiva da pessoa que faz a declaração. É esta pessoa, quem decide a preferência pela vontade real ou pela declarada.

Registre-se a opinião de Luís Cabral de Moncada a propósito dessa teoria: *“Em vez de ser tal factor o princípio objectivo do respeito devido à boa fé das pessoas a quem as declarações de vontade são dirigidas, é o princípio da responsabilidade subjectiva das próprias que as fazem; é ele quem decide da preferência pela vontade real ou pela declarada. Quer dizer: em caso de divergência entre vontade real e vontade declarada, de duas uma: ou o declarante pode ser considerado responsável por essa divergência, ou não pode ser considerado tal.”*<sup>297</sup>

### 1.7.8 Teoria da culpa *in contrahendo*

Como visto, as teorias da confiança e da responsabilidade buscam um critério para dirimir a divergência entre a vontade real e a declarada.

A teoria da culpa *in contrahendo*, devida a Ihering, adota o critério de que todas as declarações de vontade nos negócios jurídicos deverão ser consideradas de certo modo eficazes, quer correspondam, quer não, a uma vontade real.

Segundo ele, toda pessoa que faz uma declaração com a qual pretende se vincular na prática de um ato jurídico deve saber o que faz e fazer, portanto, uma declaração capaz de produzir todos os seus efeitos.

Comentando essa teoria, Luís Cabral de Moncada diz: *“Assim, deve essa pessoa, antes de tudo, certificar-se de que o que vai dizer é o que pensa e quer, e de que nenhum defeito existe nem no objecto da sua declaração nem na substância da sua vontade. Se isto não acontecer, se vier a haver uma divergência entre a sua vontade e a sua declaração, a culpa será do declarante. Ele terá então incorrido numa culpa, in*

---

<sup>297</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 576.

*contrahendo, e o resultado será ficar obrigado, responsabilizado, como que amarrado às conseqüências do acto praticado.*”<sup>298</sup>

### 1.7.9 A colaboração de Kelsen (teoria da imputação)

Em sua *Teoria pura do direito*, Hans Kelsen<sup>299</sup> excluiu os aspectos psicológicos e sociológicos no estudo do direito.

Com isso, elimina, de pronto, as teorias subjetiva e objetiva da vontade a que nos referimos nos capítulos anteriores.

Para ele, interessa somente o que a lei imputa a um determinado efeito, valendo somente a vontade hipotética da lei.

Essa teoria não resolve o problema: deve ser aplicada a vontade real ou a declarada?

Luís Cabral de Moncada critica a teoria da imputação de Hans Kelsen, dizendo: *“Mas por isso mesmo é que a atitude deste ilustre jurista nada resolve. Supondo que elimina o problema, apenas o afasta momentaneamente do que pode chamar-se um puro artifício de lógica. Ilude o problema. Na verdade, dentro desta orientação só vem a atender-se a uma ficção de vontade, que não é nem a vontade real psicológica nem a formal declarada, mas é apenas a imputação ou a projeção subjectiva dos efeitos da lei, igual à própria validade destes.*”<sup>300</sup>

<sup>298</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 378.

<sup>299</sup> Cf. Hans Kelsen: *“Quando designa a si própria como ‘pura’ teoria do Direito, isto significa que ela se propõe garantir um conhecimento apenas dirigido ao Direito e excluir deste conhecimento tudo quanto não pertença ao seu objeto, tudo quanto não se possa, rigorosamente, determinar como Direito. Isto quer dizer que ela pretende libertar a ciência jurídica de todos os elementos que lhe são estranhos. Esse é o seu princípio metodológico fundamental.”* (KELSEN, Hans. *Teoria pura do direito*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1987, p. 1).

<sup>300</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 580.



Contudo, apesar das críticas de Luís Cabral de Moncada, o próprio Hans Kelsen dá a solução para o problema, quando, discorrendo sobre qual das vontades deve prevalecer (a interna ou a externa), diz: “*A resposta à questão de saber qual das duas soluções do presente problema deve ser preferida depende dos princípios de política jurídica que determinam o legislador.*”<sup>301</sup>

### 1.7.10 A teoria da vontade jurídica de Luís Cabral de Moncada

Esse jurista português, após criticar as doutrinas anteriormente expostas, mas louvando-se nos ensinamentos kelsenianos (vide supra), estabelece um critério que podemos denominar de vontade jurídica, aplicado a cada situação concreta, verificando, em primeiro lugar, se o negócio é válido em face dos princípios jurídicos. E, logo a seguir, verificando a vontade jurídica.

Em outras palavras, haverá vontade jurídica onde o negócio for válido. Não haverá vontade nenhuma onde ele for nulo.

Diz ele a respeito da sua teoria: “*Portanto, vendo as coisas à face da lei positiva, aquilo com que o juiz primeiramente se deve preocupar quando se encontrar diante dum negócio jurídico viciado por uma divergência entre a verdadeira vontade e a declaração, para saber se os efeitos desta devem manter-se ou não (sobretudo se o negócio é um contrato), é com determinar se aí existe, ou não existe, uma ‘vontade jurídica’ como construção normativa feita pela lei, a sustentar a eficácia do acto; isto é, trata-se de determinar, em resumo, se o acto é válido ou não, passando dos factos à teoria e não da teoria aos factos. Para isso o juiz, que tem diante de si duas vontades (a real e a declarada), não tem de dar a priori, sistematicamente, preferência nem a uma nem a outra em nome de qualquer das teorias que expusemos. O que ele tem de procurar directamente é averiguar se há na lei, ou na ordem jurídica, algum princípio geral que possa exigir a manutenção e a eficácia do negócio jurídico, ou a sua destruição e ineficácia, contra ou a*

---

<sup>301</sup> KELSEN, Hans, *Teoria pura do direito*, 2. ed., 1987, p. 175-176.

*favor do declarante, nos termos da sua declaração e no caso de que se trata. Achado esse princípio, aplica-o sem se preocupar com nenhuma teoria geral sobre essa matéria.*<sup>302</sup>

### 1.7.11 A posição moderada do direito brasileiro

José Carlos Moreira Alves observa que o atual Código Civil adotou a teoria subjetiva da vontade, mitigada pela auto-responsabilidade do declarante e pela confiança nessa declaração por parte do seu destinatário.<sup>303</sup>

Após análise da doutrina<sup>304</sup> e da jurisprudência nacionais<sup>305</sup>, acerca da influência da vontade interna sobre a vontade externa, Antonio Junqueira de Azevedo<sup>306</sup>, de igual forma, conclui pela posição equilibrada do direito brasileiro.

<sup>302</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 595.

<sup>303</sup> Cf. José Carlos Moreira Alves: “*De outra parte, o novo Código Civil brasileiro, afastando-se do Código Civil de 1916, não conceitua o negócio jurídico, porém da disciplina que lhe dá verifica-se que não adotou a concepção objetiva ou preceptiva, que teve origem em Bülow, e é sustentada mais modernamente e com nuances diversas por Larenz e Betti, mas preferiu manter a concepção subjetiva que é mais consentânea com a realidade, porquanto dela surgem relações jurídicas, e não, propriamente, normas. Afastou-se, todavia, as mais das vezes, dos exageros a que conduz a concepção subjetiva lastreada na rígida observância do dogma da vontade, recorrendo, para isso, à concepção subjetiva mitigada pelos princípios da auto-responsabilidade do declarante e da confiança nessa declaração pelo seu destinatário.*” (ALVES, José Carlos Moreira, *O novo código civil brasileiro e o direito romano – seu exame quanto as principais inovações no tocante ao negócio jurídico*, 2003, p. 116-128).

<sup>304</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 1, p. 287, n. 83; MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil: parte geral*. São Paulo: Saraiva, 1997, v. 1, p. 223; BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, 1980, v. 1.; RÁO, Vicente. *Ato jurídico*. São Paulo: Saraiva, 1980. p. 167, n. 58; PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. Campinas: Bookseller, 2000. v. 3, § 327; CAMPOS FILHO, Paulo Barbosa de. *O problema da causa no código civil brasileiro*, São paulo: Max Limonad, [19--?], p. 153, nota 287; RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: parte geral*. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1995, p. 178; GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 273-274.

<sup>305</sup> RT 414/337, 383/99, 377/315, 375/226, 372/270, 354/398, 342/398, 338/180, 336/131, 297/239, 267/299, 212/234 e 189/423.

<sup>306</sup> Cf. Antonio Junqueira de Azevedo: “*Em síntese, a posição do direito brasileiro a respeito das influências da vontade sobre a declaração é, a nosso ver, em seu conjunto, uma posição equilibrada; em cinco questões (declarações não sérias, simulação, interpretação, causa ilícita e erro), a legislação, ora abre largo campo para a pesquisa da vontade interna, ora o restringe. Ainda que sobre as duas questões mais controvertidas (interpretação e erro) se possa dizer que o Código Civil adotou a teoria da vontade, a verdade é que doutrina e jurisprudência se encarregaram de lhe diminuir os excessos. Diante dos outros direitos da família romano-germânica, o direito brasileiro ocupa, portanto, no tema do papel da vontade sobre a validade e a eficácia do negócio, uma posição bastante moderada.*”(AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Negócio jurídico: existência, validade e eficácia*. 4. ed. atual. de acordo com o novo Código Civil, Lei n. 10.406, de 10.1.2002. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 88-116).

Acreditamos que essa posição moderada do direito brasileiro revela a aplicação da teoria da vontade jurídica sugerida por Luís Cabral de Moncada, com a qual concordamos.

### 1.7.12 Conceito de ato e negócio jurídico

Conceituamos o ato e o negócio jurídico como definido pelo Código Civil de 1916, isto é, todo ato lícito que tem por fim adquirir, resguardar, transferir, modificar e extinguir direitos.

Entendemos que Clóvis Beviláqua foi feliz em classificar todos os atos jurídicos por meio de cinco verbos (ADQUIRIR, RESGUARDAR, TRANSFERIR, MODIFICAR e EXTINGUIR). Isto porque é possível, de forma rápida, encontrar cada ato ou negócio jurídico pelo lugar que ele ocupa, ou reciprocamente.<sup>307</sup>

O negócio jurídico pode ser conceituado como o poder de auto-regulamentação dado aos sujeitos da relação jurídica.

### 1.7.13 Classificação do ato/negócio jurídico

O ato/negócio jurídico pode ser classificado de diversas maneiras<sup>308</sup>, segundo o ângulo em que se coloca o jurista. O ato/negócio jurídico não foge dessa regra, sendo possíveis diversas classificações, pois, apesar da existência de diversas modalidades de atos/negócios, existem características comuns a todos eles.

---

<sup>307</sup> LALANDE, André. *Vocabulário técnico e crítico da filosofia*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1996. p. 165; ABBAGNANO, Nicola. *Dicionario de filosofia*. 13. reimpressão. México: Fondo de Cultura Económica, 1996. p. 175; FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*. Campinas: LEX-CS Edições, 2006.

<sup>308</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 18. ed., 2002, v. 1, p. 370 e ss.; GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 297 e ss.; MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 34. ed., 1996, v. 1, p. 184 e ss.; GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: parte geral*. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 1, p. 322 e ss.; RODRIGUES, Silvio, *Direito civil: parte geral*, 28. ed., 1998, p. 178 e ss.; LIMA, João Franzen. *Curso de direito civil brasileiro*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1960. v. 1, p. 280 e ss.

Optamos por classificar os atos/negócios jurídicos pela classificação adotada por Maria Helena Diniz, por entendermos a mais completa, permitindo encontrar rapidamente cada ato/negócio pelo lugar que ele ocupa ou reciprocamente. Todavia, fizemos alguns acréscimos, a título de colaboração.

1) **Quanto às vantagens que produzem:** a) **gratuitos:** quando os sujeitos da relação jurídica tiverem benefícios patrimoniais sem qualquer contraprestação, como, por exemplo, a doação; b) **onerosos:** quando os sujeitos da relação jurídica objetivarem, reciprocamente, obter vantagens para si ou para outrem, como, por exemplo, a compra e venda.

1.1) Os **atos onerosos** dividem-se em: a) **comutativos**, quando os sujeitos sabem desde o princípio seus direitos e suas obrigações; b) **aleatórios**, quando se referirem a uma álea ou evento futuro e incerto, como, por exemplo, o contrato de seguro.

2) **Quanto às formalidades:** a) **solenes:** quando a lei prescrever forma especial, como a fiança (artigo 819 do Código Civil), compra e venda de imóvel (artigo 108), etc.; b) **não solenes** (artigo 107 do Código Civil): quando não existir forma legal, como a locação simples que pode ser verbal.

3) **Quanto ao conteúdo:** a) **patrimoniais:** se versarem sobre questões econômicas; b) **extrapatrimoniais:** quando tratarem de direitos da personalidade ou direito de família.

4) **Quanto à manifestação da vontade:** a) **unilaterais:** se o ato provier de um ou mais sujeitos, como o testamento, a renúncia, etc.; b) **bilaterais:** se a declaração emanar de duas ou mais pessoas, como a doação, depósito gratuito, etc.; c) **signalagmáticos**, quando conferirem vantagens e ônus a ambos os sujeitos da relação jurídica.

4.1.) Os **atos unilaterais** são divididos em: a) **receptícios**, quando seus efeitos só se produzirem após o conhecimento da declaração pelo destinatário; b) **não receptícios**, se sua efetivação independer do endereço a certo destinatário, como a renúncia da herança.

5) **Quanto ao tempo em que produzem efeitos:** a) *inter vivos*, se acarretarem conseqüências jurídicas em vida dos interessados, como, por exemplo, a adoção, a permuta, o mandato, etc.; b) *mortis causa*, se regularem relações de direito após a morte do sujeito, como o testamento, o legado, etc.

6) **Quanto aos seus efeitos:** a) **constitutivos**, se sua eficácia operar-se *ex-nunc*, ou seja, a partir do momento da conclusão, como a compra e venda, a adoção, etc.; b) **declarativos**, cuja eficácia é *ex-tunc*, isto é, somente se efetiva a partir do momento em que se operou o fato a que se vincula a declaração de vontade, como a divisão do condomínio, a partilha, etc.; c) **translativos**, quando consistirem na transmissão de um direito, como, por exemplo, quando se transfere a propriedade; d) **modificativos**, quando ocorre a modificação do sujeito ou do objeto, como, por exemplo, na novação ou na sub-rogação; e) **extintivos**, quando põem fim a uma relação jurídica, como, por exemplo, o pagamento.

7) **Quanto à sua existência:** a) **principais**, se existirem por si mesmos, como a locação; b) **acessórios**, se sua existência depender do principal, como a fiança.

8) **Quanto ao exercício dos direitos:** a) **negócios de disposição**, se implicarem o exercício de amplos direitos sobre o objeto, como, por exemplo, a doação; b) **simples administração**, se concernentes ao exercício de direitos restritos sobre o objeto, sem que haja alteração em sua substância, como, por exemplo, o mútuo, a locação, etc.

## 1.7.14 Requisitos de validade do ato jurídico

### 1.7.14.1 Noções gerais

Os requisitos de validade do ato jurídico estão previstos no artigo 104 do Código Civil e são três: a) agente capaz; b) objeto lícito, possível, determinado ou determinável; c) forma prescrita ou não defesa em lei.

Preferimos estudar esses requisitos conforme proposto pelo Código de 1916, como fazem Silvio Rodrigues, Orlando Gomes, Washington de Barros Monteiro e Maria Helena Diniz.

Outros, como Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Antonio Junqueira de Azevedo, Renan Lotufo, preferem estudar o negócio jurídico em três planos: da existência, da validade e da eficácia.

Estudam o plano de existência porque um negócio jurídico não surge do nada, exigindo-se, para que seja considerado como tal, o atendimento a certos requisitos mínimos.

Tratam do plano da validade porque um negócio jurídico, apesar de ser considerado existente, não quer dizer que ele seja considerado perfeito, ou seja, com aptidão legal para produzir efeitos.

Por fim, falam da eficácia, uma vez que, ainda que um negócio jurídico existente seja considerado válido ou perfeito para o sistema que o concebeu, isto não importa em produção imediata de efeitos, pois estes podem estar limitados por elementos acidentais da declaração.

Em outras palavras: o plano da existência refere-se aos elementos constitutivos do ato jurídico. O plano da eficácia refere-se à verificação dos efeitos do ato jurídico. O plano da validade refere-se ao cumprimento dos requisitos para a emissão da declaração.

Esses planos foram anotados por Antonio Junqueira de Azevedo: *“Em tese, porém, o exame de qualquer fato jurídico deve ser feito em dois planos: primeiramente, é preciso verificar se se reúnem os elementos de fato para que ele exista (plano de existência); depois, suposta existência, verificar se ele passa a produzir efeitos (plano da eficácia). Sendo o negócio jurídico uma espécie de fato jurídico, também o seu exame pode ser feito nesses dois planos. Entretanto, e essa é a grande peculiaridade do negócio jurídico, sendo ele um caso especial de fato jurídico, já que seus efeitos estão na dependência dos efeitos que foram manifestados como queridos, o direito, para realizar essa atribuição, exige que a declaração tenha uma série de requisitos, ou seja, exige que*

*a declaração seja válida. Eis aí, pois, um plano para exame, peculiar ao negócio jurídico – o plano da validade, a se interpor entre o plano da existência e o plano da eficácia.”*<sup>309</sup>

### **1.7.14.2 Elementos constitutivos do ato jurídico**

No ato jurídico, encontramos elementos essenciais, naturais e acidentais.

Os primeiros dizem respeito à capacidade e à vontade do sujeito, a liceidade do objeto e sua forma.

Os segundos tratam dos requisitos do próprio ato, como, por exemplo, o preço na compra e venda, a obrigação que tem o vendedor de responder pelos vícios redibitórios, etc.

Por fim, os elementos acidentais são as estipulações acessórias que os sujeitos da relação jurídica podem prever, como, por exemplo, a condição, o modo ou o encargo.

### **1.7.14.3 Capacidade do agente**

O primeiro componente da relação jurídica, que estudamos, diz respeito ao sujeito.

O artigo 104, inciso I, do Código Civil estabelece que o ato jurídico para ser válido requer agente capaz.

Agente capaz é o sujeito de direito que possui capacidade de direitos e obrigações, isto é, a pessoa natural ou jurídica que preencha os requisitos da capacidade de fato.

---

<sup>309</sup> AZEVEDO, Antônio Junqueira de, *Negócio jurídico: existência, validade e eficácia*, 2002, p. 23-24.

O sujeito não pode ter as restrições da incapacidade previstas nos artigos 3º e 4º do Código Civil, como também a pessoa jurídica deverá preencher os requisitos do artigo 45.

Além disso, o sujeito deverá manifestar seu consentimento de forma livre e espontânea, porquanto a vontade tem, como vimos, papel preponderante na formação do ato/negócio jurídico.

Não preenchido o requisito da capacidade do agente, o ato será nulo (artigo 166, I do Código Civil).

#### **1.7.14.4 Objeto lícito, possível, determinado ou determinável**

O artigo 104, inciso II, do Código Civil dispõe sobre o segundo requisito de validade do ato jurídico, isto é, o objeto tem que ser lícito, possível, determinado ou determinável.

Lícito significa estar conforme a lei, os bons costumes, a ordem pública e a moral.

A possibilidade do objeto diz respeito aos aspectos físicos e jurídicos. Não é possível, por exemplo, celebrar um contrato de transporte entre a terra e o sol, porque a técnica ainda não aperfeiçoou algo para se chegar lá. Possivelmente, na década de 1950, esse mesmo contrato não poderia ser realizado se seu objeto fosse o transporte entre a terra e a lua, o que hoje é possível.

A possibilidade jurídica diz respeito a alguma prestação que a lei proíbe, como a compra e venda de herança de pessoa viva (artigo 426 do Código Civil).

A determinação do objeto diz respeito ao que ele essencialmente é, ao que representa em termos de qualidade e quantidade.



Todavia, o Código Civil atual acrescentou a palavra determinável, possibilitando a realização de negócios nos quais não se sabe sua quantidade no início do ato, mas, quando esse mesmo ato se aperfeiçoar, essa quantidade será do conhecimento dos sujeitos. É o que ocorre nas obrigações de dar coisa incerta (artigo 243 do Código Civil): “*A coisa incerta será indicada, ao menos, pelo gênero e pela quantidade*”. Podemos citar, como exemplo, a compra de uma safra de feijão.

Por fim, a relação jurídica será considerada nula (artigo 166, inciso II, do Código Civil) se lhe faltar qualquer um desses elementos.

#### **1.7.14.5 Forma do ato jurídico**

Em decorrência da liberdade estatuída pela Revolução Francesa, estabeleceu-se, em todos os códigos civis do mundo, o denominado princípio do consensualismo.

Por meio dele, o sujeito poderá praticar qualquer ato jurídico de forma livre, isto é, poderá celebrar um ato verbal, por sinais, e assim por diante.

Ele está previsto no artigo 107 do Código Civil, que dispõe: “*A validade da declaração de vontade não dependerá de forma especial, senão quando a lei expressamente a exigir*”.

Assim, podemos celebrar um contrato de locação de forma verbal. Podemos comprar por sinais um lanche numa lanchonete.

Todavia, não podemos celebrar um contrato de fiança verbal, porque a lei determina que ela será dada por escrito (artigo 819 do Código Civil).

Não podemos adquirir um imóvel sem escritura pública se o preço for superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país (artigo 108 do Código Civil).

### 1.7.15 Interpretação do ato jurídico

A vontade na realização do ato ou do negócio jurídico é preponderante, como já observara Clóvis Beviláqua. Existem diversas teorias que tentam explicar a vontade no negócio jurídico: a subjetiva, a objetiva, a da confiança, a da responsabilidade, a da *culpa in contrahendo*, a da imputação e a da vontade jurídica.

Contudo, no direito brasileiro, a posição adotada é de moderação.

O atual Código Civil, na maioria de suas disposições, preferiu aplicar a teoria subjetiva, com as restrições da eticidade, da responsabilidade e da confiança. Estabeleceu alguns critérios na aplicação da teoria subjetiva.

O primeiro desses critérios está previsto no artigo 112, que estabelece que, na interpretação dos negócios jurídicos, deverá ser levada em consideração a vontade interna, todavia, levando-se em conta uma interpretação sistemática e teleológica, como esclarecem Miguel Reale, Judith Martins Costa e Gerson Luiz Carlos Branco: “*Reale afirma que ‘todo contrato deve ser visto como uma unidade normativa resultante da concreta valoração dos fatos feita pelos contraentes, motivo pelo qual a interpretação sistemática e teleológica se impõe de maneira irrefragável’.*”<sup>310</sup>

A referida disposição prevê o princípio da boa-fé subjetiva, segundo o qual é mais importante a vontade interna do que a vontade externa.

O Código adotou, também, a teoria da boa-fé objetiva, estatuidando, no artigo 113, que, na interpretação dos negócios jurídicos, deverão ser atendidos a boa-fé, os usos e os costumes do lugar, restringindo, assim, a autonomia da vontade, como observam Judith Martins Costa e Gerson Luiz Carlos Branco: “*Os arts. 113, 187 e 422 incorporam de vez a boa-fé objetiva no ordenamento civil pátrio, mediante três funções características desse modelo jurídico. No art. 113 a boa-fé é tratada como norma de interpretação dos negócios jurídicos, função já prevista no art. 131, I, do Código Comercial e utilizada há longo*

---

<sup>310</sup> COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 60.

*tempo pela jurisprudência pátria, ainda que de forma tímida. Na atividade interpretativa a boa-fé trata de restringir a autonomia da vontade, impondo certos deveres nem sempre presentes nas declarações volitivas, limitando o exercício de direitos na formação e na execução dos contratos, reforçando o poder das declarações negociais no seu sentido habitual. A atividade interpretativa conforme a boa-fé passa a ser a forma principal de interpretação, dispensando a retirada de uma bitola exata do comportamento dos contratantes e a necessidade de aplicação subsuntiva imediata, constituindo-se numa chamada constante do julgador para as regras gerais do sistema.”<sup>311</sup>*

Existem outras disposições no Código Civil sobre a interpretação dos negócios jurídicos:

- A transação é interpretada restritivamente (artigo 843, primeira parte).
- A fiança dá-se por escrito e não admite interpretação extensiva (artigo 819).
- Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia serão interpretados restritivamente (artigo 114).
- Na interpretação de cláusulas do testamento, prevalecerá a que melhor assegure a observância da vontade do testador (artigo 1.899).

Interessante registrar as regras de interpretação dos contratos previstas no Código Civil italiano<sup>312</sup> (artigos 1362 a 1371):

*“Artigo 1362 (Intenção dos contraentes): Na interpretação dos contratos deve-se indagar qual tenha sido a intenção comum das partes e não ficar limitado ao sentido literal das palavras. Para determinar a intenção comum das partes, deve-se avaliar o comportamento delas, no seu conjunto, mesmo posterior à conclusão do contrato.”*

*“Artigo 1363: (Interpretação das cláusulas no todo): As cláusulas do contrato se interpretam umas por meio das outras, atribuindo a cada uma o sentido que resultar do ato no todo.”*

---

<sup>311</sup> COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 61.

<sup>312</sup> DINIZ, Souza, *Código Civil italiano*, 1961, p. 217.

*“Artigo 1364 (Expressões gerais): Embora sejam gerais as expressões usadas no contrato, não compreende este mais do que os objetos sôbre os quais as partes se propuseram a contratar.”*

*“Artigo 1365 (Indicações exemplificativas): Quando em um contrato for expresso um caso a fim de explicar um pacto, não se presumirão excluídos os casos não expressos, aos quais, segundo a razão, pode-se estender o mesmo pacto.”*

*“Artigo 1366 (Interpretação de boa-fé): O contrato deve ser interpretado de acordo com a boa-fé.”*

*“Artigo 1367 (Conservação do contrato): Na dúvida, o contrato e as cláusulas singulares devem-se interpretar no sentido em que possam ter qualquer efeito e não naquele segundo o qual não teriam nenhum.”*

*“Artigo 1368 (Práticas gerais interpretativas): As cláusulas ambíguas interpretam-se de acordo com o que se pratica geralmente no lugar em que o contrato foi concluído. Nos contratos em que uma das partes é um empresário, as cláusulas ambíguas se interpretam de acordo com o que é geralmente praticado no lugar em que tem a empresa a sua sede.”*

*“Artigo 1369 (Expressão com vários sentidos): As expressões que podem ter vários sentidos, devem, na dúvida, ser entendidas no sentido mais conveniente à natureza e ao objeto do contrato.”*

*“Artigo 1370 (Interpretações contra o autor da cláusula): As cláusulas inseridas nas condições gerais do contrato, ou nos modelos ou formulários, apresentadas por um dos contraentes, interpretam-se, na dúvida, a favor do outro.”*

*“Artigo 1371 (Regras finais): Quando, não obstante a aplicação das regras contidas neste Capítulo, continuar o contrato obscuro, deverá ser ele entendido no sentido menos gravoso para o obrigado, se for a título gratuito, e no sentido que realize um equitativo equilíbrio dos interesses das partes, se a título oneroso.”*

Registramos, outrossim, que o Código de Defesa do Consumidor estabelece disposições a respeito da interpretação dos contratos, prevendo, no artigo 47, que as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Além disso, o Código de Defesa do Consumidor estabelece princípios importantes na formação do contrato e regras sobre o abuso contratual (artigos 6º, 7º, 48, 49, 50, 51, 52, 53 e 54).

### 1.7.16 Da reserva mental

O Código atual supriu o Código de 1916 ao estabelecer, no artigo 110, que “*A manifestação de vontade subsiste ainda que o seu autor haja feito a reserva mental de não querer o que manifestou, salvo se dela o destinatário tinha conhecimento*”, apesar de Clóvis Beviláqua tê-la incluído na redação primitiva, como ele observou ao dizer: “*Uma forma da simulação, a que se não referiu o Código, porém que o Projeto primitivo destacara, acompanhando o Código alemão, é a reserva mental. Se a pessoa, que faz a declaração, guarda na mente, reservadamente, a intenção de não cumprir o que declara, subsiste, não obstante, a declaração, salvo se aquele, a quem esta se dirige, tiver conhecimento da reserva, porque, então, se verificará a forma da simulação prevista no art. 102, n. II: há uma declaração, que não é verdadeira.*”<sup>313</sup>

A reserva íntima ou reserva mental tem previsão no direito alemão, estabelecendo o Código, no seu § 116, que “*Uma declaração de vontade não é nula pela circunstância de que o declarante, intimamente, reservou-se não querer o declarado. A declaração é nula se ela foi proferida ante um outro e este conhecia a reserva*”.<sup>314</sup>

Sobre a reserva mental, esclarece com propriedade Maria Helena Diniz, dizendo que ela é a “*emissão de uma intencional declaração não querida em seu conteúdo, tampouco em seu resultado, pois o declarante tem por único objetivo enganar o declaratário. P. ex., no ato de emprestar dinheiro a alguém desesperado que pretende*

---

<sup>313</sup> BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, 1980, v. 1, p. 353.

<sup>314</sup> DINIZ, Souza, *Código Civil alemão*, 1960, p. 116.

*suicidar-se, não se tem por escopo efetivar contrato de mútuo, mas sim ajudar aquela pessoa, enganando-a”.*<sup>315</sup>

Para Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery, a reserva mental “*é a emissão de uma declaração não querida em seu conteúdo, tampouco em seu resultado, tendo por único objetivo enganar o declaratário. Não se equipara à simulação, porque o negócio simulado pressupõe o consensu, o acordo, que é irrelevante para a caracterização da reserva mental*”.<sup>316</sup>

A reserva mental tem dois requisitos: declaração não querida e propósito de enganar o declaratário ou terceiros.

Para José Beleza dos Santos<sup>317</sup>, três são os requisitos da reserva mental: 1. o desacordo intencional entre a vontade e a declaração; 2. o intuito de enganar; 3. a falta de acordo ou a existência de um acordo incompleto para a simulação entre os outorgantes do ato jurídico.

Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery<sup>318</sup> dão como exemplos de reserva mental os seguintes: a) declaração do autor de determinada obra literária, anunciando que o produto da venda dos livros será destinado a campanha filantrópica, mas com o único objetivo de assegurar a circulação e a venda de seus livros; b) declaração do testador que, com a preocupação de prejudicar herdeiro, dispõe em benefício de quem se diz falsamente devedor; c) homem, objetivando exclusivamente manter conjunção carnal com uma mulher, diz que a toma por esposa; d) pessoa declara verbalmente a outra vender-lhe certa coisa móvel para enganá-la, julgando erradamente que a lei sujeita essa venda a escritura pública, pelo que será nulo o contrato por vício de forma; e) estrangeiro que, estando em situação irregular no País, casa-se com uma mulher da terra a fim de não ser expulso pelo serviço de imigração; f) promessa de mútuo feita a um moribundo insolvente como motivo de consolo.

---

<sup>315</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 404.

<sup>316</sup> NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Novo Código Civil e legislação extravagante anotados*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 58.

<sup>317</sup> SANTOS, José Beleza dos. *A simulação em direito civil*. 2. ed. São Paulo: Lejus, 1999. p. 61.

<sup>318</sup> NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade, *Novo Código Civil e legislação extravagante anotados*, 2002, p. 58.

### 1.7.17 O silêncio como manifestação da vontade

O atual Código Civil (artigo 111) trouxe a regra do silêncio na manifestação da vontade, dispondo: “*O silêncio importa anuência, quando as circunstâncias ou os usos o autorizarem, e não for necessária a declaração de vontade expressa*”, o que não ocorria com o Código anterior, salvo a disposição do artigo 1.079, que permitia a manifestação tácita da vontade nos contratos.

O silêncio significa um fato negativo. Quem nada diz não pode considerar-se como tendo dito alguma coisa.

Logo, onde há o silêncio não há manifestação da vontade.

Luis Cabral de Moncada<sup>319</sup> critica aqueles que defendem o silêncio como fato positivo e como manifestação da vontade.

Todavia, o direito prevê que o silêncio, em determinadas hipóteses, constitui manifestação, como se nota da leitura do artigo 539 do Código Civil, que considera o silêncio como aceitação da doação, desde que esta não esteja sujeita a encargo.

Portanto, é regra geral que o silêncio não importa manifestação da vontade. Somente valerá como declaração da vontade, em casos excepcionais e previstos em lei, como ocorre, também, no direito italiano, segundo obtempera Roberto de Ruggiero: “*Evidentemente não se pode afirmar de uma maneira geral que o silêncio equivale a declaração, mas nem por isso se pode dizer que ele seja completamente indiferente. A verdade é que se o silêncio é, propriamente e em regra geral, um fato ambíguo, que só por si não autoriza a tirar qualquer conclusão (qui tacet neque negat neque utique fatetur),*

---

<sup>319</sup> Cf. Luis Cabral de Moncada: “*Querer chamar ao silêncio vontade, é contorcer a lógica: é como dizer, no clássico chiste, que o açúcar explica o amargo do café quando ausente nele. Ou é – isso sim – numa primeira hipótese, uma forma de manifestação expressa duma vontade psicológica anterior (ou também expressa ou subentendida); mas, neste caso, deixa de nos interessar como silêncio (facto negativo) para só nos interessar como facto positivo, colocado como vedeta à frente de todo o processo da manifestação da vontade por essa mesma vontade anterior. Ou então ainda – segunda hipótese – trata-se dum facto abstracto do qual, em certas condições, a lei faz depender um efeito jurídico, vendo nele, não uma manifestação de vontade psicológica com um certo conteúdo querido, mas sim a origem duma vontade jurídica, isto é, duma imputação que a mesma lei cria à base de uma responsabilidade.*” (MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 568-569).

*certo é que, em determinadas circunstâncias, pode ser interpretado como manifestação de vontade, atribuindo-lhe a própria lei tal propriedade quando, por exemplo, reconhece uma renovação tácita da locação desde que a posse da coisa continue sem oposição (art. 1.592, § 1.610 Cód Civ.). O silêncio vale especialmente como declaração quando, dada determinada relação entre duas pessoas, a maneira corrente de proceder implicasse o dever de falar.”<sup>320</sup>*

### 1.7.18 Da representação

O Código Civil vigente estabelece disposições sobre a representação (Capítulo II do Livro III, artigos 115 a 120), sem o mesmo correspondente no Código Civil de 1916.

Para se entender a representação, primeiramente devemos saber o conceito de mandato.

Pela definição de ato jurídico que demos, podemos conceituar o contrato de mandato como o ato jurídico em que um sujeito, denominado mandante, outorga ao outro sujeito dessa mesma relação jurídica, denominado mandatário, poderes para agir em seu nome (artigo 653 do Código Civil).<sup>321</sup>

Portanto, excluídos os direitos personalíssimos, os atos podem ser praticados por um intermediário.

O direito brasileiro prevê três espécies de representantes: a) *os legais* (previstos em lei), como os pais e, na falta de um deles o outro, em relação aos filhos menores de dezesseis anos (artigo 1.690 do Código Civil), os tutores em relação aos pupilos menores de dezesseis anos (artigo 1.747, I do Código Civil), os curadores em relação aos curatelados (artigo 1.774); *os judiciais* (os nomeados pelos juízes para exercer certo cargo no processo), como o inventariante no inventário, o síndico na falência, etc.; c) *os convencionais*, aqueles que têm mandato, instrumentalizado por meio da procuração.

---

<sup>320</sup> RUGGIERO, Roberto de, *Instituições de direito civil*, 1957, v. 1, p. 274-275.

<sup>321</sup> “Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.”



Outrossim, esclarecemos que o nuncio (mensageiro) não tem a qualidade ou os poderes da representação. Ele é um simples encarregado de levar ao destinatário a vontade de concluir algum negócio.

Havendo conflito entre o representante e o representado, o prazo para reclamação judicial é de decadência, de cento e oitenta dias, a contar da conclusão do negócio ou da cessação da incapacidade (artigo 119, parágrafo único, do Código Civil).

## **1.7.19 Da causa do negócio jurídico**

### **1.7.19.1 Aspectos filosóficos**

Aristóteles estabeleceu quatro causas: a formal, a material, a eficiente e a final.

René Descartes utiliza a palavra causa no mesmo sentido de Aristóteles, porém estendendo-a a uma relação lógica, ou seja, a causa como originária da verdade de uma proposição, a premissa da qual pode ser deduzida e como aplicação particular. Em outras palavras, trata-se do fato do qual resulta logicamente outro fato.

Segundo Leibniz<sup>322</sup>, a causa é apenas uma razão real ou, ainda mais precisamente, causa é um co-inferente anterior em natureza ao que implica.

Immanuel Kant conceitua a causa como uma espécie particular de síntese na qual se une a algo A, segundo a regra B, que lhe é totalmente diferente.

Os filósofos pré-socráticos, como Platão, acreditavam que tudo quanto chega a ser tem uma causa, sendo a primeira das causas, ou causa primeira, não apenas mecânica, mas inteligível.

---

<sup>322</sup> Cf. PUGLIESI, Márcio et al. *Pequeno dicionário filosófico*. São Paulo: Hemus, 1977. p. 53.

Para Santo Agostinho, a causa propriamente dita é a causa criadora, que opera segundo razões eternas.

São Tomas de Aquino considera a causa como sendo aquilo ao que algo segue necessariamente.

Locke assinala que causa é o que produz qualquer idéia simples ou complexa e reduz, assim, o âmbito da causalidade ao da produção e origem das idéias.

David Hume<sup>323</sup> reduz a causa à sucessão e destrói o nexa ontológico e meramente racional da relação causa-efeito.

As teorias racionalistas e empíricas afirmam que a relação causal é real e, se não encontrada nesta, a causa somente poderá ser encontrada na mente.

O positivismo critica a concepção metafísica da causalidade e, de acordo com seus princípios gerais, tende a prescindir dela e a prender-se a outras noções como, por exemplo, a de função e lei, pelo seu aspecto nitidamente mais matemático e porque evitam problemas ontológicos postos pela causalidade.

O neopositivismo estabelece que a noção de causa não pode ser precisada sem uma aclaração prévia das proposições envolvidas pela causalidade.

### 1.7.19.2 Conceito de causa

Causa, em sentido comum, explica Maria Helena Diniz<sup>324</sup>, é o motivo determinante de um fato. Pode ser aquilo em virtude do qual se tem a existência de algo ou do qual advém um efeito ou, ainda, o que leva alguém a agir.

Para a lógica jurídica, causa é o que se opõe ao efeito.

---

<sup>323</sup> HUME, David. *Investigação acerca do entendimento humano*. São Paulo: Nova Cultural, 1999, p. 74-88.

<sup>324</sup> DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 1, p. 535.

Para o Direito Civil, causa é o motivo do negócio jurídico, sem o qual ele não se teria concluído.

A causa, para Luís Cabral de Moncada<sup>325</sup>, é o elemento essencial do conteúdo de todos os negócios jurídicos e tem um valor objetivo.

Orlando Gomes<sup>326</sup> diz que a causa é encontrada na relevância social do interesse que se quer tutelar e no fim que se pretende alcançar.

### 1.7.19.3 As teorias

Os doutrinadores dividem-se em causalistas<sup>327</sup> e não causalistas<sup>328</sup>. O Código Civil francês, os italianos de 1865 e de 1942, o espanhol e o holandês perfiliam a corrente causalista, enquanto o Código Civil alemão, o suíço, o austríaco, o português e o brasileiro adotam a corrente anticausalista.

Os anticausalistas entendem que a causa do negócio jurídico está inserida no seu objeto, isto é, não é necessária a indagação da causa do negócio jurídico, como pretendem os causalistas.

Os causalistas elaboraram duas outras teorias: a objetiva e a subjetiva.

A objetiva defende que a investigação da causa nada tem a ver com a motivação subjetiva do ato, mas sim com o fim econômico e social do negócio jurídico.

Para a corrente subjetiva, o problema da causa consiste em determinar o fundamento da obrigação contratual, perquirindo o porquê de ela ter sido contraída.

---

<sup>325</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 662.

<sup>326</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 379.

<sup>327</sup> Domat, Pothier, Aubry e Rau, Demolombe, Colin e Capitant, Venzi, Cariota-Ferrara, Ruggiero, Mirabelli, Bonfante, Stolfi, Messineo, Amaro Cavalcanti, Torquato Castro e outros.

<sup>328</sup> Planiol, Laurent, Dmogue, Dabin, Windscheid, Carvalho de Mendonça, Clóvis Beviláqua e outros.

O Código Civil brasileiro, seguindo o alemão (BGB), não sistematizou a causa. Preferiu dela se preocupar em situações específicas, como, por exemplo, a do artigo 461, que, na alienação aleatória, trata da não ignorância da consumação do risco; a do artigo 475, que dispõe sobre a exceção do contrato não cumprido; a dos artigos 876 e seguintes, que estabelecem regras sobre a repetição do indébito; a do artigo 140, que trata do falso motivo na hipótese de erro.

### 1.7.20 Conclusões

Na realização e interpretação dos negócios jurídicos, a vontade tem papel importante, nos termos do artigo 112 do Código Civil brasileiro (artigo 85 do Código Civil de 1916).

Como todo negócio jurídico decorre de ato volitivo, que almeja a consecução de certo objetivo, criando, baseado em lei, direitos e impondo deveres, essa declaração de vontade requer uma interpretação, ante a possibilidade de o negócio conter cláusula duvidosa ou qualquer ponto controvertido.

Contudo, na constituição de uma propriedade horizontal, não basta somente a vontade, devendo estar presentes obrigatoriamente os três requisitos de validade do ato jurídico (subjetivo, objetivo e formal), conforme dispõem os artigos 104, 107, 1.331, 1.332 e 1.333 do Código Civil.

Nesse sentido, esclarece Caio Mário da Silva Pereira que: *“Qualquer que seja a modalidade adotada para a constituição do condomínio especial ou divisão do prédio por andares, a propriedade horizontal não pode ser adotada arbitrariamente. Uma série de exigências devem ser atendidas, umas de causação natural, outras de motivação legal.”*<sup>329</sup>

Há, assim, necessidade da existência de sujeitos – dois ou mais sujeitos – de direitos e obrigações na aquisição e na alienação das unidades.

---

<sup>329</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 112.

O elemento objetivo é a existência de um prédio.

O terceiro requisito, o formal, é representado pelo registro da incorporação, na forma prevista na Lei dos Registros Públicos (artigo 167, I, n. 17, da Lei n. 6.015/73) e Lei n. 4.591/64 (artigos 28 e ss.).

Tais requisitos foram sistematizados por Antonio Chaves<sup>330</sup> e adotados por Caio Mário da Silva Pereira<sup>331</sup> e João Batista Lopes.<sup>332</sup>

Mas, em algumas situações que serão aqui estudadas, o requisito da forma do negócio jurídico deverá ser mitigado no interesse coletivo e no interesse da vontade dos condôminos. Assim, deverá ela ceder contra o instituidor, como ocorre nos loteamentos (artigo 46 da Lei n. 6.766/79).<sup>333</sup>

Com relação à forma do ato ou do negócio jurídico, anotamos que o direito romano era essencialmente formalista. Para os romanos, a forma sempre foi importante, no direito como na religião, na política ou nas festas.

Não só no direito romano a regra vigente era a do formalismo. Segundo Washington de Barros Monteiro, forte em De Page<sup>334</sup>, nas civilizações primitivas, a menor desobediência, ainda que secundária, implicava nulidade do ato: *actus, omissa forma legis, corrui*.

Ainda segundo Washington de Barros Monteiro, Rudolf von Ihering<sup>335</sup> explica que o sistema formal do direito romano era necessário, pois oferecia algumas vantagens, como a eliminação de quase todas as dúvidas oriundas das vontades dos sujeitos da relação jurídica, conservando mais viva a prova do ato.

---

<sup>330</sup> CHAVES, Antônio. *Lições de direito civil: direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976. v. 3, p. 194.

<sup>331</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 109.

<sup>332</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 73.

<sup>333</sup> “O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.”

<sup>334</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil: parte geral*. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 1, p. 283-284.

<sup>335</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil: parte geral*. São Paulo: Saraiva, 2003, v. 1, p. 284.

Esse formalismo tinha suas vantagens e suas desvantagens.

Com relação aos aspectos positivos das formas no Direito Romano, José Cretella Júnior<sup>336</sup> cita quatro vantagens:

1. fixação precisa do momento da conclusão do contrato;
2. reflexão maior das partes antes da decisão contratual;
3. facilidade da ação judiciária;
4. despreocupação das partes.

Com relação aos aspectos negativos do formalismo, salienta as seguintes desvantagens:

1. lentidão demasiada das operações jurídicas, pela dificuldade em preencher os requisitos formais;
2. apego rígido ao que está escrito;
3. posição injusta do devedor, diante do credor, quando o primeiro se comprometeu por motivos de dolo, erro ou violência.

Com o aumento dos negócios e o crescimento da burguesia, o formalismo cedeu à liberdade das formas, ou seja, ao consensualismo, baluarte da Revolução Francesa.

Surgiu, então, o princípio do consensualismo, o qual estabelece a liberdade das formas como regra (artigos 129 e 1.079 do Código Civil de 1916 e 107 do Código Civil atual).

Clóvis Beviláqua<sup>337</sup> era contrário ao formalismo dos romanos, até porque era adepto da autonomia da vontade e da liberdade das formas.

---

<sup>336</sup> CRETELLA JÚNIOR, José. *Curso de direito romano*. 21. ed. Rio de Janeiro, Forense, 1998. p. 248.

<sup>337</sup> Cf. Clóvis Beviláqua: “*Sobrevivência de inúteis sutilezas de antigos juristas, ainda, aparecem nos livros de doutrina, distinções entre as formas ad solemnitatem e ad probationem tantum. No Código Civil, não se encontram reflexos dessas distinções. É certo que, por amor delas, eliminou-se um artigo do Projeto Primitivo, que proclamava identidade entre a prova exigida por lei e a forma especial do ato (art. 142). Mas, não obstante, a doutrina, que ressalta de todo este capítulo, é a que aquele Projeto exprimia na tese eliminada. Não há, na sistemática do Código Civil, formas somente para a prova dos atos. Estes ou têm uma forma especial exigida por lei ou se provam pelos meios admitidos em direito. A forma ou é pré-estabelecida ou é livre.*” (BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, 1980, v. 1, p. 386).

Nesse mesmo sentido, o pensamento de Washington de Barros Monteiro, ao dizer que “*o apego à forma constituía entrave à desejada expansão do comércio jurídico, e, por isso, paulatinamente, com a ampliação da cultura humana, foi sendo dispensado o formalismo, verdadeiramente um tropeço à facilidade e rapidez das transações. Cada vez mais maleável, cada vez mais espiritual, o direito foi-se desembaraçando de inúmeras e inúteis complicações, adquirindo assim a necessária plasticidade, de que é característica a citada disposição do art. 107*”,<sup>338</sup>

Importante salientar que o novo Código Civil estabelece diretrizes a respeito da forma dos negócios jurídicos.

O Código Miguel Reale, mitigando a autonomia da vontade, submeteu-a à vontade da maioria, ao estabelecer, no artigo 421, a função social do contrato. Em outras palavras, prevalece o interesse social em detrimento do interesse individual.<sup>339</sup>

O novo Código igualmente introduziu o princípio da operabilidade (Miguel Reale denomina-o, também, de princípio da concretude)<sup>340</sup>, isto é, suas disposições devem ser operativas. O direito deve existir para ser operado e realizado para o indivíduo num determinado momento histórico e cultural.<sup>341</sup>

Todavia, para alguns atos jurídicos, prevalece o formalismo, como estabelece o artigo 108 do Código Civil, ao prever que “*não dispendo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País*”.

Outrossim, os atos que eram simplesmente consensuais passam a ser formais, como ocorre com a compra e venda de automóveis, que, para valer contra terceiros, deve ser levada ao registro próprio; os contratos com reserva de domínio devem ser registrados;

---

<sup>338</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil: parte geral*, 2003, v. 1, p. 284.

<sup>339</sup> Cf. COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 64-72.

<sup>340</sup> REALE, Miguel. *O projeto do novo Código Civil: situação após a aprovação pelo Senado Federal*. 2. ed. São paulo: Saraiva, 1999, p. 12.

<sup>341</sup> Cf. REALE, Miguel, *O projeto do novo Código Civil: situação após a aprovação pelo Senado Federal*, 1999, p. 7-12.

o vendedor ou o prestador de serviços é obrigado a extrair a duplicata nas vendas e na prestação de serviços a prazo.

Esse formalismo (ou precaução) é utilizado em face da existência de fraudes, erros e outros equívocos, surgindo, então, os termos autenticações, registros, transcrições, reconhecimento de firmas, etc.

A diferença entre o formalismo de hoje e o romano é que, neste, havia um exagero simbólico, enquanto hoje o formalismo existe pela deslealdade e pela desconfiança.

## **1.17.21 Outros critérios e princípios**

### **1.7.21.1 Disposições iniciais**

Além da autonomia da vontade já referida, alguns critérios e princípios de direito merecem destaque, a fim de que o aplicador do direito, na subsunção do fato à norma jurídica, os leve em consideração na interpretação das diversas situações encontradas na propriedade horizontal, inclusive quanto à convenção de condomínio.

Existem princípios que são gerais e princípios que se aplicam especialmente à interpretação da convenção de condomínio e à propriedade horizontal, como veremos a seguir.

Nesse aspecto, salientamos que João Batista Lopes<sup>342</sup> sugere que haja harmonia entre a convenção e a lei, deixando claro que a convenção tem caráter normativo e institucional. Além disso, preconiza que a autonomia da vontade seja interpretada de forma restritiva e que se levem em consideração os critérios de interpretação propostos pela ciência jurídica.

---

<sup>342</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 8. ed., 2003, p. 76-78.



No mesmo sentido, Caio Mário da Silva Pereira: “A solução ideal preconizada é, pois, a conciliação da liberdade de iniciativa com a regulamentação legal, a convenção livre dos condôminos, com a determinação de padrões legais mínimos.”<sup>343</sup>

Com relação à restrição à liberdade individual, salienta que “No domínio da propriedade horizontal, porém, restrita é a liberdade dos particulares, porque o legislador, atento à importância sócio-econômica do instituto, cuidou de submetê-lo a rígida disciplina, para atender ao princípio da ordem pública ad instar do que ocorre no campo da locação imobiliária.”

No tocante à interpretação pelos critérios da ciência jurídica, observa: “É que, antes de aplicar os critérios propostos pela ciência jurídica, deve o intérprete, à evidência, analisar gramaticalmente o texto legal, para fixar o sentido e a função das palavras na frase”.

### 1.7.21.2 Dos princípios gerais

Os princípios gerais de direito têm diversos significados. De Plácido e Silva<sup>344</sup> entende que eles significam os pontos básicos e os elementos vitais do direito. Indicam a base do direito.

Paulo de Barros Carvalho<sup>345</sup> utiliza os princípios com quatro significados: a) como norma jurídica de posição privilegiada e portadora de valor expressivo; b) como norma jurídica de posição privilegiada que estipula limites objetivos; c) como valores insertos em regras jurídicas de posição privilegiada, mas considerados independentemente das estruturas normativas; d) como limite objetivo estipulado em regra de forte hierarquia, tomado, porém, sem levar em conta a estrutura da norma.

---

<sup>343</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 123.

<sup>344</sup> DE PLÁCIDO E SILVA, *Dicionário jurídico*, 1997, v. 3, p. 447.

<sup>345</sup> CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de direito tributário*. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 144.

Washington de Barros Monteiro<sup>346</sup>, sobre o significado dos princípios, reúne seis sentidos utilizados pelos juristas: a) como direito comum dos séculos passados; b) como direito romano puro; c) como direito natural; d) como constantes ensinamentos da jurisprudência; e) como o ordenamento jurídico do Estado; f) como equidade.

José de Oliveira Ascensão conclui que os princípios gerais de direito “*são as grandes orientações formais da ordem jurídica brasileira, que fundam e unificam normas e soluções singulares*”.<sup>347</sup>

André Franco Montoro<sup>348</sup>, estudando os princípios gerais de direito, reúne-os em duas concepções. Para os positivistas, são aqueles princípios historicamente contingentes e variáveis, que inspiram a legislação. Para os racionalistas, são princípios universais, absolutos e eternos (o direito natural).

Verificando o sistema jurídico brasileiro, constatamos que, às vezes, os princípios são expressos e, em outras, são implícitos. Por exemplo, está expresso o princípio da legalidade na Constituição Federal (artigo 5º, inciso II) e o da boa-fé subjetiva e objetiva no Código Civil (artigos 112 e 113). Mas, na Constituição Federal, o princípio da proporcionalidade está implícito e não expresso (artigo 5º, parágrafo 2º).

Humberto Ávila, diferenciando as regras dos princípios, explica que aquelas “*podem ser dissociadas dos princípios quanto ao modo como prescrevem o comportamento. As regras são normas imediatamente descritivas, na medida em que estabelecem obrigações, permissões e proibições mediante a descrição da conduta a ser cumprida. Os princípios são normas imediatamente finalísticas, já que estabelecem um estado de coisas cuja promoção gradual depende dos efeitos decorrentes da adoção de comportamentos a ela necessários. Os princípios são normas cuja qualidade frontal é, justamente, a determinação da realização de um fim juridicamente relevante, ao passo que característica dianteira das regras é a previsão do comportamento*”.<sup>349</sup>

---

<sup>346</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 34. ed., 1996, v. 1, p. 42-43.

<sup>347</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *O direito, introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira*. Rio de Janeiro: Renovar, 1994. p. 369.

<sup>348</sup> MONTORO, André Franco. *Introdução à ciência do direito*. 24. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997. p. 381.

<sup>349</sup> ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. 4. ed. rev. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 129-130.

Entendemos os princípios como linhas mestras, diretivas, que devem ser utilizados com caráter normativo, denotando normas sobre as normas.

Aliás, o Código Civil atual estabelece três grandes princípios que estão acima do próprio código: o da boa-fé, o da eticidade e o da função social do contrato (artigos 112, 113, 187, 421 e 422).<sup>350</sup>

Vejamos alguns desses princípios gerais mencionados pela doutrina, especialmente por Paulo de Barros Carvalho.

### 1.7.21.2.1 Princípio da justiça

O princípio da justiça é aquele no qual se implementam outros princípios. É, segundo Paulo de Barros Carvalho, *“uma diretriz suprema. Na sua implicitude, penetra de tal modo as unidades normativas do ordenamento que todos os proclamam, fazendo dele até um lugar comum, que se presta para justificar interesses antagônicos e até desconcertantes. Como valor que é, participa daquela subjetividade que mencionamos, ajustando-se diferentemente nas escalas hierárquicas das mais variadas ideologias. Os sistemas jurídicos dos povos civilizados projetam-no para figurar no subsolo de todos os preceitos, seja qual for a porção da conduta a ser disciplinada”*.<sup>351</sup>

### 1.7.21.2.2 Princípio da certeza do direito

Segundo Maria Helena Diniz, o princípio da certeza do direito é *“aquele que rege toda a aplicação do ordenamento jurídico, dentro dos seus próprios marcos, coibindo arbitrariedades”*.<sup>352</sup>

---

<sup>350</sup> Cf. REALE, Miguel. *O projeto do novo Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 1972, p. 53; COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 44-80.

<sup>351</sup> Cf. CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 147.

<sup>352</sup> DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 3, p. 719.

### 1.7.21.2.3 Princípio da segurança jurídica

Esse princípio é o que prevê uma direção à *“implantação de um valor específico para coordenar o fluxo das interações inter-humanas, no sentido de propagar no seio da comunidade social o sentimento de previsibilidade quanto aos efeitos jurídicos da regulação da conduta”*.<sup>353</sup>

### 1.7.21.2.4 Princípio da isonomia ou da igualdade

É previsto no texto constitucional (artigo 5º, *caput*) e por ele todos são iguais perante a lei, sem distinções.

Segundo Maria Helena Diniz, é aquele pelo qual *“todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e estrangeiros residentes no país a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. Propugna que se trate igualmente os iguais e desigualmente os desiguais”*.<sup>354</sup>

### 1.7.21.2.5 Princípio da legalidade

O artigo 5º, inciso II, da Constituição Federal estabelece que *“Ninguém poderá ser obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei”*.

Por esse princípio, somente a lei poderá determinar ou regradar as condutas humanas.

---

<sup>353</sup> Cf. CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 149.

<sup>354</sup> DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 3, p. 722.

### **1.7.21.2.6. Princípio da irretroatividade das leis**

Tanto a Constituição Federal (artigo 5º, inciso XXXVI) como a Lei de Introdução ao Código Civil (artigo 6º) estabelecem o princípio segundo o qual a lei não pode alcançar o ato jurídico perfeito, a coisa julgada e o direito adquirido.

### **1.7.21.2.7 Princípio da ampla defesa e do devido processo legal**

Em qualquer procedimento, seja administrativo ou judicial, é outorgada a ampla defesa com os meios e recursos a ela inerentes. Além disso, ninguém pode ser julgado por autoridade incompetente e sem o devido processo legal (artigo 5º, incisos XXXVII, LIII e LV, da Constituição Federal).

### **1.7.21.2.8 Princípio do direito de propriedade**

A Constituição Federal assegura o direito de propriedade, ressaltando sua função social e a desapropriação por interesse público (artigo 5º, incisos XXII e XXIV).

### **1.7.21.2.9 Princípio da proporcionalidade**

O princípio da proporcionalidade é aquele segundo o qual, no confronto de direitos do mesmo quilate, deve prevalecer aquele que sofrer menos impacto, isto é, como esclarece Maria Helena Diniz, por meio desse princípio podem-se “*mensurar as opções políticas em harmonia com os fins constitucionalmente previstos, coibindo-se desvios de finalidade ou excessos de poder*”.<sup>355</sup>

---

<sup>355</sup> DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 3, p. 728-729.

### 1.7.21.2.10 Princípio da razoabilidade

O princípio da razoabilidade, por ser genérico, é aplicado em todos os ramos do direito. Na Constituição Federal, está implícito. Na Constituição do Estado de São Paulo<sup>356</sup>, está explícito.

Segundo Paulo César Conrado, a razoabilidade é o princípio pelo qual todos devem agir com sentido de “*congruência, correlação, equilíbrio entre as situações postas e as decisões tomadas por todos os que detêm competência para fazê-lo, devendo ser buscados e aplicados, nesse sentido, os valores do homem médio, ou seja, aqueles devidamente consagrados na ordem jurídica positivada, inclusive e principalmente, na ordem constitucional.*”<sup>357</sup>

O princípio da razoabilidade deve ser aplicado não só pelos operadores do direito, mas por todas as pessoas, especialmente pelos exercentes das funções públicas, como explica Paulo César Conrado: “*Portanto, se é na Constituição, se é na lei, se é no direito positivo sistematicamente considerado, que o exercente de função pública (inclusive o juiz, repita-se) encontra a razão de seu agir, insta admitir que é no corpo dessas entidades, e nunca no íntimo dele próprio (do exercente da função), em sua pauta pessoal de valores, em sua ideologia, que deverá buscar fundamento para suas decisões.*”<sup>358</sup>

### 1.7.21.2.11 Princípio da eficiência

Segundo Maria Helena Diniz, o princípio da eficiência “*é aquele que norteia a prestação de serviço, entendendo que ele deve ser atualizado*”.<sup>359</sup>

---

<sup>356</sup> Artigo 111: “*A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes do Estado, obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, razoabilidade, finalidade, motivação e interesse público.*”

<sup>357</sup> CONRADO, Paulo Cesar. *Introdução à teoria geral do processo civil*. 2. ed. São Paulo: Max Limonad, 2003, p. 67.

<sup>358</sup> CONRADO, Paulo César, *Introdução à teoria geral do processo civil*, 2003, p.67.

<sup>359</sup> DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 3, p. 720.

### **1.7.21.2.12 Princípio da impessoalidade**

Por esse princípio, consagra-se o tratamento igual na administração, sem quaisquer discriminações, favoritismos, animosidades, etc.

### **1.7.21.2.13 Princípio da motivação**

Pelo princípio da motivação, é imposto à Administração Pública o dever de expor suas razões de fato e de direito nos atos administrativos, isto é, a Administração deve explicar os motivos pelos quais está praticando o ato.

### **1.7.21.2.14 Princípio da publicidade**

Qualquer administração, inclusive a privada, tem o dever de transparência, a fim de que os administrados possam saber como ela está indo (bem ou mal conduzida), e possam ter conhecimento dos negócios praticados.

### **1.7.21.2.15 Princípio da finalidade**

Segundo Maria Helena Diniz, o princípio da finalidade é aquele segundo o qual a *“Administração Pública, ao exercer sua atividade, deve atender ao fim legal ao qual está subordinada. Tal finalidade legal, que é a função do interesse público, é o limite do poder discricionário, e se não for atendida ter-se-á desvio de poder”*.<sup>360</sup>

---

<sup>360</sup> DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 3, p. 722.

### 1.7.21.3 Princípios do Direito Privado e do Direito Civil

O Direito Civil relegou-nos alguns princípios, de igual forma relevantes, como a boa-fé, a eticidade, a operabilidade, a função social do contrato, etc. Portanto, o Direito Civil também tem os seus princípios. Vejamos alguns deles.

#### 1.7.21.3.1 Princípio da boa-fé

Atualmente, o Código Civil (artigos 112 e 113) estabelece o princípio da boa-fé subjetiva e objetiva.

Por esse princípio, em todo negócio jurídico, os sujeitos devem agir com lealdade e confiança.

#### 1.7.21.3.2 Princípio da operabilidade ou concretitude

O Código Civil atual, além de outros, estabelece alguns princípios basilares: o da socialidade, o da eticidade e o da operabilidade (concretitude)<sup>361</sup>, isto é, o direito é feito para ser executado, operado e realizado (artigos 112, 113, 187, 421 e 422).

O direito é feito para ser realizado, como explica Miguel Reale, citando Rudolf von Ihering: “(...) *toda vez que tivemos de examinar uma norma jurídica, e havia divergência de caráter teórico sobre a natureza dessa norma ou sobre a conveniência de ser enunciada de uma forma ou de outra, pensamos no ensinamento de Jhering, que diz que é da essência do Direito a sua realizabilidade: o Direito é feito para ser executado; Direito que não se executa – já dizia Jhering na sua imaginação criadora – é como chama que não aquece, luz que não ilumina. O Direito é feito para ser realizado; é para ser operado. Porque, no fundo, o que é que nós somos – nós advogados? Somos operadores do Direito: operamos o Código e as leis, para fazer uma petição inicial, e levamos o*

---

<sup>361</sup> Cf. REALE, Miguel, *O projeto do novo Código Civil: situação após a aprovação pelo Senado Federal*, 1999, p. 7-12.



*resultado de nossa operação ao juiz, que verifica a legitimidade, a certeza, a procedência ou não da nossa operação – o juiz também é um operador do Direito; e a sentença é uma renovação da operação do advogado, segundo o critério de quem julga. Então, é indispensável que a norma tenha operabilidade, a fim de evitar uma série de equívocos e de dificuldades, que hoje entram a vida do Código Civil.”*<sup>362</sup>

### **1.7.21.3.3 Princípio da eticidade**

Esse princípio (artigos 112, 113, 187, 421 e 422) é o que reconhece a “*relação bipolar e dialética entre a realidade e o direito, a força que a moral social, o poder social possuem e os efeitos que provocam sobre o direito*”.<sup>363</sup>

Lastreados em Miguel Reale, a respeito da eticidade no novo Código Civil, escrevem Judith Martins Costa e Gerson Luiz Carlos Branco: “*O princípio da eticidade servirá para aumentar o poder do juiz no suprimento de lacunas, nos casos de deficiência ou falta de ajuste da norma à especificidade do caso concreto. Para Reale a eticidade é o espírito do novo Código Civil, e esse espírito é o ‘conjunto de idéias fundamentais em torno das quais as normas se entrelaçam, se ordenam e se sistematizam’*. A base ética do direito obrigacional é o princípio do equilíbrio econômico dos contratos, razão pela qual além das disposições expressas a respeito da boa-fé e dos bons costumes, há disposições que tratam do estado de perigo, lesão, resolução em razão de fatos imprevisíveis, necessidade de preservação do equilíbrio econômico etc.”<sup>364</sup>

### **1.7.21.3.4 Princípio da socialidade**

O Código Civil de 1916, influenciado pela Revolução Francesa, registra marcante influência individualista.

---

<sup>362</sup> REALE, Miguel, *O projeto do novo Código Civil: situação após a aprovação pelo Senado Federal*, 1999, p. 10.

<sup>363</sup> COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 63.

<sup>364</sup> Cf. COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 64.

O atual Código Civil, quiçá pela influência da Revolução Russa de 1917, inseriu dispositivos com marcantes compromissos com a coletividade, como extraímos dos artigos 421 e 1.228, parágrafo 1º, que estabelecem, respectivamente, a função social do contrato e a função social da propriedade.

Nesse mesmo sentido, escrevem Judith Martins Costa e Gerson Luiz Carlos Branco, louvando-se em Miguel Reale: “*Os dispositivos que impõem uma função aos modelos jurídicos e o compromisso deles com a coletividade são marcantes. Chamam a atenção as disposições dos arts. 421 (função social do contrato) e 1.228 (função social da propriedade), em razão de suas posições estratégicas nas matérias respectivas. Reale afirma que o sentido mais aberto e compreensivo do sistema está adequado a uma ‘época em que o desenvolvimento dos meios de informação vem ampliar os vínculos entre os indivíduos e a comunidade’.*”<sup>365</sup>

### 1.7.21.3.5 Princípio do consensualismo

No Capítulo 1.7.14.5, estudamos esse princípio que trata da forma do ato/negócio jurídico, segundo o qual o sujeito poderá praticar qualquer ato jurídico de forma livre, isto é, poderá celebrar um ato verbalmente, por sinais, e assim por diante (artigo 107 do Código Civil).

Como vimos, podemos celebrar um contrato de locação de forma verbal, podemos comprar um lanche, numa lanchonete, por sinais. Todavia, não podemos celebrar um contrato de fiança verbal, porque a lei determina que a fiança dar-se-á por escrito (artigo 819 do Código Civil).

Também não podemos adquirir um imóvel sem escritura pública, se seu preço for superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país (artigo 108 do Código Civil).

---

<sup>365</sup> Cf. COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 63; REALE, Miguel. *Visão geral do projeto de Código Civil*. São paulo: Saraiva, 1998, p. 29.

### 1.7.21.3.6 Princípio da dignidade da pessoa humana

Esse princípio está previsto no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal. Por ele, elevam-se a vida e a liberdade como categorias fundamentais da pessoa.

A esse respeito, esclarece Rosa Maria de Andrade Nery: *“Como a Vida é essencialidade do ser humano e a liberdade é potencialidade expressiva da existência humana, são esses os valores que norteiam o princípio da dignidade da pessoa humana. Falar-se em dignidade do ser humano, portanto, é prestigiar-lhe a Vida e a liberdade. O princípio de Direito que se põe a nortear o conhecimento científico a partir desse parâmetro eleva o ser humano a uma dignidade própria dessa sua condição existencial.”*<sup>366</sup>

### 1.7.21.3.7 Princípio da imputação civil dos danos

O artigo 186 do Código Civil dispõe que aquele que causar prejuízo a outrem, seja por ação ou por omissão, deve reparar esse mesmo prejuízo,

Nas palavras de Rosa Maria de Andrade Nery: *“Quem viola o direito alheio deve indenizar. O devedor que não cumpre as suas obrigações deve se sujeitar a que sejam apreendidos os seus bens penhoráveis, e a impenhorabilidade e a não seqüestrabilidade de certos bens relacionam-se com o princípio da intangibilidade dos bens essenciais à vida ou estruturalmente ligados à pessoa, preceito que se denomina patrimônio mínimo.”*<sup>367</sup>

### 1.7.21.3.8 Princípio da responsabilidade objetiva

O artigo 927 do Código Civil, especialmente no seu parágrafo único, estabelece que: *“Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos*

---

<sup>366</sup> NERY, Rosa Maria de Andrade. *Noções preliminares de direito civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 114.

<sup>367</sup> NERY, Rosa Maria de Andrade, *Noções preliminares de direito civil*, 2002, p. 121.

*especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”*

Essa disposição legal, segundo podemos extrair do pensamento de Miguel Reale<sup>368</sup>, consubstancia-se como um princípio de direito, na medida em que firma uma regra geral a respeito da responsabilidade civil.

Nesse sentido, escrevem Judith Martins Costa e Gerson Luiz Carlos Branco: “A importância do parágrafo único do art. 927 do novo Código Civil é evidente e ainda não recebeu a atenção merecida pela crítica. Talvez porque haja dificuldades para que as pessoas entendam a função do próprio art. 159 do Código Civil de 1916 ou porque não entenderam a adoção do que é mais óbvio: no parágrafo único do art. 927 está consubstanciada a regra que o legislador adotou no último século para fixar casos especiais de responsabilidade objetiva, com a diferença de que esta regra é geral.”<sup>369</sup>

### **1.7.21.3.9 Princípio da autonomia da vontade**

A autonomia da vontade<sup>370</sup> consiste no poder dos sujeitos da relação jurídica de estipularem livremente, como bem entenderem, a disciplina de seus interesses.

### **1.7.21.3.10 Do exercício excessivo de direito (abuso)**

Novidade interessante e importante a respeito do abuso de direito foi inserida no atual Código Civil, no seu artigo 187: “*Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.*”

<sup>368</sup> Cf. Miguel Reale: “*Desejo, por último, pôr no devido realce o novo enfoque segundo o qual foi disciplinada toda a matéria de responsabilidade civil, não só pela amplitude dada ao conceito de dano, mas também por se procurar situar, com o devido equilíbrio, o problema da responsabilidade objetiva.*” (REALE, Miguel, *O projeto do novo código civil*, 1972, p. XXXXV).

<sup>369</sup> COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 76.

<sup>370</sup> No capítulo 1.7.2. tratamos deste princípio de forma pormenorizada.

O abuso de direito é definido como o “*exercício anormal ou irregular de um direito, ou seja, além de seus limites e fins sociais, causando prejuízo a outrem, sem que haja motivo legítimo que o justifique. É um ato ilícito, que gera o dever de ressarcir o dano causado.*”<sup>371</sup>

Existem inúmeros exemplos sobre o abuso de direito, como no Direito Civil, no Direito Penal, na Lei de Imprensa, no Direito do Trabalho, no Direito Processual Civil, na propriedade horizontal, enfim, em qualquer área do direito.

Em todos os campos do direito a jurisprudência nacional vem aplicando a teoria do abuso de direito, coibindo aqueles que exercem um suposto direito de forma inadequada ou imoderada.

Nesse sentido, inúmeras decisões dos tribunais brasileiros, inclusive do Superior Tribunal de Justiça<sup>372</sup>: 1) Direito do Consumidor (inscrição no cadastro de inadimplentes)<sup>373</sup>; 2) Direito Processual Civil (abuso do direito de recorrer)<sup>374</sup>; 3) Lei de

<sup>371</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 1, p. 32.

<sup>372</sup> Jurisprudência extraída do Ementário eletrônico do Superior Tribunal de Justiça.

<sup>373</sup> AgRg no Ag n. 520.678/RS, Rel. Min. Jorge Scartezini, 4. T., DJU 06/12/04, p. 320: “*AGRAVO REGIMENTAL - CONSUMIDOR - INSCRIÇÃO NO CADASTRO DE INADIMPLENTES - DISCUSSÃO DO MONTANTE DA DÍVIDA EM JUÍZO - ABUSO DE DIREITO - SÚMULA 83/STJ - DESPROVIMENTO. 1 - Este Tribunal já proclamou o entendimento no sentido de que o registro do nome do consumidor, como devedor inadimplente, no Serviço de Proteção ao Crédito, quando o valor da dívida está sendo discutido em juízo, representa abuso de direito. Precedentes (REsp n.s 191.326/SP e 170.281/SC). 2 - Aplicável, portanto, à hipótese, o enunciado sumular de n. 83/STJ. 3 - Agravo Regimental conhecido, porém, desprovido.*”

<sup>374</sup> EDcl no AgRg no AgRg nos EDcl no AgRg no EDcl no REsp n. 77.010/SP, Rel. Min. Francisco Falcão, Corte Especial, DJU 07/06/04, p. 149: “*PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVOS REGIMENTAIS SUCESSIVOS. IMPOSIÇÃO DE MULTA À PARTE RECORRENTE. ABUSO DO DIREITO DE RECORRER. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. CONDICIONAMENTO À PARTE DE DEPOSITAR O VALOR DA MULTA IMPOSTA, NA HIPÓTESE DE INTERPOSIÇÃO DE QUALQUER OUTRO RECURSO. DESCUMPRIMENTO. I - Não havendo no v. Acórdão embargado qualquer ponto omissis sobre que deva se pronunciar esta colenda Corte Especial, mas tão-somente o intuito de rediscutir o julgado, qual seja, a imposição de multa em face dos sucessivos agravos regimentais interpostos, emprestando-lhe o efeito infringente, rejeitam-se os embargos declaratórios. II - O simples descontentamento da parte com o julgado não tem o condão de tornar cabíveis os embargos, que servem ao seu aprimoramento, mas não à sua modificação que, só excepcionalmente, é admitida. III - Ademais, a Corte Especial condicionou o embargante a depositar o valor da multa de 1% (um por cento) do valor atribuído à causa, devidamente atualizado, na hipótese de interposição de qualquer outro recurso, o que, efetivamente, não ocorreu, motivo pelo qual também não merecem ser conhecidos os presentes embargos declaratórios. IV- Embargos de declaração rejeitados.*”

Imprensa (dano moral)<sup>375</sup>; 4) Lei de Imprensa (notícia jornalística)<sup>376</sup>; 5) Direito Civil (duplicata levada a protesto)<sup>377</sup>; 6) Lei de Imprensa (abuso do direito de narrar)<sup>378</sup>; 7) Direito Processual Civil (embargos de declaração abusivos)<sup>379</sup>; 8) Direito Processual Civil (recursos – agravos regimentais - protelatórios)<sup>380</sup>; 9) Direito Civil (apropriação de valores

<sup>375</sup> REsp n. 387.830/SP, Rel. Min. Edson Vidigal, Corte Especial, DJU 01/03/04, p.118: “AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. NOTÍCIA OFENSIVA À HONRA E DIGNIDADE DO AUTOR. LEI DE IMPRENSA. INÉPCIA DA INICIAL. DECADÊNCIA AFASTADA. LESIVIDADE E ABUSO DO DIREITO DE INFORMAÇÃO RECONHECIDOS PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. MATÉRIA DE PROVA. I - A falta de juntada do inteiro teor do periódico em que publicada a notícia não constitui motivo de nulidade do processo, sendo suficiente a exibição da folha impressa, notadamente quando os réus não negam o seu conteúdo. II - A jurisprudência das turmas integrantes da Segunda Seção desta Corte entende que, após a Constituição de 1988, não prevalece o prazo decadencial para a ação por danos morais, disciplinado na Lei de Imprensa. III – A condenação do vencido em honorários advocatícios e correção monetária é corolário lógico da procedência do pedido. IV – Afirmado pelas instâncias de origem, com supedâneo nas provas dos autos, que as notícias veiculadas ofenderam a honra e a dignidade do autor, rever esse entendimento encontra óbice no enunciado 7 da Súmula desta Corte. Recurso especial não conhecido.”

<sup>376</sup> REsp n. 513.057/SP, Rel. Min. Salvo de Figueiredo Teixeira, 4. T., DJU 19/12/03, p. 484: “RESPONSABILIDADE CIVIL. LEI DE IMPRENSA. NOTÍCIA JORNALÍSTICA. REVISTA VEJA. ABUSO DO DIREITO DE NARRAR. ASSERTIVA CONSTANTE DO ARESTO RECORRIDO. IMPOSSIBILIDADE DE REEXAME NESTA INSTÂNCIA. MATÉRIA PROBATÓRIA. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA/STJ. DANO MORAL. RESPONSABILIDADE TARIFADA. INAPLICABILIDADE. NÃO-RECEPÇÃO PELA CONSTITUIÇÃO DE 1988. PRECEDENTES. QUANTUM. EXAGERO. REDUÇÃO. RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE. I – Tendo constado do aresto que o jornal que publicou a matéria ofensiva à honra da vítima abusou do direito de narrar os fatos, não há como reexaminar a hipótese nesta instância, por envolver análise das provas, vedada nos termos do enunciado n. 7 da súmula/STJ. II – A responsabilidade tarifada da Lei de Imprensa não foi recepcionada pela Constituição de 1988, não se podendo admitir, no tema, a interpretação da lei conforme a Constituição. III - O valor por dano moral sujeita-se ao controle por via de recurso especial e deve ser reduzido quando for arbitrado fora dos parâmetros fixados por esta Corte em casos semelhantes.”

<sup>377</sup> REsp n. 456.088/GO, Rel. Min. Nanci, Andriighi, 3. T., DJU 20/10.03, p. 270: “Direito civil. Ação de indenização por danos morais. Duplicata levada a protesto com equivocado número de CNPJ. Operação de desconto. Art. 13, § 4º, da Lei n. 5.474/68. Ausência de verificação da regularidade da duplicata. Abuso de direito. - O banco que recebe duplicata em operação de desconto e leva-a a protesto sem verificar devidamente a sua regularidade comete ato abusivo e responde pelos prejuízos causados a terceiro de boa-fé. Precedentes. Recurso especial conhecido e provido.”; ver, também, RT 824/167.

<sup>378</sup> REsp 336.971/AL, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4. T., DJU 12/08/02, p. 217: “CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. NOTÍCIA JORNALÍSTICA. ABUSO DO DIREITO DE NARRAR. OFENSA À DEPUTADA ESTADUAL, HOJE SENADORA. QUANTUM INDENIZATÓRIO. VALOR. REDUÇÃO. AGRAVOS DESPROVIDOS. - O valor por dano moral sujeita-se ao controle por via de recurso especial e deve ser reduzido quando for arbitrado fora dos parâmetros fixados por esta Corte em casos semelhantes.”

<sup>379</sup> AgRg 418.205/SP, Rel. Min. José Salgado, 1. T., DJU 01/07/02, p. 257: “PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REJEIÇÃO. MULTA. 1. Atua com abuso do direito de recorrer a parte que investe contra assunto já pacificado nos Tribunais, especialmente, quando já sumulado. 2. Impossibilidade de ser concedida liminar para autorizar compensação de tributos. 3. Multa aplicada no tribunal de origem que merece confirmação (art. 557, § 2º, do CPC). 4. Embargos de declaração protelatórios. Ausência de omissão no acórdão. Multa de 1% (um por cento) sobre o valor da causa (art. 538, parágrafo único, primeira parte). 5. Embargos rejeitados.”

<sup>380</sup> AgRg n. 770.010/SP, Rel. Min. Hélio Hosimann, Corte Especial, DJU 20/08/01, p. 333: “PROCESSUAL CIVIL. AGRAVOS REGIMENTAIS SUCESSIVOS. RECURSOS MANIFESTAMENTE INFUNDADOS. ABUSO DO DIREITO DE RECORRER. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. IMPOSIÇÃO DE MULTA À PARTE RECORRENTE.”



em conta corrente bancária)<sup>381</sup>; 10) Lei de Imprensa (abuso do direito de narrar)<sup>382</sup>; 11) Lei de Imprensa (publicação de notícia ofensiva)<sup>383</sup>; 12) Direito Processual Civil (embargos protelatórios)<sup>384</sup>.

#### 1.7.21.4 Princípios dos direitos reais

Porque entendemos o condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil) como propriedade horizontal, é importante enquadrá-lo como uma categoria pertencente ao Direito Real.

<sup>381</sup> REsp n. 250.523/SP, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, 4. T., DJU 18/12/00: “*CONTA CORRENTE. Apropriação do saldo pelo banco credor. Numerário destinado ao pagamento de salários. Abuso de direito. Boa-fé. Age com abuso de direito e viola a boa-fé o banco que, invocando cláusula contratual constante do contrato de financiamento, cobra-se lançando mão do numerário depositado pela correntista em conta destinada ao pagamento dos salários de seus empregados, cujo numerário teria sido obtido junto ao BNDES. A cláusula que permite esse procedimento é mais abusiva do que a cláusula mandato, pois, enquanto esta autoriza apenas a constituição do título, aquela permite a cobrança pelos próprios meios do credor, nos valores e no momento por ele escolhido. Recurso conhecido e provido.*”; ver, também, LEX/STJ 141/194 e RSTJ 145/446.

<sup>382</sup> REsp n. 264.515/RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4. T., DJU 16/10/00, p. 318: “*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. LEI DE IMPRENSA. NOTÍCIA JORNALÍSTICA. MÉDICO OFENDIDO. ABUSO DO DIREITO DE NARRAR. PRAZO DECADENCIAL. INAPLICABILIDADE. NÃO-RECEPÇÃO PELA CONSTITUIÇÃO DE 1988. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. DANO MORAL. QUANTUM INDENIZATÓRIO. CONTROLE PELO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. VALOR RAZOÁVEL. PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO. I - O prazo decadencial previsto na Lei de Imprensa (art. 49) não foi recepcionado pela Constituição de 1988. II - O valor da indenização por dano moral sujeita-se ao controle do Superior Tribunal de Justiça, sendo certo que, na fixação da indenização a esse título, recomendável que o arbitramento seja feito com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao nível sócio-econômico do autor e, ainda, ao porte econômico do réu, orientando-se o juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso. III - Na espécie, o valor fixado a título de danos morais não se mostrou exagerado, notadamente em razão dos precedentes da Turma em casos semelhantes. IV - Não há negativa de prestação jurisdicional quando examinados todos os pontos controvertidos. Ademais, os embargos de declaração não são a via apropriada para que a parte interessada demonstre seu inconformismo com as razões de decidir.*”; ver, também, LEX/STJ 138/225.

<sup>383</sup> REsp n. 539.964/RJ, Rel. Min. Nilson Naves, 3. T., DJU 15/06/98, p. 110: “*RESPONSABILIDADE CIVIL. IMPRENSA (PUBLICAÇÃO DE NOTICIA OFENSIVA). OFENSA A HONRA. DANO MORAL. VALOR DA INDENIZAÇÃO. CONTROLE PELO STJ. 1. QUEM PRATICA PELA IMPRENSA ABUSO NO SEU EXERCÍCIO RESPONDE PELO PREJUÍZO QUE CAUSA. VIOLADO DIREITO, OU CAUSADO PREJUÍZO, IMPÕE-SE SEJAM REPARADOS OS DANOS. CASO DE REPARAÇÃO DE DANO MORAL, INEXISTINDO, NESSE PONTO, OFENSA A TEXTO DE LEI FEDERAL. 2. EM NÃO SENDO MAIS APLICÁVEL A INDENIZAÇÃO A QUE SE REFERE A LEI NUM. 5.250/67, DEVE O JUIZ NO ENTANTO QUANTIFICÁ-LA MODERADAMENTE. 3. CASO EM QUE A INDENIZAÇÃO FOI MODERADAMENTE ARBITRADA. 4. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO PELO DISSÍDIO, MAS IMPROVIDO. POR MAIORIA, CONHECER EM PARTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA PARTE, DAR-LHE PROVIMENTO. VENCIDO O SR. MINISTRO NILSON NAVES.*”

<sup>384</sup> REsp n. 148.222/SC, Rel. Min. Garcia Vieira, 1. T., DJU 15/12/97, p. 66.308: “*LITIGANCIA DE MÁ-FÉ - PENA - EMBARGOS PROTETATÓRIOS - ABUSO. REPUTA-SE LITIGANTE DE MÁ-FÉ AQUELE QUE DEDUZIR PRETENSÃO OU DEFESA CONTRA TEXTO EXPRESSO DA LEI (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, ART. 17). NÃO PODE O TRIBUNAL, SEM PROVA E SEM FUNDAMENTAÇÃO, APLICAR PENA DE LITIGANTE DE MÁ-FÉ. A MULTA SÓ DEVE SER APLICADA QUANDO HOUVER ABUSO. RECURSO PROVIDO.*”

Aliás, a intensificação e a crescente sofisticação da atividade econômica estão sempre a exigir o aperfeiçoamento de institutos e mecanismos jurídicos existentes e a criação de novos instrumentos de dinamização de negócios. Essa demanda se mostra particularmente intensa nos mercados de capitais e financeiros, num processo em que a noção de direito de propriedade vai se amoldando às novas necessidades da sociedade, sobretudo com vistas a conciliar a segurança da propriedade com a celeridade que é peculiar na circulação de riquezas nesses mercados.<sup>385</sup>

Portanto, a doutrina e a jurisprudência, antevendo essa sofisticação, dão guarida às novas manifestações de propriedade apesar, de continuar adotando a concepção liberal de que os direitos reais são regidos pelo princípio do *numerus clausus*, ou seja, os direitos reais somente podem nascer por lei.

Isso aconteceu com o compromisso de compra e venda, hoje alçado à categoria de direito real (art. 25 da Lei n. 6.766/79 e alterações posteriores).

A propriedade horizontal é outro exemplo que teve sua origem baseada nos anseios sociais, bem antes da sua criação legal, justamente por fugir dos moldes determinados pela lei civil que tratava dos condomínios.

Atualmente, a propriedade fiduciária é regulada pela Lei federal n. 9.514/97.

Existem, também, outras manifestações dessa natureza, como a multipropriedade, o *shopping center*, o cemitério privado, os condomínios de fato.

Apesar da existência dessas manifestações, não podemos esquecer, como aconteceu com o compromisso de compra e venda e com a propriedade fiduciária, que, na propriedade horizontal, ainda devemos obedecer à doutrina clássica, com relação aos direitos reais e seus princípios, eis que, segundo pensamos, ainda é um sistema que tem eficácia e interessa a todos.

---

<sup>385</sup> Cf. SOARES, Danielle Machado. *Condomínio de fato*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999. p.79-80.



Portanto, na interpretação da propriedade horizontal, inclusive na da convenção de condomínio, devemos continuar a obedecer aos princípios dos direitos reais<sup>386</sup>, o que veremos a seguir.

#### **1.7.21.4.1 Princípio da legalidade e da tipicidade dos direitos reais**

Por esse princípio, os direitos reais somente podem existir desde que a respectiva figura esteja prevista na lei e desde que o negócio ocorrido haja se submetido ao tipo legal.

#### **1.7.21.4.2 Princípio da taxatividade ou *numerus clausus***

Segundo esse princípio, os tipos reais são previstos pela lei de forma taxativa. Isto não quer dizer que inexistente a liberdade no que respeita à configuração dos direitos reais, dado que essa configuração se encontra exaustivamente descrita na lei e essa descrição é imutável, tendo sido tudo, portanto, estabelecido pelo legislador.

#### **1.7.21.4.3 Princípio da publicidade**

Preconiza que os direitos reais devem ser objeto de uma publicidade específica e absolutamente indispensável, sem a qual não haverá o direito real.

---

<sup>386</sup> Cf. Edmundo Gatti: “*En materia de derechos reales la libertad individual sufre una seria restricción, como que la ley no permite establecer otros derechos reales que los expressamente previstos por ella misma.*” (GATTI, Edmundo. *Teoria general de los derechos reales*. 2. ed. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1980. p. 71). No mesmo sentido, ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 322-324; ALVIM NETTO, José Manoel de Arruda. No confronto entre uma situação de direito real e outra de direito obrigacional – salvo lei expressa em sentido contrário – prevalece, sempre, a situação de direito real, legitimamente constituída [Parecer]. *Revista de Direito Privado*, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 4, p. 165-205, 2000.

#### **1.7.21.4.4 Princípio da validade e da eficácia *erga omnes***

Em virtude de tais atributos ou efeitos, a publicidade é exigida justamente para que os direitos reais sejam por todos respeitados. Precisamente porque os direitos reais têm validade e eficácia *erga omnes*, necessário é que sejam exatamente conhecidos, inclusive podendo-se saber quem é o seu titular.

#### **1.7.21.4.5 Princípio da inerência ou da aderência**

Quer dizer que o Direito Real adere à coisa e a segue, manifestando-se esse princípio no direito de perseguir e no direito de preferência, significando este último que o titular do direito real deve ter preferência no exercício do seu direito, até mesmo em relação a outros direitos reais constituídos posteriormente sobre a mesma coisa, em conformidade com a máxima *prior in tempore, potior in iure*. A inerência pressupõe o princípio da especialidade, que consiste em ser a coisa, objeto do direito real, necessariamente determinada e, por isso mesmo, vinculada ao direito subjetivo real do seu titular.

#### **1.7.21.4.6 Princípio do direito de seqüela**

Consiste em que o direito real adere à coisa, que resta afetada ao titular do direito real, perseguindo-a onde quer que se encontre, sem a possibilidade útil de que se lhe oponham quaisquer situações, mesmo que lastreadas em direitos obrigacionais.

### **1.8 Especificação do condomínio**

O artigo 7º da Lei n. 4.591/64 estabelece o modo como nasce a propriedade horizontal, ou seja, com sua constituição. Já a especificação do condomínio é a adequada caracterização das suas unidades autônomas, com a indicação das partes exclusivas e das partes comuns (áreas, destinação, etc.).

Nesse sentido, na doutrina nacional, posicionam-se João Batista Lopes e Kioitsi Chicuta: *“Mesmo depois de registrada a incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, ainda assim não se pode falar em unidades autônomas, que surge com o registro da instituição e especificação do condomínio. Até então, existem tão-somente frações ideais do terreno, vinculadas à construção das unidades e passíveis de negócio jurídico (artigo 32, parágrafo 2º da Lei n. 4.591/64). As unidades autônomas só podem ser matriculadas depois de averbada a sua construção, mediante exibição do alvará de construção (habite-se) e de registro da instituição e da especificação, eis que, até então, ter-se-á a especialidade tão só na fração ideal do terreno.”*<sup>387</sup>

Portanto, conclui João Batista Lopes: *“Com o registro da instituição e especificação do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis aperfeiçoa-se a figura jurídica do condomínio em edifícios nascendo o direito real de cada condômino que não pode sofrer alterações futuras sem o seu consentimento”,* razão pela qual *“quaisquer modificações na especificação do condomínio dependem da concordância da unanimidade dos condôminos.”*<sup>388</sup>

Nascimento Franco e Niske Gondo entendem da mesma forma, quando asseveram: *“Uma vez registrado o instrumento de instituição do condomínio, exige-se a unanimidade dos co-proprietários, com anuência dos compromissários compradores ou promitentes cessionários de direitos à compra de unidades autônomas, para as alterações que importem em desdobramento ou unificação de unidades, mudança na destinação das áreas privativas ou comuns, bem como na participação proporcional no terreno e coisas comuns; enfim, para as inovações que possam direta ou indiretamente repercutir sobre os direitos subjetivos dos condôminos ou a finalidade para a qual foi construído o edifício.”*<sup>389</sup>

O mesmo ocorre no direito espanhol (artigo 5º, da Lei de 1960) e no português (artigos 1.417º a 1.419º). A respeito, esclarece Rui Vieira Miller: *“Consoante a alínea b)*

---

<sup>387</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 74-75; ver, também, Kioitsi Chicuta, Trabalho apresentado no Curso sobre *O condomínio em edifícios e suas ações*, em novembro de 1990, na Escola Paulista da Magistratura.

<sup>388</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 75.

<sup>389</sup> Cf. FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske. *Condomínio em edifícios*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978. p. 38-39.

do n. 1 do artigo 2º do CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL (Decreto-Lei n. 222/84, de 6 de julho), ‘os factos jurídicos que determinem a constituição ou a modificação da propriedade horizontal’ estão sujeitos a registo, só produzindo efeitos contra terceiros depois da data daquele, muito embora, entre as próprias partes ou seus herdeiros, possam ser invocados independentemente do mesmo registo.”<sup>390</sup>

## 1.9 Classificação dos atos praticados na propriedade horizontal

### 1.9.1 Classificação de Poirier e João Batista Lopes

No direito brasileiro, João Batista Lopes, baseado em Poirier, foi um dos poucos que tentou elaborar uma teoria sobre a classificação dos atos praticados pelos sujeitos da propriedade horizontal.

Pierre Poirier<sup>391</sup> e João Batista Lopes<sup>392</sup> estabeleceram seis classes de atos praticados pelos condôminos.

a) *Atos de uso*: aqueles que o condômino pode praticar, no uso e gozo das coisas comuns, com a condição de não impedir os co-interessados de usá-las segundo o seu direito.<sup>393</sup>

b) *Atos conservatórios*: têm por finalidade resguardar ou proteger uma situação de fato, como, por exemplo, a reparação da rede de energia elétrica; ou de direito, como, por exemplo, a interrupção de prescrição de ação de que seja titular o condomínio.<sup>394</sup>

<sup>390</sup> MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, 1998, p. 111.

<sup>391</sup> POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 77-85.

<sup>392</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 76-77.

<sup>393</sup> Cf. Pierre Poirier: “*Todo copropietario está autorizado para gozar de la cosa común conforme a su destino, a condición de que no impida a los cointeresados usarla según su derecho.*” (POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 78).

<sup>394</sup> Cf. Pierre Poirier: “*El acto de conservación, como su nombre lo indica, tiene por finalidad mantener una situación de hecho o de derecho. El propietario que repara los desagües o el techo, realiza un acto conservatorio material. El propietario que interrumpe una prescripción adquisitiva, realiza un acto de conservación jurídica.*” (POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 78-79).

c) *Atos necessários*: são aqueles que cada condômino tem a faculdade de exigir dos outros, como a contribuição deles para os gastos necessários, entre eles, aqueles decorrentes do seguro do edifício, da realização de obras para evitar ruína.<sup>395</sup>

d) *Atos de administração provisória*: são aqueles que o condômino, em certas situações de emergência, pode praticar sem a prévia aprovação dos demais.<sup>396</sup>

e) *Atos de administração usual*: são aqueles praticados por delegação do síndico.<sup>397</sup>

f) *Atos de disposição*: são aqueles excepcionalmente autorizados por decisão unânime dos condôminos, como, por exemplo, a alienação de uma parte inútil do terreno, embora, em regra, tais atos não sejam permitidos.<sup>398</sup>

## 1.9.2 Classificação de Echeverría Summers

Francisco M. Echeverría Summers, na qualificação jurídica da atuação estatutária, procurou estudar, sem se aprofundar, as diversas categorias de atos jurídicos que podem existir na propriedade horizontal, ressaltando, entretanto, a importância de uma classificação como fator determinante de capacidade e da legitimação daqueles que atuam na relação condominial.<sup>399</sup>

<sup>395</sup> Cf. Pierre Poirier: “*Los actos necesarios no son estrictamente conservatorios. Se justifican por el adagio ‘la necesidad hace da ley’.*” (POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 79).

<sup>396</sup> Cf. Pierre Poirier: “*Acto de administración es aquel que entra en la categoría de actos previstos como normales en la vida del inmueble: es sinónimo de acto de gestión.*” (POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 82).

<sup>397</sup> Cf. Pierre Poirier: “*Todos pueden realizar libremente los actos de goce, según el destino del bien, en la medida del derecho de cada copartícipe. Pero los actos de gestión y los de disposición tienen un régimen especial.*” (POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 82).

<sup>398</sup> Cf. Pierre Poirier: “*Los actos de disposición están prohibidos y non se conciben en la vida normal del edificio. Sin embargo, la ley dice, conforme al derecho común, que los actos de disposición exigen el concurso de todos los propietarios.*” (POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 84).

<sup>399</sup> ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M. *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*. Granada: Comares, 2000. p. 57-66.

Tem ele uma classificação tripartite, isto é, os atos podem ser classificados como *atos de conservação, atos de administração e atos de disposição*.<sup>400</sup>

Para ele, ato de conservação é todo aquele que não deixa liberdade de eleição e que se encamina a manter uma coisa no estado de cumprir sua própria função.<sup>401</sup>

Os atos de administração são aqueles que se realizam com o propósito de obter dos bens os rendimentos de que são susceptíveis.<sup>402</sup>

Por fim, o ato de disposição é aquele por meio do qual se transmite, grava, extingue um bem ou direito, ou, de modo geral, se produz a respeito do mesmo qualquer modificação jurídica.<sup>403</sup>

Entretanto, o mesmo Echeverría Summers propõe subsumir a convenção numa única categoria de atos porque o principal aspecto é delimitar e regular a convivência dos diferentes direitos sobre um mesmo imóvel, que converte em fator determinante na configuração dos distintos direitos privados.<sup>404</sup>

---

<sup>400</sup> “A modo de introducción, hemos de partir de la idea según la cual, la gestión de un bien se desenvuelve en una serie de actuaciones que suelen agruparse en torno a tres grandes categorías, como son: actos de conservación, actos de administración y actos de disposición.”

<sup>401</sup> “aquel que no deja libertad de elección y que se encamina a mantener una cosa en estado de cumplir su función propia.”

<sup>402</sup> “aquel que se realiza con el propósito de obtener de los bienes los rendimientos de que son susceptibles.”

<sup>403</sup> “aquel por el que se transmite, grava, extingue un bien o derecho, o, de modo general, se produce respecto del mismo cualquier modificación jurídica.”

<sup>404</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “Llegamos a este punto, debemos reiterar que ante la coyuntura que representa tener que subsumir los estatutos en una única categoría de actos, la solución más acertada es la de actos de disposición y no la de actos de administración. Digo esto por varias razones: La principal de ellas, porque se trata de delimitar y regular la convivencia de diferentes derechos de propiedad sobre un mismo inmueble, convirtiéndose en factor determinante de la configuración de los distintos derechos privativos. Además, estas normativas regulan el uso y disfrute de las instalaciones y servicios comunes, así como algunos aspectos referentes a la administración. Todo ello nos lleva a concluir que superan con amplitud la calificación de meros actos de administración, como lo demuestra el hecho de que en su formación deban participar todos los condueños, limitándose incluso la legitimación del propietario único para proceder a ello una vez haya iniciado las operaciones de enajenación. Este mismo criterio es el que justifica que sea necesario el consentimiento de todos y cada uno de los miembros que forman parte de la comunidad constituida para la construcción del edificio, ya se halle organizada ésta en régimen ordinario o en régimen de Propiedad Horizontal ab initio.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 63-64).

### 1.9.3 Nossa classificação

A tentativa de classificação dos atos praticados na propriedade horizontal, apesar de poder ser arbitrária, é interessante, pois tem como objetivo permitir encontrar rapidamente cada objeto pelo lugar que ele ocupa, ou reciprocamente.<sup>405</sup>

Propomos outra classificação que pode se ajustar à propriedade horizontal.

a) *Atos gerais*: aqueles expedidos sem destinatários determinados, com finalidade impositiva, alcançando todos os sujeitos que se encontrem na mesma situação de fato abrangida por seus preceitos. São atos de comando abstrato e impessoal, semelhantes aos da lei, como, por exemplo, a proibição do uso de determinadas partes comuns, em ato expedido pelo síndico.

b) *Atos individuais*: aqueles que se dirigem a destinatários certos, criando-lhes situação jurídica particular, exemplificativamente, a punição de um condômino por desrespeitar uma diretriz prevista em lei ou na convenção (multas, etc.).

c) *Atos internos*: os destinados a produzir efeitos no próprio condomínio. Não produzem efeitos em relação a terceiros ou fora do condomínio, como, por exemplo, a autorização do uso de salão de festas expedida pelo zelador ou pelo síndico, etc.

d) *Atos externos*: aqueles que têm efeitos externos, ou seja, aqueles que alcançam pessoas não relacionadas com o condomínio, como a fixação de horário para a realização de obras e serviços.

e) *Atos de império*: todos aqueles que a administração do condomínio pratica utilizando de sua supremacia como administrador e impondo aos condôminos o obrigatório cumprimento, como a proibição do uso de elevadores sem obedecer as regras gerais; a permissão para a realização de obras fora do horário previsto na convenção ou regulamento, etc.

---

<sup>405</sup> LALANDE, André, *Vocabulário técnico e crítico da filosofia*, 1996, p. 165; ABBAGNANO, Nicola, *Dicionário de filosofia*, 1996, p. 175.

f) *Atos de gestão*: os que a administração do condomínio pratica sem usar do poder que possui em virtude da natureza do seu cargo ou função (aquisição de bens de consumo, etc.), ou aquele praticado pelo condômino ao usar sua unidade autônoma.

g) *Atos vinculados*: aqueles em relação aos quais a lei ou a convenção estabelecem os requisitos e as condições de sua realização (cf. artigo 9º da Lei n. 4.591/64).

h) *Atos discricionários*: aqueles que a administração do condomínio ou o condômino pode praticar com certa liberdade de escolha, como, por exemplo, a contratação de funcionários pelo síndico.

Essa classificação, apresentada em nossa dissertação de mestrado, foi referida por João Batista Lopes na 8ª edição do seu *Condomínio*.<sup>406</sup>

Os atos (direitos e deveres) dos condôminos devem obedecer ao princípio da isonomia e às regras gerais dos direitos reais.

Contudo, como observa João Batista Lopes, não podemos falar em “*restrições ou limitações ao direito de propriedade, mas, sim, em regulamentação de seu exercício*”, principalmente pela convenção de condomínio.<sup>407</sup>

Portanto, se a regra é a dos direitos reais, devem-se seguir os ditames das relações jurídicas reais, apesar de existirem conflitos de vizinhança que também podem ser resolvidos por essas relações.

Veja-se, por exemplo, que é vedado aos condôminos prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício.

Enfim, como sugere José de Oliveira Ascensão, “*existem relações fundadas num conflito de sobreposição, que são resolvidas pela comunhão nas partes comuns do*

---

<sup>406</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 8. ed., 2003, p. 66.

<sup>407</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 77.



*edificio*<sup>408</sup>. No Brasil, essas relações encontram-se catalogadas no artigo 10 da Lei n. 4.591/64, e também, no artigo 1.336 do Código Civil.

Na aplicação das regras da propriedade horizontal, Pierre Poirier, ao contrário do que pensa João Batista Lopes, entende que vige o princípio de que é proibido fazer tudo o que não for expressamente autorizado.<sup>409</sup>

Afigura-nos que, nas relações reais, aplicam-se as regras dos direitos reais. Nas relações de vizinhança, aplicam-se as regras do Direito de Vizinhança e do Direito da Personalidade. Na relação de constituição do condomínio, aplicam-se as regras de elaboração das normas constitucionais. Nas demais relações, aplicam-se as regras específicas do Direito Civil.

Entendemos, pois, em face dessa diversidade e da reunião de diversos institutos jurídicos é que propomos a aplicação do critério<sup>410</sup> da preponderância<sup>411</sup> dos efeitos de cada instituto na interpretação das regras e das disposições na propriedade horizontal.<sup>412</sup>

## 1.10 A convenção de condomínio

### 1.10.1 Notas introdutórias

O condomínio por pisos horizontais, no entendimento de João Batista Lopes e Caio Mário da Silva Pereira, deve ser tratado como um novo instituto da propriedade horizontal, pois não se confunde com qualquer outro instituto (condomínio tradicional, sociedade, comunhão de bens, etc.).

<sup>408</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 465.

<sup>409</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 1996, p. 77; cf. Pierre Poirier: “*Todo propietario está autorizado para gozar de la cosa común conforme a su destino, a condición de que no impida a los cointeressados usarla según su derecho.*” (POIRIER, Pierre, *La propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 78).

<sup>410</sup> Cf. Nicola Abbagnano: “*Uma regra para decidir lo que es verdadero o falso, lo que se debe hacer o no hacer, etc.*” (ABBAGNANO, Nicola, *Diccionario de filosofia*, 1996, p. 262).

<sup>411</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Diccionario jurídico*, 1978, v. 3, p. 696: “*Preponderância. 1. Superioridade numérica. 2. Supremacia. 3. Superioridade de poder. 4. Qualidade de preponderante.*”

<sup>412</sup> Tratamos desse critério no Capítulo 1.10.2.7.

A propriedade horizontal é uma combinação da propriedade sobre o apartamento (as unidades autônomas) e do condomínio sobre as partes comuns.<sup>413</sup>

Daí ser importante tratar esse novo tipo de propriedade por um regime próprio, com sua natureza jurídica, com sua estrutura e sua complexa organização, como observa João Batista Lopes, surgindo “*a necessidade de uma norma interna para reger a vida no edifício e resolver os problemas, que envolvem não apenas os condôminos como também terceiros*”.<sup>414</sup>

Esse instrumento vem previsto na lei que regulamenta essa propriedade horizontal e é denominado de *Convenção de Condomínio*. A convenção pode ser conceituada como um conjunto de regras gerais objetivando as relações entre os condôminos. É uma lei que organiza e articula a vida na sociedade condominial.<sup>415</sup>

Segundo Sandra Passinhas, as convenções (para ela, *regulamentos*) “*são uma expressão de autonomia privada na definição concreta do estatuto do direito real de propriedade horizontal, completando o regime legal, ou substituindo-o naquilo que ele tem de supletivo. O regulamento do condomínio é um conjunto de regras gerais e abstractas, destinado a disciplinar no futuro a acção dos condóminos no gozo e administração do edifício*”.<sup>416</sup>

---

<sup>413</sup> No mesmo sentido, Hernan Racciatti: “*El llamado consorcio de propietarios, constituído por los titulares del peculiar derecho que la propiedad dividida importa, por la combinación del dominio exclusivo de cada piso o departamento con el especial condominio forzoso sobre las partes comunes, se presenta, a primera vista, como un ente sui generis con intereses propios, que en muchos casos pueden hallarse aun en oposición a los particulares de sus componentes, y que a pesar de su aparente similitud no puede equipararse a ninguna clase de sociedad.*”(RACCIATTI, Hernan, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 126).

<sup>414</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 78.

<sup>415</sup> Cf. Giuseppe Branca: “*Che cosa siano i regolamenti interni s'è detto altra volta a propósito della comunione in generale. Qui basterà rinviarvi e riassumere brevemente le osservazioni già fatte. Regolamento è la legge interna che organizza ed articola la vita del grupo: è dunque un complesso di norme aventi efficacia nell'orbita del condominio e fra condomini.*” (BRANCA, Giuseppe; SCIALOJA, Antonio. *Commentario del Codice Civil: comunione e condominio negli edifici*. 4. ed. Bolonha: Nicola Zanichelli, 1968, p. 568, v. 3).

<sup>416</sup> PASSINHAS, Sandra Cristina F. A. *A assembléia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal*. 2. ed. reimpr. Coimbra: Almedina, 2004. p. 81-82.

Por outro lado, o estudo da natureza jurídica da convenção abrangendo os direitos e as obrigações, tem suscitado o interesse de todos os juristas brasileiros e estrangeiros porque pode proporcionar a solução dos conflitos que surgem na propriedade horizontal.<sup>417</sup>

Seguindo o roteiro proposto (análise jurídica), passaremos, agora, a estudar a natureza jurídica da convenção, os sujeitos, a forma, seu conteúdo, limites e outras particularidades, levando em conta a doutrina e a jurisprudência.

### 1.10.2 Natureza jurídica

Na terminologia jurídica, a natureza jurídica assinala, notadamente, a essência, a substância ou a compleição das coisas.

Assim, a natureza se revela pelos requisitos ou atributos essenciais que devem vir com a própria coisa.

A natureza da coisa, lembra De Plácido e Silva, “*põe em evidência sua própria essência ou substância, que dela não se separa sem que a modifique ou a mostre diferente ou sem os atributos, que são de seu caráter. É, portanto, a matéria de que se compõe a própria coisa, ou que lhe é inerente ou congênita*”.<sup>418</sup>

Existem diversas teorias que tentam explicar a natureza jurídica da convenção de condomínio, como observam João Batista Lopes<sup>419</sup>, Caio Mário da Silva Pereira<sup>420</sup>,

---

<sup>417</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*El estudio de la naturaleza jurídica de los derechos y obligaciones contenidos en el estatuto se ha convertido ya en cuestión clásica en el dominio de la PH. Sin embargo, su planteamiento y resolución se alcanza de una manera ciertamente más pacífica en regulaciones como la española, en las que se exige el requisito de la unanimidad tanto para su aprobación, como para sus sucesivas modificaciones, que en otras como la francesa o la italiana, donde, al admitirse la posibilidad de modificar e incluso de aprobar en ciertos supuestos el reglamento de condominio o de copropiedad por medio de acuerdo mayoritario, la calificación jurídica resulta mucho más controvertida. Pese a ello nuestra doctrina no ha permanecido ajena a toda la problemática suscitada en torno a la cuestión de la naturaleza jurídica del estatuto.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 32).

<sup>418</sup> DE PLÁCIDO E SILVA, *Vocabulário jurídico*, v. 3, p. 230.

<sup>419</sup> “*É a convenção de condomínio, cuja natureza jurídica é controvertida, como se verá no item seguinte.*” (LOPES, João Batista, *Condomínio*, 9. ed., 2006, p. 78-80)

<sup>420</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 125-135.

François Givord, Claude Giverdon, Pierre Capoulade<sup>421</sup>, Francisco M. Echeverría Summers<sup>422</sup>, Miguel Maria de Serpa Lopes<sup>423</sup> e Daniel Sizaire.<sup>424</sup>

### 1.10.2.1 Da natureza jurídica convencional

Existem autores que defendem o caráter convencional da convenção de condomínio.

Essa teoria surgiu como uma reação à teoria de que a convenção tem natureza jurídica contratual.

Um dos autores que defendem essa teoria é o espanhol Mariano Fernandes Martin Granizo, para quem a solução não pode ser outra se não a de ter em conta que se trata de

<sup>421</sup> “*La nature juridique du règlement de copropriété est et demeure discutée. On y voit le plus souvent un contrat entre copropriétaires. L'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 3 du décret du 17 mars 1967 confirment cette opinion, puisque de premier de ces textes vise le 'règlement conventionnel de copropriété' et que le second précise que le règlement peut 'faire l'objet d'un acte conventionnel'.*” (GIVORD, François; GIVERDON, Claude; CAPOULADE, Pierre, *La copropriété*, 2006, p. 224, n. 545).

<sup>422</sup> “*El estudio de la naturaleza jurídica de los derechos y obligaciones contenidos en el estatuto se ha convertido ya en cuestión clásica en el dominio de la PH. Sin embargo, su planteamiento y resolución se alcanza de una manera ciertamente más pacífica en regulaciones como la española, en las que se exige el requisito de la unanimidad tanto para su aprobación, como para sus sucesivas modificaciones, que en otras como la francesa o la italiana, donde, al admitirse la posibilidad de modificar e incluso de aprobar en ciertos supuestos el reglamento de condominio o de copropiedad por medio de acuerdo mayoritario, la calificación jurídica resulta mucho más controvertida. Pese a ello nuestra doctrina no ha permanecido ajena a toda la problemática suscitada en torno a la cuestión de la naturaleza jurídica del estatuto.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 32-66).

<sup>423</sup> “*Indubitavelmente estamos diante de uma relação contratual. Como relação contratual, a convenção vincula as partes contratantes: para elas tem força de lei. Mas é da índole do negócio contratual a limitação dos seus efeitos tão-só aos participantes do acordo. Não abrange terceiros, senão como uma eficácia menos intensa e enérgica. Aqueles que nele não intervieram não podem ser apanhados pela sua força vinculatória. ... Conseqüentemente, a convenção entre proprietários de apartamentos reguladora de suas relações comunitárias não pode ser considerada sob o aspecto puro e simplesmente de um contrato. Necessita de algo mais para se tornar eficaz em relação aos futuros sucessores, quer mortis causa, caso em que não há dificuldades, quer inter vivos, onde o problema se torna mais árduo.*” (LOPES, Miguel Maria de Serpa, *Curso de direito civil*, 2001, v. 6, p. 429).

<sup>424</sup> “*La doctrine s'est posée la question de savoir quelle était la nature juridique exacte du règlement. On a dit qu'il tenait à la fois du contrat de société et du cahier des charges, et indéniablement ce rattachement témoigne d'une large part de réalité. Toutefois, indépendamment de leurs contenus correspondant à des contrats qui ne sont pas assimilables, il existe cette différence entre les statuts d'une société et le règlement de copropriété que ceux-là ne peuvent procéder que d'une convention unanime, tandis que celui-ci peut être établi par la volonté collective de la majorité. Servant à la mise en oeuvre de régimes juridiques différents, ils ne peuvent être assimilés.*” (SIZAIRE, Daniel, *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, 1969, p. 129).

um acordo de interesses comuns, dirigido à constituição e à modificação de um vínculo jurídico entre as partes, mas que não se encaixa na noção de contrato que existe nos diversos ordenamentos jurídicos, na medida em que não deriva das mesmas obrigações patrimoniais.

Entende ele<sup>425</sup> que a convenção de condomínio (ou estatutos) é um direito dos proprietários singulares outorgado pelo ordenamento jurídico, a fim de regular o regime da propriedade horizontal, dando-lhe uma maior estabilidade para a consecução de seus fins, possibilitando inclusive a constituição e a modificação de direitos e deveres com o limite de não serem contrários à lei.

Outro partidário da natureza convencional da convenção de condomínio é O'Callaghan Muñoz<sup>426</sup>. Segundo ele, devem-se diferenciar as hipóteses em que a convenção é estabelecida pelo instituidor ou pelo proprietário, caso em que se trata de um ato mixto, legal e convencional.

Entretanto, os partidários da natureza jurídica contratual da convenção recebem críticas porque o contrato pode ser definido como uma espécie de norma individual e concreta elaborada pela vontade das pessoas. Nasce da declaração da vontade de mais de uma pessoa. Os partidários dessa teoria não conseguem explicar a convenção de condomínio elaborada por um só sujeito, o instituidor ou o proprietário.

Nesse sentido, explica Francisco M. Echeverría Summers, a crítica fundamental que pode ser feita a esses autores é que essa teoria não consegue explicar a forma mais freqüente de elaboração da convenção, que é a elaborada por um instituidor (incorporador), uma vez que ela não pode ser subsumida como um acordo consensual de uma pluralidade

---

<sup>425</sup> Cf. Mariano Fernandez Martin Graniz: “(...) un derecho de los propietarios singulares otorgado por el ordenamiento jurídico, a fin de proporcionar al régimen de la propiedad horizontal una mayor elasticidad, tanto en orden al mejor logro de sus fines, como al mejor desenvolvimiento de esta forma de propiedad, facultando a aquellos tanto para la constitución como para la modificación de derechos y deberes, sin más limitación que la de no ser sus disposiciones contrarias a la Ley.” (MARTIN Mariano, Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 828).

<sup>426</sup> Cf. O'Callaghan Muñoz: “(...) un negocio jurídico, calificado a la vez como acto mixto, legal-convencional, y aquellos otros en los que el estatuto de adopta en Junta de propietarios, constituyéndose en un negocio jurídico plurilateral no sinalagmático, calificado como acto de conjunto – *Gesamtakte*, en la doctrina alemana” (MUÑOZ, X. O'Callaghan. *Compendio de derecho civil: derechos reales e hipotecario*. 3. ed. Madrid: Edersa, 1997. v. 3, p. 221). No mesmo sentido, conferir Romeo y Lagunas, *La propiedad horizontal ante la ley de 21 de Julio de 1960*, RGLJ. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, n. 216, p. 52.

de pessoas, porque ausente está a discussão. Além disso, limita extraordinariamente a autonomia da vontade. Este fenómeno manifesta-se pelo fato de os particulares se verem obrigados a comprar um apartamento consentindo com as cláusulas da convenção, com grande semelhança com o contrato de adesão.<sup>427</sup>

### 1.10.2.2 Adeptos da teoria do negócio jurídico normativo

Alguns juristas qualificam a convenção de condomínio como negócio com caráter jurídico normativo, isto é, um negócio que originariamente inicia com característica negocial, mas, uma vez concluído, converte-se em normativo, porque supletivo à lei. Acrescentam esses juristas que a estabilidade necessária para poder desenvolver a propriedade horizontal é facilitada pelo fato de que para qualquer tipo de modificação requer-se sempre o quórum unânime de todos os proprietários.

Um desses juristas é o espanhol Juan Ventura Fuentes Lojo<sup>428</sup>, ministro aposentado do Tribunal Supremo. Inicialmente ele define a convenção como as regras de constituição, exercício e de disposições não proibidas pela lei que ordenam o uso e o destino do edifício e de seus diferentes andares, locais, instalações, serviços, despesas, administração, seguros, conservação e reparações.

Posteriormente, quanto às formalidades da convenção, Fuentes Lojo estabelece que não existe na lei de propriedade horizontal espanhola nenhuma norma do tipo geral

---

<sup>427</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: *“La crítica fundamental que puede hacerse a estos autores es la relativa a que la teoría sustentada no consigue explicar la forma más frecuente de elaboración del estatuto, como es la imposición por el propietario único en los diferentes actos de venta, puesto que difícilmente pueden ser subsumidos estos supuestos en la noción de convención, entendida como acuerdo consensuado de una pluralidad de personas, al caracterizarse precisamente por la ausencia de discusión y extraordinaria limitación de la autonomía de la voluntad. Este fenómeno se manifiesta en el hecho de que los particulares se vean obligados a consentir en sus cláusulas si desean proceder a la compra del piso, presentando enormes similitudes con la figura jurídica denominada contrato de adhesión.”* (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 35).

<sup>428</sup> Cf. Juan Ventura Fuentes Lojo: *“las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones.”* (FUENTES, Juan Ventura. *Comentarios a la ley de propiedad horizontal*. Barcelona: Bosch, 2002. v. 1, p. 92).



que assinala qual há de ser a forma que os estatutos (a convenção) hão de adotar, nem tampouco o documento em que devam se plasmar.<sup>429</sup>

Por fim, diz que o estatuto (a convenção) tem caráter inicial de negócio jurídico, mas converte-se em normativo e supletivo à lei.<sup>430</sup>

No mesmo sentido, afirma Manuel Battle Vasquez<sup>431</sup> salientando que a convenção constitui um negócio jurídico com efeitos normativos e com transcendência real quando registrada no registro imobiliário. É um negócio jurídico porque sua origem encontra-se no consentimento dado pelas partes no exercício de sua autonomia de vontade, apesar desta ser reduzida na hipótese da convenção ser outorgada por um só instituidor. Tem efeitos normativos porque sua finalidade é a disciplina do regime da propriedade horizontal, ajustando a normativa legal às circunstâncias concretas de cada edifício. Tem caráter real pela publicidade dada pela sua inscrição no registro imobiliário.

Quanto ao aspecto normativo, esclarecemos que a norma jurídica, em regra, deve vir do Estado e que este revigora as normas de direito anteriormente publicadas.

Contudo, como observa Maria Helena Diniz, “*o Estado não é o único elaborador de normas jurídicas; falta-lhe o monopólio do comando jurídico; este também emerge dos vários agrupamentos sociais contidos no Estado, embora limitado no âmbito de cada um.*”

<sup>429</sup> Cf. Fuentes Lojo: “*no existe en la Ley de propiedad horizontal norma alguna de tipo general que señala cuál ha de ser la forma que los estatutos han de adoptar, ni tampoco el documento en el que deban plasmarse. Se admite tan sólo en la primera parte del párrafo 3º del artículo 5, que puedan estar contenidos en el mismo título constitutivo constituyendo un verdadero título privativo.*” (FUENTES LOJO, Juan Ventura, *Comentarios a la ley de propiedad horizontal*, 2002, v. 1, p. 92).

<sup>430</sup> Cf. FUENTES LOJO, Juan Ventura. *Suma de propiedad por apartamentos*. Barcelona: Bosch, 1979. p. 738 e ss. Ver, também: FUENTES LOJO, Juan Ventura. *Novíssima suma de la propiedad horizontal y de la copropiedad, los complejos residenciales, los apartahoteles, las urbanizaciones turísticas, los derechos de aprovechamiento por turnos y la multipropiedad*. Barcelona: Bosch, 1998, p. 558.

<sup>431</sup> Cf. Manuel Battle Vasquez: “*(...) que el estatuto constituye un negocio jurídico con efectos normativos y con transcendencia real en el supuesto de que sea inscrito en el Registro de la propiedad. Es un negocio jurídico, porque su origen se encuentra en el consentimiento prestado por las partes en el ejercicio de su autonomía de la voluntad; si bien en el caso de establecimiento por el propietario único esa autonomía se ve sensiblemente reducida. Con efectos normativos, porque su finalidad es la de disciplinar el régimen constituido, ajustando la normativa legal a las circunstancias concretas de cada edificio. Y con transcendencia real derivada de la inscripción, en consonancia con la establecido en el art. 32 LH, porque sólo a través de dicho mecanismo se consigue dotar al estatuto de la publicidad necesaria para asegurar que los sucesivos adquirentes tengan conocimiento y, consecuentemente, consientan en las distintas obligaciones que en el mismo se establecen*”. (BATTLE VÁSQUEZ, Manuel, *La propiedad de casas por pisos*, 1970, p. 62). Essa teoria é defendida, também, por DELGADO TRUYOLS, Alvaro. *La propiedad horizontal: su regime jurídico*. Madrid: Cuadernos Notariales, 1997. p. 30.

*Existe, como todos sabem, uma legislação canônica da Igreja Católica; há uma legislação corporativa de entidades públicas ou privadas, com objetivos culturais, econômicos, políticos ou desportivos, obrigatórios para todos os seus componentes, sujeitando-os a sanções, inclusive de caráter penal”.*<sup>432</sup>

A possibilidade da existência de *normas* não elaboradas pelo Estado é reconhecida, também, por André Franco Montoro: “*Ao lado das normas jurídicas elaboradas pelo Estado, existem outras normas, efetivamente obrigatórias e exigíveis, de origem não estatal. São elaboradas pelos diferentes grupos sociais e destinadas a reger a vida interna desses grupos. Esses ordenamentos jurídicos, elaborados por diferentes grupos sociais e não pelo Estado, constituem também fontes do direito, embora com caráter subsidiário, e, em regra, desde que não colidam com a legislação em vigor.*”<sup>433</sup>

Entre outros casos, cita André Franco Montoro o direito estatutário, que é constituído pelos estatutos, regulamentos, instruções e outras normas, elaborados por grupos ou instituições sociais, como direito autônomo, para regular o funcionamento de seus órgãos em sua atividade interna. “*É caso do direito interno, das associações, empresas, fundações, universidades, etc.*”<sup>434</sup>

Para a teoria do negócio jurídico normativo a convenção de condomínio tem caráter predominantemente estatutário ou institucional, uma vez que alcança não só seus signatários, mas todos os que ingressarem no universo do condomínio, inclusive terceiros.

Caio Mário da Silva Pereira, após mencionar as várias classes dos atos jurídicos em sentido amplo (ato-regra, ato subjetivo, ato-condição e ato jurisdicional), entende que a convenção de condomínio “*é considerada como ato-regra, que se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual. No primeiro plano do ato-regra está a lei, como expressão volitiva do grupo social*”.<sup>435</sup>

---

<sup>432</sup> DINIZ, Maria Helena. *Compêndio de introdução à ciência do direito*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1995. p. 295.

<sup>433</sup> MONTORO, André Franco, *Introdução à ciência do direito*, 1997, p. 358.

<sup>434</sup> MONTORO, André Franco, *Introdução à ciência do direito*, 1997, p. 358.

<sup>435</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 130.



Prosegue Caio Mário da Silva Pereira: “*Mas, no caso de um agrupamento de indivíduos elaborar um complexo de normas de conduta, com caráter cogente e efeito normativo, pode-se dizer que são redigidas regulae iuris, com toda a nitidez de normas jurídicas, diferindo, entretanto, da lei, que é um comando geral, enquanto aquelas sujeitam um agrupamento mais reduzido.*”<sup>436</sup>

Lembra, também, João Batista Lopes: “*Assim, não só os condôminos, mas também os locatários, se sujeitam às disposições da convenção, conquanto não tenham os últimos legitimidade para modificá-la.*”<sup>437</sup>

Atualmente, no Brasil, todos convergem para o caráter normativo da convenção, desconsiderando a teoria contratualista.<sup>438</sup>

Na França, é adepto dessa teoria o jurista Daniel Sizaire.<sup>439</sup>

### 1.10.2.3 Adeptos da teoria do direito objetivo e de associação

Juristas, como Eduardo Pérez Pascual<sup>440</sup> qualificam a convenção como norma jurídica criada especificamente para sua aplicação a um caso concreto, com regulamentação daquelas matérias que o ordenamento jurídico delega com esse caráter, e que goza de todas as garantias jurídicas para ser respeitada, inclusive por terceiros, uma vez cumpridos os requisitos de publicidade que se estabeleçam.

<sup>436</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 130.

<sup>437</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 80-81.

<sup>438</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 130-131; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 81; FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Nisske, *Condomínio em edifícios*, 2. ed., 1978, p. 86.

<sup>439</sup> “*Le règlement de copropriété possède une physionomie propre qui, avec la loi du 10 juillet 1965, participe largement à la notion d’institution, encore qu’il procède em règle générale de la convention.*” (SIZAIRE, Daniel, *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, 1969, p. 129).

<sup>440</sup> Cf. Eduardo Pérez Pascual: “*norma jurídica creada específicamente para su aplicación a um caso concreto com regulación de aquellas materias que el ordenamiento jurídico tiene delegadas com este carácter, y que goza de todas las garantías jurídicas para ser respetado, incluso por los terceros, una vez cumplidos los requisitos de publicidad que se establezan.*” (PÉREZ PASCUAL, Eduardo, *El derecho de propiedad horizontal: un ensayo sobre su estructura y naturaleza jurídica*, 1974, p. 113).

Esse autor defende o caráter de associação organizada na propriedade horizontal, referindo-se à convenção como uma fonte de legitimação complementar da lei e do poder que se confere aos diferentes órgãos que a compõem. Trata-se, pois, de uma disposição que se cumpre com a inscrição no registro de imóveis, adquirindo características de generalidade e abstração próprias das normas jurídicas.

Nesse mesmo diapasão, Robert Bernard, em obra escrita em 1929.<sup>441</sup>

José Maria Reyes Monterreal, no mesmo sentido, afirma que a lei, ao dar eficácia à convenção, a eleva a uma categoria de norma de obrigação geral e incondicional.<sup>442</sup>

Contudo, a convenção não se confunde com o direito objetivo ou com o associativo. Como observa João Batista Lopes: *“À evidência, a convenção de condomínio não se confunde com a sociedade, não só por seu caráter normativo, mas também pela ausência da affectio societatis. A convenção, por seu caráter normativo e institucional, distingue-se dos contratos em geral e não se confunde com o contrato de sociedade em particular.”*<sup>443</sup>

De igual forma, esclarece Francisco M. Echeverría Summers, no âmbito das relações jurídicas na propriedade condominial não é crível supor que a assembléia seja dotada de poder legislativo para dar juridicidade aos negócios e acordos que adotam. Em virtude das manifestações decorrentes da autonomia da vontade não se vislumbra como enquadrá-las dentro do direito objetivo, que é da competência exclusiva do Estado.<sup>444</sup>

<sup>441</sup> “(...) *cette convention, en ce qu'elle consacre l'accord des coinéeressés, en vue d'assurer en comun l'administration des parties indivises et de l'ensemble de l'immeuble nous a paru constituer une association véritable.*” (BERNARD, Robert. *Le propriétaire d'appartement*. Paris: LGDJ, 1929. p. 254); ver, também, LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 79.

<sup>442</sup> Cf. José Maria Reyes Monterreal: *“la Ley al remitirse en vários de sus pasajes a la eficiacia de los estatutos eleva a éstos al rango de ley; de disposición de acatamiento tan general e incondicional como la ley misma respecto de los miembros copartícipes de la Comunidad que en aquélla se forma, citando como ejemplo la regla 2ª. del art. 7 LPH.”* (REYES MONTERREAL, José Maria, *Derechos de la comunidad de propietarios frente a las infracciones de sus estatutos*, 1969, v. 1, p. 557).

<sup>443</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 80-81.

<sup>444</sup> Francisco M. Echeverría Summers: *“Todo ello en el ámbito reducido de las relaciones que se establecen entre las personas que habitan el inmueble, y sin que suponga dotar de juridicidad a los acuerdos que se adoptan, no que la Junta de propietarios esté investida de poder legislativo alguno. Nos encontramos, en conclusión, ante manifestaciones provenientes de la autonomía de la voluntad de los particulares, que, como tales, no forman parte del Derecho objetivo, al ser éste competencia exclusiva del Estado.”* (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 36).

Prossegue Echeverría Summers, lembrando ensinamentos de Castro y Bravo, que se fala em negócio jurídico como lei privada no sentido de que criam direitos subjetivos e regras de condutas entre os particulares, se bem que não constitui fonte de direito criadora de normas heterônomas de imediata força imperativa, que ordenam a convivência entre os condôminos, para propiciar uma convivência harmônica.<sup>445</sup>

Conclui, então, esse mesmo jurista espanhol que, apesar de freqüentemente dizer-se que a convenção é uma lei privada do edifício, ela não constitui uma estrita norma jurídica.<sup>446</sup>

#### 1.10.2.4 Partidários da natureza jurídica contratual

Outros preferem considerar a convenção como uma relação contratual. Mário Benderski, após analisar a doutrina francesa, a italiana e a argentina, conclui pela natureza jurídica eminentemente contratual, porém salientando o aspecto de um verdadeiro estatuto supremo dos condôminos.<sup>447</sup>

<sup>445</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*se habla de negocio jurídico como lex privata en el sentido de que crea derechos subjetivos y apronta reglas de conducta entre particulares, si bien no constituye fuente de Derecho creadora de normas heterónomas respecto de los particulares, de inmediata fuerza imperativa, ordenadoras de la general convivencia, que influyen entre sí para lograr un todo armónico, y cuya vigencia, derogación y efectos retroactivos dispone.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 36).

<sup>446</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*(...) aunque frecuentemente se hable de los estatutos como ley privada del edificio, no constituyen una verdadera y estricta norma jurídica, aparte de limitar su eficacia a la esfera reducida del edificio en cuestión.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 36).

<sup>447</sup> Cf. Mário Benderski: “*En resumen – anotamos por nuestra parte – con leves diferencias en sus aspectos secundarios, además de la ya expresada coincidencia acerca de su naturaleza eminentemente contractual, media una opinión prácticamente unánime, de la que también participamos, en el sentido de asignar al reglamento de copropiedad el carácter de un verdadero estatuto supremo de la comunidad*” (BENDERSKY, Mario José. *Nulidad de asambleas en el régimen de propiedad horizontal*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1959, p. 37); ver, também, LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 79.

Antes da edição da Lei n. 4.591/64, também era essa a posição de Carlos Maximiliano.<sup>448</sup>

No mesmo sentido, Serpa Lopes<sup>449</sup>, Wilson de Souza Campos Batalha<sup>450</sup> e João Batista Lopes.<sup>451</sup>

Os principais argumentos dos partidários da natureza jurídica contratual da convenção são: a) a falta de consolidação legal das noções de acordo, convênio, ou ato coletivo, com uma situação de insegurança que pode gerar a falta de tipicidade; b) a ausência de discussão que se produz quando o estatuto vem pré-estabelecido pelo proprietário único do edifício, contraria em todo momento a idéia que se tem de *acordo*, devendo ter em conta, ademais, que suas cláusulas raras vezes, são posteriormente modificadas, ante a dificuldade que representa a obtenção do requisito da unanimidade para a alteração; c) existência de uma figura, como é a do contrato, que se ajusta perfeitamente às distintas hipóteses que podem aparecer na formação do estatuto, circunstância que se vê favorecida pelo fato de vir acompanhada de uma disciplina legal exaustiva, ao menos no que refere a tais hipóteses.<sup>452</sup>

<sup>448</sup> “Entretanto, a lei é, em regra, apenas dispositiva; não impõe; propõe, opera supletivamente, preenchendo as lacunas do que fora estabelecido de modo fundamental pelos particulares. Surgindo contraste entre ela e o título, ou Regulamento, prevalecem estes. Vigem o prolóquio - *pacta in contractibus praevalent legibus* - o pactuado nas convenções prevalece sobre as leis. Precipualemente se observam as normas fixadas no documento recognitivo do sistema adotado, isto é, em escritura de alienação, testamento, convenção unânime, transação, coisa julgada, etc. Dominam acima de tudo os preceitos positivos, somente quando expressos em termos imperativos (como o artigo 2º da lei brasileira); e perde eficácia o princípio, em geral absoluto, da liberdade das convenções, quando o determinado por particulares ofenda a ordem pública ou os bons costumes.” (MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 126).

<sup>449</sup> Cf. Serpa Lopes: “Indubitavelmente estamos diante de uma relação contratual. Como relação contratual, a convenção vincula as partes contratantes: para elas tem força de lei.” (LOPES, Miguel Maria de Serpa, *Curso de direito civil*, 2001, v. 6, p. 429).

<sup>450</sup> Cf. Wilson de Souza Campos Batalha: “Via de regra, o regulamento condominial é elaborado previamente, pela pessoa, física ou jurídica, que realiza o empreendimento (Robert Bernard, *op. cit.*, p. 252; Pontes de Miranda, *op. cit.*, vol. II, p. 203). Lançando à venda, em frações autônomas, o edifício construído ou a construir, o organizador do empreendimento elabora o regulamento interno do condomínio. Adquirindo o imóvel e subscrevendo o regulamento, os adquirentes firmam autêntico contrato de adesão, que os vincula para o futuro, bem como aos eventuais sucessores a título universal ou particular. (...) Os regulamentos de condomínio constituem contratos plurilaterais de caráter instrumental.” (BATALHA, Wilson de Souza Campos, *Loteamentos e condomínio*, 1953, p. 325).

<sup>451</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 80-81.

<sup>452</sup> No mesmo sentido, Francisco M. Echeverría Summers: “Los principales argumentos que se esgrimen a favor de esta solución son: a) en primer lugar, la falta de consolidación legal de las nociones de acuerdo, convenio, o acto colectivo, con la consiguiente situación de inseguridad que podría generarse a raíz de su falta de tipicidad; b) en segundo lugar, la ausencia de discusión que se produce cuando el estatuto viene preestablecido por el propietario único del edificio, contraria en todo momento a la idea que se tiene de ‘acuerdo’, debiendo tener en cuenta además que sus cláusulas rara vez son posteriormente modificadas, ante la dificultad que representa la obtención del requisito de la unanimidad necesario para ello; c) por último, existe una figura, como es la del contrato, que se ajusta a la perfección a los distintos supuestos

Entretanto, entre os partidários da natureza jurídica contratual da convenção de condomínio, existem autores que somente admitem a referida natureza se todos os condôminos participarem da sua elaboração. É o caso de Antonio Ventura Traveset.<sup>453</sup>

Para Luis Zanón Masdeu<sup>454</sup>, a natureza contratual faz parte essencial da convenção, contendo as seguintes características: a) limitação do princípio da autonomia da vontade na hipótese da convenção ser elaborada pelo instituidor; b) a aprovação unânime de todos os proprietários não lhe retira a natureza contratual.

Outros, como E. L. Brioso Escobar<sup>455</sup>, para determinar a natureza jurídica da convenção, diferenciam o seu aspecto estrutural e o funcional. Assim, se a convenção é instituída de forma unilateral pelo instituidor, há um contrato de adesão. Na segunda hipótese (aspecto funcional), a origem da convenção relaciona-se com um acordo unânime de todos os proprietários, constituindo um contrato comum no sentido mais geral do termo.

O chileno José Manuel Figueroa Valdes<sup>456</sup>, como os juristas já referidos, é partidário de que a convenção tem natureza jurídica contratual. Para ele, é uma convenção contrato toda vez que se trata de um ato jurídico bilateral que tem por objeto criar direitos e obrigações entre os comproprietários que formam uma comunidade regida pelo sistema da propriedade horizontal.

---

*que pueden presentarse en la formación del estatuto, circunstancia que se ve favorecida por el hecho de ir acompañada de una disciplina legal exhaustiva, que hace innecesario, al menos en lo referente a este supuesto, acudir al auxilio de figuras atípicas.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 36-37).*

<sup>453</sup> Cf. Antonio Ventura Traveset: “(...) *la propiedad horizontal no es una persona jurídica, ni una comunidad en mano común, ni una titularidad solidaria, ni una mera mancomunidad. Parece que su figura encaja en lo que DE CASTRO estudia como comunidad por cuotas, en la que manteniéndose la unidad del derecho subjetivo, cuya situación sólo puede ser alterada por acuerdo de todos los comuneros, existe una división de cuenta, la cuota, a favor de cada sujeto, que permite disponer de la parte de derecho que haya de corresponder a cada uno después de la división.*” (VENTURA TRAVESET Y GONZÁLEZ, Antonio. *Derecho de propiedad horizontal*. 6. ed. Barcelona: Bosch, 2000. p. 268 e ss).

<sup>454</sup> Cf. ZANÓN MASDEU, Luis, *La propiedad de casas por pisos*, 1964, p. 418.

<sup>455</sup> Cf. BRIOSO ESCOBAR, E. L. Los estatutos, reglamentos y juntas de la propiedad horizontal. *Revista de Derecho Notarial*, n. 119, p. 7-128, 120, p. 13-122, 1983.

<sup>456</sup> Cf. José Manuel Figueroa Valdes: “1) *Es una convención-contrato, toda vez que se trata de un acto jurídico bilateral que tiene por objeto crear derechos y obligaciones entre los copropietarios que forman una comunidad regida por el sistema de la propiedad horizontal.* 2) *Es un contrato innominado, ya que no tiene un reconocimiento y reglamentación específicos dentro de nuestro Código Civil.* 3) *Es un contrato de adhesión, porque en la práctica, los reglamentos son formulados por la empresa inmobiliaria del edificio en forma anticipada a la venta de los departamentos y locales y, aún más, cuando el edificio no está todavía construido, conforme a la autorización que da la ley al respecto.*” (FIGUEROA VALDÉS, José Manuel. *Administración de las comunidades de copropietarios*. Santiago, Chile: Jurídica, 1996, p. 225).

Entende que é um contrato inominado, porque não tem um reconhecimento e uma regulamentação específica dentro do Código Civil chileno.

O mesmo jurista chileno acredita que a convenção é uma espécie de contrato de adesão porque, na prática, ela é formulada por uma empresa imobiliária do edifício na forma antecipada de venda dos apartamentos ou lojas, já que ainda não construídos.

O argentino Hernan Racciatti<sup>457</sup>, após analisar algumas teorias a respeito da natureza jurídica da convenção, defende a tese de que ela está relacionada com os contratos coletivos, porque é um conjunto de pessoas, sem chegar a constituir uma pessoa jurídica e tampouco uma sociedade. Existem direitos e obrigações que não são próprios dos seus integrantes de forma individual, mas, no seu conjunto, a maioria obriga a minoria a resolver toda e qualquer questão.

Outro argentino, José A. Negri, após mencionar que a lei de seu país é lacunosa, conclui que a convenção tem a característica de um verdadeiro *convênio* a que todos os proprietários devem se submeter.<sup>458</sup>

Virgilio Reffino Pereyra, após relacionar a convenção de condomínio com a organização de uma sociedade anônima, atribui a ela o caráter de contrato inominado, com fundamento no artigo 1.143<sup>459</sup> do Código Civil argentino.<sup>460</sup>

---

<sup>457</sup> Cf. Hernan Racciatti: “*Se plantea en esta materia parecida situación a la de los contratos colectivos, donde un conjunto de individuos, sin llegar a constituir una persona jurídica ni tampoco una sociedad, tienen sin embargo derechos y obligaciones que no son propios de cada uno de sus integrantes en forma individual sino del conjunto que ellos forman, y donde la mayoría obliga a la minoría para resolver sobre tales asuntos. Por ello, y aunque restringidos a esos límites, tales núcleos pueden considerarse como verdaderos sujetos jurídicos.*” (RACCIATTI, Herman, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 129).

<sup>458</sup> Cf. José A. Negri: “*Verdadero estatuto del consorcio, llamado a ordenar las relaciones de los copropietarios entre sí y con respecto a terceros, en calidad de elemento supletorio de la ley y de su decreto reglamentario, el reglamento de copropiedad constituye en definitiva un verdadero convenio al que los propietarios deben someterse como a la ley misma, en los términos y con el alcance del art. 1197 del Código Civil. Sus disposiciones son de cumplimiento obligatorio para todos y cada uno de los propietarios, salvo en cuanto a una o algunas de ellas que pudiera contrariar, alterar o desvirtuar determinaciones de la ley 13.512 que deban considerarse de orden público.*” (NEGRI, José A. *Régimen argentino de la propiedad horizontal: teoría y práctica de la Ley 13.512*. 2. ed. Buenos Aires: Arayú, 1953. p. 138).

<sup>459</sup> “*Los contratos son nominados, o innominados, según que la ley designa o no, bajo una denominación especial.*”

<sup>460</sup> Cf. Virgilio Reffino Pereyra: “*Como fácilmente se colige, tal organización es similar a las de las sociedades anónimas, con asambleas ordinarias y extraordinarias, con un administrador o gerente, con obligación de llevar libro de actas y de contabilidad. El consorcio es pues, dentro de la calificación de nuestro Código Civil, artículo 1143, un contrato innominado.*” (REFFINO PEREYRA, Virgilio. *La propiedad horizontal*. Buenos Aires: Claridad, 1952. p. 47).



Domenico Riccardo Peretti Griva<sup>461</sup>, de igual forma, entende que a convenção tem natureza jurídica contratual e pode ser constituída em qualquer momento, isto é, tanto no momento do surgimento do condomínio quanto em qualquer momento da vida condominial.

Considerando as disposições dos artigos 1.362 e seguintes do Código Civil italiano<sup>462</sup>, que trata da interpretação dos contratos, e ainda porque a jurisprudência italiana na interpretação da convenção recomenda a aplicação das referidas disposições legais, Gustavo Adolfo Nobile é partidário da natureza jurídica contratual da convenção de condomínio.<sup>463</sup>

Os italianos Ángelo e Giovanni Jannuzzi<sup>464</sup>, de igual forma defendem a natureza contratual da convenção de condomínio, uma vez que ela é formada pelo consenso de todos os condôminos dando força vinculante a vontade igual de todos os contratantes.

Lodovico Barassi entende que a convenção de condomínio é um negócio jurídico particular, isto é um acordo entendido como suficiente para dar eficácias às deliberações dos condôminos. É um acordo de vontades convergente.<sup>465</sup>

---

<sup>461</sup> Cf. Domenico Riccardo Peretti-Griva: “*Si tratta, in tale caso, dei cosiddetti contratti condominiali, o regolamenti contrattuali condominiali, che possono essere stipulati, tanto al momento in cui sorge il condominio, quanto in qualsiasi momento della già esistente vita del condominio stesso.*” (PERETTI-GRIVA, Domenico Riccardo, *Il condominio delle case divise in parti*, 1960, p. 501).

<sup>462</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

<sup>463</sup> Cf. Gustavo Adolfo Nobile: “*Accettare la natura giuridica del regolamento è necessario anzitutto per ritrovare i principi che ne regolano l’interpretazione. La giurisprudenza há sempre sostenuto che occorra seguire le norme sull’interpretazione dei contratti (art. 1362 e segg.); così che la interpretazione del regolamento, sempre che risultino osservati i principi fissati dalle predette norme, si esaurisce in un giudizio di merito, non censurabile in Cassazione. Deve ammettersi, poi, che lo stesso organo cui è conferito il potere di riformare il regolamento (cioè l’assemblea) abbia anche quello di dare ad esso un’interpretazione autentica.*” (NOBILE, Gustavo Adolfo. *L’amministratore del condominio*. 4. ed. Napoli: Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, 1996. p. 33).

<sup>464</sup> Cf. Ángelo e Giovanni Jannuzzi: “*Vi sono, poi, i regolamenti contrattuali, che sono formati col consenso di tutti i condomini e che traggono la loro forza vincolante dalla volontà stessa delle parti contraenti. Di tali regolamenti, detti anche contratti condominiali o, in quanto formati fuori dell’assemblea, regolamenti di origine esterna, tipico è quello predisposto dall’único originário proprietario dell’edificio successivamente caduto in condominio e richiamato negli atti di acquisto dei singoli condimini così da formarne parte integrante.*” (JANNUZZI, Ángelo; JANNUZZI, Giovanni. *Il condominio negli edifici: rassegna di giurisprudenza*. Milano: Giuffrè, 1968. p. 384).

<sup>465</sup> Cf. Lodovico Barassi: “*Si decorre perciò, s’intende, di quelle volontà che sono sufficienti a rendere efficace la deliberazione: un accordo di volontà convergenti. Accordo che è un contratto: questione ormai risolta nel código attuale*” (BARASSI, Lodovico. *Proprietà e comproprietà*. Milano: Giuffrè, 1951. p. 694); ver, também: “*Che l’accordo tra partecipanti sai un contratto è però contestato; per la negativa Barbero, Sistema istituzionale ecc., cit., I p. 596 (ma debbo insistere nella mia opinione favorevole allá contrattualità: próprio perchè – a differenza da un atto collegiale – nel caso nostro i partecipanti con la deliberazione del regolamento hanno precisamente quegli ‘intenti reciproci’ cui Barbero collega la contrattualità. E lo constateremo ora a propósito degli effetti derivanti dal regolamento). Col texto circa la natura contrattuale del regolamento Salis, p. cit., p. 37.*” (BARASSI, Lodovico. *La teoria generale delle obbligazioni*. Milano: Giuffrè, 1949. v. 2, n. 104).

A convenção, para Lino Salis é resultante de um acordo entre os condôminos proprietários a respeito do uso, da administração das coisas comuns, da distribuição das despesas, da proteção ao aspecto arquitetônico do edifício. É um acordo dos proprietários que visa regular os interesses comuns para assegurar a todos os condôminos um melhor gozo das coisas comuns.<sup>466</sup>

Francesco Messineo destaca que a convenção tem valor análogo ao estatuto de uma pessoa jurídica e agrega-se às fontes reguladoras do sistema, servindo para interligá-las, constituindo o chamado contrato normativo.<sup>467</sup>

Frederic Aeby<sup>468</sup> conceitua o regulamento do condomínio como um ato de divisão que visa regulamentar os bens indivisíveis, reger a administração do condomínio, o gozo das partes privativas e de interesse comum<sup>469</sup>. É também sinalagmático<sup>470</sup>, porque subscrito pelos diversos proprietários do edifício, e tem caráter institucional com base na doutrina francesa.<sup>471</sup>

---

<sup>466</sup> Cf. Lino Salis: “*La giustificazione, a nostro avviso, è la seguente. Il regolamento di condominio è, come meglio vedremo, la risultante di un accordo tra i diversi proprietari interessati circa l’uso e l’amministrazione delle cose comuni, la repartizione delle spese, la tutela dell’aspetto architettonico dell’edificio (art. 1138 cod. civ.). Con tale accordo i proprietari mirano a regolare interessi comuni per assicurare a se stessi (ed a tutti coloro che ad esse succederanno nella proprietà del piano od appartamento) il miglior possibile godimento delle cose proprie*” (SALIS, Lino. *Il condominio negli edifici*. 2. ed. Turim: UTET, 1956. p. 292). Ver, também, tradução espanhola de Juan F. Fuentes Lojo: “*La justificación, a nuestro juicio, es la siguiente. El reglamento de condominio es, como veremos, el resultado de un acuerdo entre los diversos propietarios interesados en el uso o la administración de las cosas comunes, el reparto de los gastos, la tutela del aspecto arquitectónico del edificio (art. 1.138 del Código civil). Con tal acuerdo los propietarios tienden a regular intereses comunes para asegurarse a si mismos (y a todos los que les sucedan en la propiedad del piso o departamento) el mejor posible disfrute de las cosas propias.*” (FUENTES LOJO, Juan Ventura. *El condominio en los edificios*. Barcelona: Bosch, 1968, p. 241-242).

<sup>467</sup> MESSINEO, Francesco. *Manual de derecho civil e comercial*. Buenos Aires: EJE, 1954, v. 3, p. 546.

<sup>468</sup> Cf. Frederic Aeby: “*Le règlement de copropriété d’une maison divisée est l’acte accessoire d’un acte de division, qui a pour but de déterminer la consistance et l’étendue des biens indivis, d’en régler l’administration et la jouissance, de limiter l’usage des parties privatives dans l’intérêt commun.*” (AEBY, Frédéric. *La propriété des appartements: ses aspects juridiques et pratiques*. 2. ed. Bruxelles: Bruylant, 1967, p. 346-359).

<sup>469</sup> Cf. AEBY, Frédéric, *La propriété des appartements: ses aspects juridiques et pratiques*, 1967, p. 354.

<sup>470</sup> Cf. Frederic Aeby: “*Le règlement de copropriété auquel suscrivent les divers propriétaires d’un édifice acquiert le caractère d’un contrat synallagmatique.*” (AEBY, Frédéric, *La propriété des appartements: ses aspects juridiques et pratiques*, 1967, p. 356).

<sup>471</sup> Cf. Frederic Aeby: “*Une certaine doctrine attribue au règlement un caractère institutionnel*” (referindo-se a René Savatier, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit civil d’aujourd’hui*, Paris, 1952, n. 92 e ss). (AEBY, Frédéric, *La propriété des appartements: ses aspects juridiques et pratiques*, 1967, 356-357).



Alguns juristas franceses são partidários da natureza jurídica contratual da convenção de condomínio. Edith Kischinewsky-Broquisse assim pensa em face da disposição do artigo 8º, da Lei 65-557 de 1965, porque prevê o regulamento convencional da compropriedade por meio de ato próprio.<sup>472</sup>

Maurice van Daele e Jean Cabanac mencionam que o artigo 8º da Lei francesa de 1965<sup>473</sup> estabelece a natureza jurídica contratual da convenção do condomínio. Entretanto, é um erro crer que o regulamento do condomínio tem essa natureza porque ela é imposta a todos.<sup>474</sup>

François Givord, Claude Giverdon e Pierre Capoulade mencionam o aspecto contratual<sup>475</sup> da convenção em face da disposição do artigo 8º da lei francesa de 1965, mas,

---

<sup>472</sup> Cf. Edith Kischinewsky-Broquisse: *“Le règlement de compropriété est la charte de la compropriété, c’est-à-dire une convention groupant dans son applications une collectivité d’individus. La loi du 10 juillet 1965 insiste sur le caractère conventionnel du règlement de compropriété (art. 8) – Sizaire -. Le plus souvent, le règlement préexiste à la division de l’immeuble. Il est établi par le propriétaire de l’entier immeuble ou par le promoteur de la construction avant toute souscription de parts d’une société immobilière ou toute vente. On dit que le règlement de compropriété est ‘préalable’ (Giverdon). Il est donc accepté ultérieurement par tous les acquéreus de lots ou les souscripteurs de parts d’une société de construction. Le règlement de compropriété possède alors nettement un caractère contractuel. On lui reconnaît la qualité d’un contrat synallagmatique obligeant les parties les unes envers les autres. Le règlement doit donc se conformer aux conditions essentielles nécessaires pour la validité de tout contrat. Les auteurs ont essayé de rapprocher de règlement de compropriété de différents contrats connus du Code Civil: contrat de société, contrat d’association, ou cahier des charges. De ces différents efforts de rapprochement du règlement de compropriété avec d’autres contrats, il faut conclure que le règlement de compropriété a un caractère propre et, en dehors d’analogies parfois possibles, il faut de traiter comme un contrat sui generis qui participe à la fois au contrat et de l’institution. Des exceptions au caractère contractuel du règlement de compropriété apparaissent en effet.”* (KISCHINEWSKY-BROQUISSE, Edith. *La compropriété des immeubles bâtis*. 4. ed. Paris: Litec, 1989, n. 539, p. 594).

<sup>473</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

<sup>474</sup> Cf. Maurice van Daele e Jean Cabanac: *“On le peut qualifier, un acte juridique qui définit les droits, précise les obligations des copropriétaires sur les parties communes et même privatives, sous la prohibition des clauses léonines prévues par l’article 8, alínea 2 de la loi du 10 juillet 1965. Le règlement organise encore, sous réserve des dispositions impératives de la même loi, le fonctionnement d’une compropriété. Pour cette raison, de règlement de compropriété est souvent qualifié de charte comune, expression empruntée au langage constitutionnel. Ce dernier terme signifie grammaticalement ‘un écrit authentique destiné à consigner des droits ou à régler des intérêts’. L’expression s’applique parfaitement au règlement de compropriété. Quant à son caractère, la loi du 10 juillet 1965 met l’accent, toujours dans son article 8, sur le fait qu’il est conventionnel. C’est vrai dans la plupart des cas. Le règlement dressé par les auteurs d’une division puise se force obligatoire dans l’adhésion volontaire, simultanée ou successive que lui donnent tous les copropriétaires. Ce serait une erreur, toutefois, de croire que le règlement de compropriété soit toujours le résultat d’une convention. Il peut, en effet, être imposé à certaines des parties dans deux cas déterminés, qui sont, l’un prévu par la loi, et l’autre par la jurisprudence.”* (DAELE Maurice van; CABANAC, Jean. *Guide des activités immobilières: statut légal et juridique, méthodes professionnelles d’expertise*. Paris: Journal D’Informations Immobilières, 1970. p. 161).

<sup>475</sup> Cf. François Givord, Claude Giverdon e Pierre Capoulade: *“On y voit le plus souvent un contrat entre copropriétaires. L’article 8 de la loi du 10 juillet 1965 et l’article 3 du décret du 17 mars 1967 confirment cette opinion, puisque le premier de ces textes vise règlement conventionnel de compropriété, et que le second précise que le règlement peut faire l’objet d’un acte conventionnel.”* (GIVORD, François; GIVERDON, Claude; CAPOULADE, Pierre, *La compropriété*, 2006, p. 224)).

não descartam o seu aspecto normativo<sup>476</sup>, comparando-a inclusive com o estatuto das sociedades anônimas e as convenções coletivas do trabalho.

### 1.10.2.5 Partidários da natureza jurídica complexa

Alguns juristas dos já mencionados encaram a natureza jurídica da convenção levando em consideração a sua origem e a função social que desempenham, como Mariano Fernandes Martin Granizo e Briosco Escobar, razão pela qual podem ser enquadrados numa categoria diferenciada quanto à natureza jurídica da convenção.

Outros juristas levam em consideração o nascimento, o conteúdo e a importância da convenção para explicar a sua natureza jurídica, como faz Fernando Monet y Anton.<sup>477</sup>

Do ponto de vista da origem ou nascimento, a convenção de condomínio constitui um negócio jurídico derivado do proprietário ou dos proprietários de um edifício, de natureza dispositiva, na medida em que complementa o regime legal condominial e, também, com efeitos normativos, porque sua finalidade é a regulamentação das diversas relações jurídicas que surgem na vida condominial.

O conteúdo da convenção mostra-se como um corpo normativo que regula toda a problemática que tem origem no edifício submetido à propriedade horizontal. Em consequência desse caráter regulamentador é que a convenção se enquadra nos chamados contratos normativos, explicando, inclusive a vinculação de terceiros sem que exista um consentimento expresso. Para dar conhecimento a terceiros basta a publicidade da convenção, registrando-a no registro imobiliário.

---

<sup>476</sup> Cf. François Givord, Claude Giverdon e Pierre Capoulade: “*Certains auteurs néanmoins préfèrent lui assigner un caractère statutaire en raison de certains effets qu’il produit et qui semblent déborder le cadre du contrat. À notre avis, la vérité se situe à mi-chemin entre ces deux conceptions extrêmes: le règlement de copropriété nous semble constituer une institution originale ou sui generis liée au statut de la copropriété. Le dualisme permet d’invoquer la comparaison avec les statuts de la société anonyme et plus encore, peut-être, avec la convention collective de travail.*” (GIVORD, François; GIVERDON, Claude; CAPOULADE, Pierre, *La copropriété*, 2006, p. 224).

<sup>477</sup> Cf. MONET Y ANTON, Fernando, *Problemas de técnica notarial ante la nueva ley de propiedad horizontal*, 1962, p. 48-52.

Sob o aspecto da importância da convenção (ou transcendental), ela constitui e estrutura um todo unitário em que não cabe fazer distinção alguma na hora de determinar a eficácia de suas normas.

### 1.10.2.6 Da teoria de Echeverría Summers

#### 1.10.2.6.1 Intróito

O jurista espanhol Francisco M. Echeverría Summers<sup>478</sup>, após verificar as diversas correntes que estudam a natureza jurídica da convenção de condomínio, como vimos nos capítulos anteriores, conclui que ela tem natureza jurídica complexa.

Analisa, assim a convenção sob três pontos de vista: a) quanto à sua origem ou estrutura; b) quanto ao seu aspecto funcional ou sua finalidade; c) quanto à sua eficácia.

#### 1.10.2.6.2 Quanto à origem e à estrutura da convenção

O citado jurista espanhol, ao analisar a convenção pelo primeiro aspecto (sua origem), aborda-o considerando as peculiaridades contratuais e convencionais.

Destarte, na esteira da doutrina francesa<sup>479</sup>, a convenção pode ter origem (como ocorre no mais das vezes) em disposição unilateral de uma só pessoa (proprietário ou incorporador), quando, então, há um ato unilateral e também o sistema para a incorporação dos sucessivos adquirentes (espécie de contrato de adesão).

---

<sup>478</sup> ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 43-67.

<sup>479</sup> Cf. François Givord, Claude Giverdon e Pierre Capoulade: “*On observera que, dans ces deux cas, qui sont les plus fréquentes, l’établissement du règlement de copropriété présente un caractère unilatéral: il ne prend un caractère conventionnel qu’au moment de la passation des actes de vente, dans le rapports entre le prometteur ou de vendeur et les acquéreus. Il y a ‘contrat d’adhésion ou ‘contrat-règlement’ comme il a été dit au cours des travaux préparatoires. Mais chaque acquéreus, ayant cause du vendeur, pourra en exiger le respect de la part des autre acquéreus. Et dans tous les cas, il y a lieu d’observer les dispositions impératives de la loi.*” (GIVORD, François; GIVERDON, Claude; CAPOULADE, Pierre, *La copropriété*, 2006, p. 227).

Nessa hipótese, entende que a convenção não pode ser qualificada como convênio, acordo, convenção ou ato conjunto porque inexistente qualquer discussão entre os condôminos.<sup>480</sup>

Na segunda hipótese, quando a convenção engloba um acordo unânime dos condôminos, ela fica subordinada à aplicação de um sistema de decisões em assembleias que garanta uma forma adequada de proteção dos interesses dos diferentes participantes. Esclarece que essa situação representa o que a doutrina alemã denomina de *gesamtakte*, isto é, uma forma de obter o consentimento dos entes coletivos.<sup>481</sup>

Salienta, entretanto, que, em ambas as hipóteses, há um ato derivado da autonomia da vontade que pode ser enquadrado na categoria geral do negócio jurídico, cuja finalidade específica é a de ser uma lei interna do edifício. Porém existem entendimentos em sentido contrário, porque não existe o requisito da patrimonialidade.

### 1.10.2.6.3 Quanto ao caráter funcional da convenção

Sob este aspecto, Echeverría Summers interpreta a convenção como um negócio jurídico normativo, em virtude de seu caráter vinculante, constituindo um pilar básico para o normal funcionamento das propriedades em condomínio.

---

<sup>480</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*En cualquier caso, me sumo a la opinión de aquellos autores que se oponen a que pueda calificarse a estos supuestos como de convenio, acuerdo, convención o acto de conjunto, ya que si por algo se caracterizan es por la falta de discusión y por la existencia de una parte fuerte representada por el vendedor, frente a una parte débil, el comprador que se encuentra ante la necesidad de disfrutar de una vivienda. Este último dato justifica la aplicación de la disciplina general para la protección de los consumidores y usuarios y, en concreto, la operatividad de las cláusulas contractuales abusivas(...)*.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 44-45).

<sup>481</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*La consecuencia de este proceso no es otra que la obtención de una fusión completa de la voluntad de la colectividad o grupo frente al exterior, aunque internamente se mantenga la separación de voluntades a efectos de tutelar los intereses particulares de quienes los hubiesen concluido. Todo ello va acompañado en la mayoría de los casos del establecimiento de un método assembleario que garantice de forma adecuada la protección de los intereses de los diferentes partícipes. Se trata de actos de conjunto, a los que la doctrina alemana denomina ‘Gesamtakte’, y que constituyen la forma de obtención del consentimiento en los entes colectivos o colectividades, como es la comunidad de propietarios que se forma en todo edificio sujeto al régimen de PH.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 45-46).

Sugere que a regulamentação do negócio normativo seja realizada com base na doutrina francesa, que estabelece a tríplice função normativa dos negócios jurídicos: a) por determinações concretas suscetíveis de uma só manifestação, que ocorre nos contratos sinalagmáticos; b) pelas determinações abstratas suscetíveis de aplicações neutras, sendo que a hipótese mais freqüente é a dos contratos normativos ou contratos tipos, encaminhados para regular no todo ou em parte o conteúdo dos futuros e eventuais contratos, que, não obstante, as partes seguem sendo livres para concluí-lo ou não. Nesta hipótese, objetiva regular as relações jurídicas futuras; c) por determinações abstratas, suscetíveis de repetidas aplicações. Aqui, a função reguladora se desenvolve de maneira ampla e extensa nos contratos associativos e, em particular, nos estatutos de associações e sociedades, cujas cláusulas regulam o seu funcionamento, entendidas como modalidades de execução do contrato.<sup>482</sup>

#### **1.10.2.6.4 Harmonização da origem negocial com a eficácia normativa da convenção (obrigações *propter rem*)**

Neste tópico, Echeverría Summers, procura compatibilizar o aspecto negocial que surge na origem da convenção (que tem caráter restrito em face do princípio da relatividade das obrigações contratuais) com a função normativa.

Em face do caráter ilimitado do direito das obrigações<sup>483</sup>, as convenções de condomínio têm uma infinidade de disposições (cláusulas). Existem cláusulas que constituem verdadeiros direitos reais. Outras estabelecem limitações ao uso e gozo das

---

<sup>482</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*Como corolario a todo lo anterior, entiendo que la función normativa que desarrolla el estatuto se encuadra dentro de la tercera de las categorías mencionadas, puesto que, a pesar de sus peculiaridades propias, guarda ciertas semejanzas en cuanto a su función y finalidad con los estatutos de cualquier tipo de asociación.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 50).

<sup>483</sup> Cf. Maria Helena Diniz: “*O direito pessoal é ilimitado, sensível à autonomia da vontade, permitindo a criação de novas figuras contratuais que não têm correspondência na legislação; daí a categoria dos contratos nominados e inominados*” (DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 2, p. 8); Silvio de Salvo Venosa: “*Os direitos reais não são numerosos, são numeros clausus, isto é, são só aqueles assim considerados expressamente pela lei. São facilmente enunciáveis. Já os direitos obrigacionais apresentam-se com um número indeterminado. As relações obrigacionais são infinitas, as mais variadas possíveis, e as necessidades sociais estão, sempre e sempre, criando novas fórmulas para atendê-las.*” (VENOSA, Silvio de Salvo, *Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003. v. 2, p. 28).

partes privativas e comuns, com evidente carga de direito real. Outras cláusulas têm carga de obrigação e de caráter administrativo. Podem existir cláusulas estabelecendo quotas especiais para a distribuição de determinadas despesas. Existem cláusulas que completam o sistema de administração e de governabilidade. As convenções podem conter cláusulas que estabeleçam despesas com seguros sobre o edifício e de distribuição de responsabilidades.

Em face disto, dá ênfase ao estudo da obrigação *propter rem* definindo-a como aquela obrigação na qual o sujeito passivo é qualquer pessoa que num dado momento ostenta a titularidade de um direito real sobre um determinado bem, de tal forma que se extingue ou transmite o direito real, bem como se extingue ou transmite a condição de devedor.<sup>484</sup>

As obrigações *propter rem* têm características que se ajustam à propriedade horizontal. Dentre elas destacam-se as obrigações: a) que tendem à conservação de uma coisa e à possibilidade de seu gozo; b) cuja prestação estabelece um limite ou uma modalidade de utilização da coisa; c) cuja prestação estabelece um limite à faculdade de livre disposição do direito real; d) que têm por objeto uma indenização.

Quanto às primeiras, encontramos as cláusulas a respeito da estipulação e do pagamento das despesas.

---

<sup>484</sup> Ver: Francisco M. Echeverría Summers: “*Junto al término latino ‘propter rem’ se han acuñado en la doctrina moderna expresiones como ‘titularidade ob rem’ ou ‘obligaciones reales’, con la común finalidad de referirse a aquellas obligaciones en las que el sujeto pasivo es cualquier persona que en un momento dado ostente la titularidad de un derecho real sobre un determinado bien, de tal forma que si se extingue o transmite el derecho real, se extingue o trasmite también la condición de deudor*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 52); Caio Mario da Silva Pereira: “*Sem penetrarmos nas disputas de escolas, situamos a obligatio propter rem no plano de uma obrigação acessória mista. Quando a um direito real acede uma faculdade de reclamar prestações certas de uma pessoa determinada, surge para esta a chamada obrigação propter rem. É fácil em tese, mas às vezes difícil naquelas espécies que compõem a zona fronteira, precisar o seu tipo. Se se trata, puramente, de exigir prestação em espécie, com caráter autônomo, o direito é creditório, e a obrigação correlata o é stricto sensu; se a relação traduz um dever geral negativo, é um ius in re, e a obrigação de cada um, no puro sentido de abster-se de molestar o sujeito, pode apelidar-se de obrigação real*” (PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil: obrigações*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. v. 2, p. 48); Maria Helena Diniz: “*A obrigação propter rem passa a existir quando o titular do direito real é obrigado, devido à sua condição, a satisfazer certa prestação. É uma espécie jurídica que fica entre o direito real e o pessoal, consistindo nos direitos e deveres de natureza real que emanam do domínio.*” (DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 2, p. 11).



Quanto às segundas, temos as cláusulas que limitam o destino dos apartamentos; as que proíbem o desenvolvimento de determinadas atividades em seu interior; aquelas que estipulam o destino a ser dado às partes comuns.

As cláusulas que estabelecem limites à livre faculdade de disposição do direito real estão incluídas na terceira hipótese.

Por fim, na última hipótese, estão inseridas as cláusulas penais e as cláusulas relativas à responsabilidade dos condôminos.

### 1.10.2.6.5 Qualificação jurídica da atuação estatutária

Nesta qualificação jurídica da convenção de condomínio, Echeverría Summers divide-a em duas categorias de atos; a) os de disposição frente às atuações administrativas e de conservação e b) os de disposição enquadrável entre as denominadas atuações de rigoroso domínio.

Apesar de classificar em três categorias os atos que existem na propriedade horizontal (conservação, administração e disposição), conclui que a convenção deve ser subsumida em uma única categoria de atos, ou seja, somente os de disposição.<sup>485</sup>

Conclui dizendo que os atos praticados na propriedade horizontal podem ser resumidos como atos de disposição em sentido estrito, o que equivale aos denominados

---

<sup>485</sup> Cf. Echeverría Summers: “Llegados a este punto, debemos reiterar que ante la coyuntura que represente tener que subsumir los estatutos en una única categoría de actos, la solución más acertada es la de actos de disposición y no la de actos de administración. Digo esto por varias razones: La principal de ellas, porque se trata de delimitar y regular la convivencia de diferentes derechos de propiedad sobre un mismo inmueble, convirtiéndose en factor determinante de la configuración de los distintos derechos privativos. Además, estas normativas regulan el uso y disfrute de las instalaciones y servicios comunes, así como algunos aspectos referentes a la administración. Todo ello nos lleva a concluir que superan con amplitud la calificación de meros actos de administración, como lo demuestra el hecho de que en su formación deban participar todos los condueños, limitándose incluso la legitimación del propietario único para proceder a ello una vez haya iniciado las operaciones de enajenación. Este mismo criterio es el que justifica que sea necesario el consentimiento de todos y cada uno de los miembros que forman parte de la comunidad constituida para la construcción del edificio, ya se halle organizada ésta en régimen ordinario o en régimen de Propiedad Horizontal ab initio.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 63-64).

atos de alienação ou de encargo, ou faz parte dos atos conhecidos como de *rigoroso domínio*, que não são outra coisa senão atos de disposição em sentido amplo.<sup>486</sup>

### 1.10.2.6.6 Valoração global sobre a natureza jurídica da convenção

Diante da exposição anterior, o jurista espanhol Francisco Echeverría Summers conclui que a natureza jurídica da convenção é complexa. Nela coexistem os elementos negocial e normativo.

É um negócio jurídico, porque realizado pelo dono ou donos do edifício, de natureza dispositiva e com efeitos normativos quanto ao regime jurídico do condomínio, entretanto, reconhecido pela lei.<sup>487</sup>

Por fim, uma vez surgidos os direitos e as obrigações previstos na convenção, eles adquirem eficácia *erga omnes* com a finalidade de desenvolver, de forma plena, sua função de ser um corpo normativo que disciplina a convivência entre os condôminos, razão pela qual, é fundamental sua inscrição no registro imobiliário.<sup>488</sup>

---

<sup>486</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “A la vista de esta exposición, considero que en el caso del estatuto la cuestión se reduce a determinar si se está en presencia de un acto dispositivo en sentido estricto, que equivaldría a los denominados actos de enajenación y gravamen, o se engloba entre los comúnmente conocidos como actos de riguroso dominio, que no son otra cosa que actos dispositivos en el sentido amplio del término.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 65).

<sup>487</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “La conclusión a la que se llega después de examinados los diferentes aspectos que concurren en la figura jurídica del estatuto es la de que su naturaleza presente carácter complejo, produciéndose una coexistencia de elementos negociales y elementos normativos. El estatuto es un negocio jurídico realizado por el dueño o dueños del edificio o departamentos afectados, de naturaleza dispositiva y con efectos normativos respecto del régimen jurídico de PH. Todo ello siempre dentro del marco que les es reconocido por la Ley.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 66).

<sup>488</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “Una vez surgidos dos derechos y obligaciones que se contienen en el estatuto, deben adquirir eficacia *erga omnes* para poder desarrollar en plenitud la función o finalidad que tiene encomendada, como es constituir un cuerpo normativo que discipline toda la problemática que origina la convivencia en un mismo edificio. Para ello han de ser inscritos en el Registro de la Propiedad.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 65-66).



### 1.10.2.7 Nossa opinião (conclusões)

Não há dúvida de que a convenção tem natureza complexa, como a propriedade horizontal. Esta contém a propriedade individual e a compropriedade. A convenção não poderia ser diferente. A convenção é complexa porque tem uma carga contratual e de associação. É contratual porque inúmeras de suas disposições fazem parte do Direito das Obrigações. Inúmeras de suas disposições fazem parte do Direito Real. Por analogia ou semelhança, inúmeras de suas disposições estão enquadradas nas sociedades e nas associações, como ocorre com as assembleias. Na elaboração da convenção, podemos até mesmo fazer uma interpretação analógica com as normas constitucionais.

Portanto, considerando essa complexidade, o critério para estabelecer sua natureza jurídica deve obedecer aos princípios e às regras do direito ou dos institutos pertinentes.

Assim, pensamos que podemos utilizar o critério da preponderância da relação jurídica ou do instituto (contrato, instituição, associação, direitos reais, etc.) que incide nesta ou naquela dada situação para verificar qual a natureza jurídica da convenção e qual a regra que deva ser seguida.

O critério da preponderância dos efeitos foi utilizado por Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda para a classificação das ações.<sup>489</sup>

---

<sup>489</sup> Cf. Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda: “*Não há nenhuma ação, nenhuma sentença, que seja pura. Nenhuma é somente declarativa. Nenhuma é somente constitutiva. Nenhuma é somente condenatória. Nenhuma é somente mandamental. Nenhuma é somente executiva*” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado das ações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1970. v. 1, p. 124-125). João Batista Lopes admite que para a classificação das ações o critério sugerido por Pontes de Miranda é o mais seguro: “*Conquanto discutível a validade dessa concepção no tocante aos ‘pesos de eficácia (como se sabe, Pontes de Miranda atribui às ações certos pesos, de 1 a 5, para indicar a preponderância dos efeitos da sentença), o certo é que o critério básico adotado (preponderância dos efeitos) é guia seguro para resolver tão difícil problema*” (LOPES, João Batista. *Ação declaratória*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002. p. 34-35). De nossa parte, como já mencionamos, esse mesmo critério servirá para a solução de inúmeros conflitos na propriedade horizontal, porque definirá qual o direito ou qual o instituto que deve preponderar. Outrossim, esse critério foi prestigiado por João Batista Lopes: “*A posição de Pontes de Miranda, recusada por muitos processualistas pátrios, permite, porém, identificar, em cada caso, a natureza da ação proposta, explicando muitos problemas não solucionados pela doutrina dominante. Conquanto discutível a validade dessa concepção no tocante aos ‘pesos de eficácia’ (como se sabe, Pontes de Miranda atribui às ações certos pesos, de 1 a 5, para indicar a preponderância dos efeitos da sentença), o certo é que o critério básico adotado (preponderância dos efeitos) é guia seguro para resolver tão difícil problema.*” (LOPES, João Batista, *Ação declaratória*, 2002, p. 35).

Segundo Pontes de Miranda, não existe ação ou sentença que seja pura, isto é, nenhuma é declaratória, constitutiva, condenatória, mandamental ou executiva. Isto porque, pode existir uma ação que objetiva declarar a existência ou a inexistência de uma relação jurídica, mas se procedente, provavelmente condenará o vencido na sucumbência. Esta última parte tem carga condenatória, enquanto a primeira, declaratória. O mesmo ocorre com as demais classes de ações já referidas.

Em virtude da preponderância de um dado elemento, como pode ocorrer na interpretação da convenção, o eminente jurista brasileiro classificou as ações atribuindo a cada uma delas um peso (de 1 a 5), salientando que, conforme esse mesmo peso, ela assumirá esta ou aquela característica dentro das já mencionadas.<sup>490</sup>

Assim, como veremos a seguir (construção jurídica), concluímos que o *critério da preponderância*, de igual forma, pode e deve ser utilizado na interpretação da convenção de condomínio e dos demais institutos que giram em torno da propriedade horizontal.

### 1.10.3 Da relação jurídica na propriedade horizontal

#### 1.10.3.1 Disposições iniciais

Toda relação jurídica deve conter mais de um sujeito.

Como a convenção, em determinadas hipóteses, pode ter carga preponderantemente normativa, interessa a todos os condôminos, não podendo, pois, representar a vontade de um único co-partícipe, nem de um grupo deles.

---

<sup>490</sup> Cf. Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda (*Tratado das ações*, 1970, v. 1, p. 124): “A ação somente é declaratória porque a sua eficácia maior é a de declarar. Ação declaratória é a ação predominantemente declaratória. Mais se quer que se declare do que se mande, do que se constitua, do que se condene, do que se execute. No seu peso de eficácia aparece 4 na coluna da mandamentalidade; é a chamada eficácia imediata, a eficácia que vem logo após, como peso, à força mesma da sentença. O vencedor, que teve declarada a relação jurídica, que lhe interessava, pode exercer a pretensão à preceituação nos próprios autos da ação declaratória. O sistema jurídico brasileiro viu e exprimiu isso como nenhum outro. O autor pode ir contra o réu com o preceito, se o réu tem algo a fazer em contrário ao declarado, ou se algo fez em contrário. Não se precisa da propositura de ação nova. Se se precisasse, a carga seria mediata, e não imediata. Sempre que na carga de uma sentença há o número 4, a eficácia, que tal número aponte, ou já se realizou, ou não precisa da propositura de nova ação.” (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado das ações*, 1970, v. 1, p. 124).

A Lei n. 4.591/64 disciplina a elaboração da convenção e fixa o quórum mínimo para sua aprovação (artigo 9º, *caput*, e parágrafo 2º).

A forma é requisito de validade do ato jurídico (artigo 82 do Código Civil de 1916 e artigo 107 do Código Civil de 2002). A Lei n. 4.591/64 é taxativa ao dispor, no seu artigo 9º, parágrafo 1º, que a convenção deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 9º da Lei n. 4.591/64, a convenção, além de outras disposições que, respeitadas as disposições do ordenamento jurídico, os interessados poderão nela inserir, deverá conter: a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva e das de condomínio; b) o destino das diferentes partes; c) o modo de usar as coisas e serviços comuns; d) os encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias; e) o modo de escolher o síndico e o conselho consultivo; f) as atribuições do síndico, além das legais; g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções; h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais de condôminos; i) o quórum para os diversos tipos de votações; j) a forma de contribuição para a constituição de fundo de reserva; l) a forma e o quórum para as alterações da convenção; m) a forma e o quórum para a aprovação do regimento interno, quando não incluídos na própria convenção.

### **1.10.3.2 Da relação jurídica**

No estudo da Teoria Geral do Direito, sempre nos pareceu importante o estudo do direito por meio do sistema de linguagem, enfatizando o aspecto intersubjetivo da relação jurídica, porque dela extraímos todo o objeto do estudo do direito: o sujeito, o objeto e o fato propulsor.

De igual forma, no estudo da propriedade horizontal, parece-nos importante abordar esse tema no que pertine ao sujeito, ao objeto e à forma da convenção de condomínio.

Tanto os códigos civis brasileiros de 1916 e de 2002, como a maioria dos demais códigos civis alienígenas, na Parte Geral, cuidam das pessoas, dos bens e dos fatos jurídicos.

Aliás, Clóvis Beviláqua, nas *Preliminares* do seu *Código civil dos estados unidos do Brasil*, destacava: “*Estes grupos de relações não esgotam, porém, o corpo do direito civil, pois é necessário atender: 1º, a que, nas relações de direito, há um sujeito (a pessoa); um objeto (os bens); e um nexa, que une e submete o segundo ao primeiro (as relações de direito); 2º, a que há uma forma de energia particular, que suscita o nascimento dos direitos, os põe em movimento e os extingue (o fato jurídico, ou jurígeno, segundo o neologismo de Picard); 3º, a que há normas de aplicação geral, que se não podem acomodar em qualquer das classes de relações acima indicadas.*”<sup>491</sup>

O direito civil português dá ênfase ao estudo das pessoas (sujeitos), dos bens (objeto imediato) e das ações e relações (fato propulsor).

Sob esse aspecto, diz José de Oliveira Ascensão<sup>492</sup> que a pessoa não é apenas o ator da vida jurídica, é a finalidade desta. Todo Direito existe para as pessoas e só por elas se compreende. Os bens, neles compreendidas as coisas, exigem uma atribuição. A intervenção humana se faz por meio das ações (fato jurídico) e se exterioriza nas relações (nascimento da relação jurídica).

Portanto, para o direito, o estudo da relação jurídica é muito importante, como entendem Enneccerus, Kipp e Wolf<sup>493</sup>, Roberto de Ruggiero<sup>494</sup>, Eduardo Espínola<sup>495</sup>,

---

<sup>491</sup> BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, 1980, v. 1, p. 87-88.

<sup>492</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito civil: teoria geral*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. v. 1, p. 32-40.

<sup>493</sup> ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martín. *Tratado de derecho civil*. Barcelona: Bosch, 1949, v. 1, t. 1.

<sup>494</sup> RUGGIERO, Roberto de, *Instituições de direito civil*, 1957, v. 1, p. 224 ss.

<sup>495</sup> ESPÍNOLA, Eduardo. *Systema de direito civil brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1917. v. 1.

Vicente Ráo<sup>496</sup>, Manuel Domingues de Andrade<sup>497</sup>, Orlando Gomes<sup>498</sup>, Maria Helena Diniz<sup>499</sup>, Lourival Vilanova<sup>500</sup> e Luiz Antonio Nunes.<sup>501</sup>

Orlando Gomes, enfatizando a importância do estudo da relação jurídica, assevera que: “*A sua elevação à altura de conceito nuclear da Teoria Geral do Direito Civil é obra das Pandectas e a sua sistematização foi acolhida pelo Código Civil alemão (BGB). O Direito deixou de ser tratado em função do sujeito, como era nos Códigos Latinos, para girar em torno do conceito de relação jurídica, e de suas vicissitudes, sistematizadas numa parte geral do Código, tal como viria a suceder com a codificação brasileira.*”<sup>502</sup>

Entendemos também de detalhar a relação jurídica, por ser indispensável ao estudo do Direito e para a interpretação dos atos, dos negócios jurídicos (convenção de condomínio) e do próprio Direito.

Anota Luís Cabral de Moncada sobre o estudo da relação jurídica: “*Postas estas noções prévias, e reivindicada com as últimas considerações a legitimidade da Parte geral como indispensável introdução a todo o estudo científico do direito, só nos resta agora estudar cada um dos elementos da relação jurídica em separado, pela ordem por que os enumeramos, começando pelo ‘sujeito do direito’.*”<sup>503</sup>

O ordenamento jurídico é um sistema e, como sistema, deve ser estudado. Pietro Perlingieri<sup>504</sup>, da mesma forma entendendo que o ordenamento jurídico é um sistema de relações, enfatiza a importância do estudo da relação jurídica.

<sup>496</sup> RÁO, Vicente. *O direito e a vida dos direitos*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997. v. 3.

<sup>497</sup> ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Teoria geral da relação jurídica: sujeito e objecto*. Coimbra: Almedina, 1997. v. 1.

<sup>498</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 93-106.

<sup>499</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 106 ss.

<sup>500</sup> VILANOVA, Lourival. *Causalidade e relação no direito*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

<sup>501</sup> NUNES, Luiz Antonio Rizzatto, *Manual de introdução ao estudo do direito*, 1996, p. 113-139.

<sup>502</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 93-94.

<sup>503</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 248.

<sup>504</sup> Cf. Pietro Perlingieri: “*As situações subjetivas encontram a sua justificação e o seu ponto de confluência na relação jurídica. Esta deve ser colocada ao centro do direito civil, apesar da manualística moderna, contrariamente àquela menos recente, não lhe atribuir a devida importância. Na maioria das vezes, a atenção detém-se nas situações individualmente consideradas, independentemente das suas relações, enquanto que seria necessário não se limitar à análise de cada direito e obrigação, mas, sim, examinar as suas correlações. Não é suficiente aprofundar o poder atribuído a um sujeito se não se compreendem ao mesmo tempo os deveres, as obrigações, os interesses dos outros. Em uma visão conforme aos princípios da solidariedade social, o conceito de relação representa a superação da tendência que exaure a construção dos institutos civilísticos em termos exclusivos de atribuição de direitos. O ordenamento não é*

### 1.10.3.3 Conceito de relação jurídica

Luiz Antonio Nunes<sup>505</sup> define a relação jurídica como “o vínculo que une duas ou mais pessoas, cuja relação se estabelece por fato jurídico, cuja amplitude relacional é regulada por normas jurídicas, que operam e permitem uma série de efeitos jurídicos”.

Lourival Vilanova<sup>506</sup> conceitua o termo *relação* como uma estrutura com termos e um operador que faz a função de relacionar.

Orlando Gomes entende que a relação jurídica pode ser um vínculo que une dois ou mais sujeitos de direito com obrigações recíprocas ou o poder que um sujeito tem sobre uma determinada coisa.

Maria Helena Diniz, citando Del Vecchio, diz que a relação jurídica “*consiste num vínculo entre pessoas, em razão do qual uma pode pretender um bem a que a outra é obrigada*”.<sup>507</sup>

Podemos conceituar a relação jurídica como uma relação intersubjetiva, que tem por objeto um comportamento de um sujeito para com outro sujeito ou um bem ou um direito tutelado pelo ordenamento jurídico, que nasce de um fato jurídico.

Luís Cabral de Moncada conceitua relação jurídica como “*toda e qualquer relação entre os homens na vida social, regulada e tutelada pelo direito*”.<sup>508</sup>

Para Arnoldo Wald, relação jurídica “*é o vínculo existente entre pessoas, em virtude de uma norma legal ou contratual que cria deveres e direitos*”.<sup>509</sup>

*somente um conjunto de normas, mas também um sistema de relações: o ordenamento, no seu aspecto dinâmico, não é nada mais do que nascimento, atuação, modificação e extinção de relações jurídicas, isto é, o conjunto das suas vicissitudes.*” (PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 113)

<sup>505</sup> NUNES, Luiz Antonio Rizzatto, *Manual de introdução ao estudo do direito*, 1996, p. 114.

<sup>506</sup> Cf. Lourival Vilanova: “*Expressões como ‘igual a’, ‘maior que’, ‘divisor de’, e, no campo do direito, ‘ter a faculdade de’, ‘estar obrigado a’, e outras, são expressões denotadoras das operações de relacionar termos. O conteúdo das relações, sua diferenciação, dá-se em virtude da peculiaridade dos campos – matemático, físico, social etc. Como estruturas, todavia, são universais, quer dizer, independem deste ou daquele campo específico de conhecimento ou de atuação prática. Assim, as relações jurídicas são relações.*” (VILANOVA, Lourival, *Causalidade e relação no direito*, 2000, p. 120-121).

<sup>507</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 106.

<sup>508</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 230.

<sup>509</sup> WALD, Arnoldo. *Direito civil: introdução e parte geral*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 110.

### 1.10.3.4 Elementos da relação jurídica

A relação jurídica é intersubjetiva. Logo, tem como elemento o homem, como sujeito de direitos e obrigações.

Podemos dizer, então, que poderá existir um sujeito ativo e um sujeito passivo. Haverá um sujeito simples, ou um sujeito indeterminado, como ocorre no direito real, como veremos adiante, ou, ainda, diversos sujeitos.<sup>510</sup>

Luís Cabral de Moncada, sobre o primeiro elemento da relação jurídica, escreve: *“De certo modo, pode dizer-se que assim como um triângulo tem três lados, assim uma ‘relação jurídica’ tem – antes de mais nada –, pelo menos ‘dois termos’ entre os quais precisamente a relação se dá ou existe. Chama-se a estes dois termos os sujeitos da relação jurídica. São os ‘correlata’ da relação. Eles são os portadores do interesse ou da vontade (ou de uma e outra coisa simultaneamente) que servem de fundamento à pretensão ou direito, ou ao dever jurídico que da respectiva relação decorrem. Como, porém, da relação podem nitidamente resultar direitos para um só dos lados e deveres ou obrigações só para o outro, daí o chamar-se ao sujeito dos primeiros ‘sujeito activo’ e ao dos segundos ‘sujeito passivo’. Isto é bem visível, por exemplo, nos direitos de crédito, em que o sujeito activo se diz ‘credor’ e o passivo, ‘devedor’.”*

O segundo elemento da relação jurídica é o objeto.

A palavra *objeto* poder ter diversas significações. Como substantivo masculino, pode significar tudo aquilo que é apreendido pelo conhecimento, que não é sujeito do conhecimento, ou tudo que é manipulável e/ou manufaturável. Pode significar coisa, peça, artigo de compra e venda.

Em termos filosóficos, o objeto significa o correlato do sujeito, isto é, o que é conhecido, em oposição ao que conhece.

---

<sup>510</sup> Cf. Arnoldo Wald: *“Em toda relação jurídica existe o vínculo entre o titular do direito, que denominamos sujeito ativo, e uma pessoa sobre a qual recai o dever jurídico, que denominamos sujeito passivo. Numa relação jurídica podemos ter um ou vários sujeitos ativos e sujeitos passivos.”*(WALD, Arnoldo, *Direito civil: introdução e parte geral*, 2002, p. 110).



O objeto pode chamar-se de tradicional ou moderno. O primeiro era chamado pelos escolásticos e o segundo a partir dos filósofos pós Immanuel Kant.

Os escolásticos entendem o objeto como um termo.

São Tomás de Aquino<sup>511</sup> entende que o objeto é aquilo sobre o qual recai algum poder ou condição.

Já para Edmund Husserl<sup>512</sup>, objeto é tudo o que pode ser objeto do juízo.

Por fim, existem diversas concepções sobre a natureza do objeto:

a) concepção existencial, segundo a qual tudo o que existe é um objeto e o inverso, tudo o que é objeto existe;

b) concepção fenomenalista, segundo a qual o objeto é somente aquilo que é de algum modo representado;

c) concepção reísta, para a qual o objeto é somente aquilo que indica a coisa ou *res*, isto é, uma massa que implica espacialidade;

d) concepção como classe, que estabelece que o objeto é, em última análise, uma classe ou conjunto de características ou elementos.

Para o nosso estudo, o objeto é aquilo que interessa ao estudo do direito pessoal, do direito real e do direito da personalidade. Explicamos: para nosso estudo, dividimos o objeto em imediato e mediato.

O objeto mediato de uma relação jurídica é a tutela (proteção) que o Estado dá a algum bem em sentido amplo (a propriedade, a responsabilidade civil, a honra, a integridade física, a vida, etc).

---

<sup>511</sup> Cf. PUGLIESI, Márcio et al., *Pequeno dicionário filosófico*, 1977, p. 282.

<sup>512</sup> Cf. Márcio Pugliesi: “*é tudo o que pode ser sujeito de um juízo; o objeto fica assim transformado de imediato no apoio lógico expresso gramaticalmente na palavra ‘sujeito’, em tudo o que é suscetível de receber uma determinação e, em última análise, em tudo o que é ou tem algum valor. ‘Objeto’ equivale, portanto, a conteúdo intencional; o objeto não é, pois, algo que tenha forçosamente uma existência real, mas sim que o objeto possa ser real ou ideal, possa ser ou valer. Todo conteúdo intencional é, neste caso, um objeto.*” (PUGLIESI, Márcio et al., *Pequeno dicionário filosófico*, 1977, p. 282).



A esse respeito, escreve Luiz Cabral de Moncada: “*Por outro lado, como do mesmo modo sabemos, as relações jurídicas não são mais, por definição, do que relações sociais garantidas pelo direito. Precisamente, nesta garantia que o Estado lhes dispensa com a sua tutela, é que reside um dos elementos diferenciadores que as distingue de todas as restantes relações sociais que não chegam a ser jurídicas. Portanto, trata-se, também, desta vez, de mais um elemento que, como dizíamos, já está implicitamente contido no próprio conceito que analisamos. Na verdade, se no conceito de jurídico já se acha a idéia de garantia, é óbvio que no de relação jurídica, por isso mesmo, este elemento vai também incluído ou lhe advém por acréscimo. Este elemento não consiste, porém, noutra coisa – diga-se, por último – senão na faculdade que o ‘sujeito activo’ tem, como igualmente é sabido, de poder recorrer aos órgãos do estado (a polícia ou aos tribunais) para impor ao ‘sujeito passivo’ o cumprimento da obrigação, ou o respeito do dever, que da própria relação promanam, mediante, muitas vezes, o exercício do seu chamado ‘direito de acção’.*”<sup>513</sup>

O objeto imediato é representado pelo comportamento humano (dar, fazer e não fazer), que faz parte do estudo do Direito Pessoal.

Também o objeto imediato pode ser representado pela coisa ou bem, que faz parte do estudo do Direito Real.<sup>514</sup>

Aqui fazemos um parêntese, para explicarmos o sujeito no Direito Real. Neste, um dos sujeitos é o proprietário de um bem ou coisa. O outro sujeito (ou sujeitos) é indeterminado, ou seja, aquele que não é proprietário da coisa e que deve respeitar o direito de propriedade de quem tem essa qualidade.

Nesse sentido, escreve Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda: “*O vínculo entre o homem (não o sujeito de direito) e a coisa seria extrajurídico. O vínculo é entre sujeito*

<sup>513</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 237.

<sup>514</sup> Cf. Luís Cabral de Moncada: “*Assim, sendo eu proprietário duma coisa, a relação jurídica que por esse facto existe entre mim – proprietário e titular dum direito <absoluto> - e toda a gente, obrigada a respeitar o meu direito, tem por objecto, evidentemente, o meu direito de propriedade. Assim também, se eu for credor de cem em face dum meu devedor, a relação jurídica que existe entre mim e ele, terá por objecto precisamente o meu direito de crédito. A minha propriedade e o meu crédito serão num e noutra caso o interesse juridicamente protegido e representado por uma vontade, a minha, em vista dum fim, os quais dão causa à relação e constituem o objecto dela.*” (MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 233-234).

*de direito e as outras pessoas, a respeito da coisa; como nos direitos de obrigação, é entre sujeito de direito e alguma ou algumas pessoas, a respeito da coisa.*<sup>515</sup>

O sujeito indeterminado a que aludimos acima também é referido por Lourival Vilanova.<sup>516</sup>

Por fim, considerando que, entre nós, por força do artigo 11 do Código Civil Miguel Reale, foi previsto o direito da personalidade, também pode ser objeto da relação jurídica aquilo que é estudado pelo direito da personalidade, ou seja, aqueles direitos inerentes à pessoa humana e referentes aos aspectos físicos (a vida, por exemplo), psíquicos (liberdade de pensamento, direito de estar só, etc.) e morais (a honra, etc.).

Essa é a classificação que adotaremos neste estudo.

Arnoldo Wald<sup>517</sup>, no mesmo sentido, classificando os direitos subjetivos, adota três espécies que recaem sobre uma determinada coisa que denominou de reais, obrigacionais e da personalidade.

Entendemos interessante registrar o pensamento de Arnoldo Wald sobre a divisão dos direitos subjetivos: *“Dividem-se os direitos subjetivos em direitos absolutos e direitos relativos. O sujeito passivo, na relação jurídica, pode ser uma pessoa determinada ou uma pessoa indeterminada. Quando o sujeito passivo da relação jurídica é pessoa determinada, somente contra essa pessoa determinada é que o direito pode ser exercido. Chamamos direitos relativos aqueles em que o sujeito passivo é determinado, enquanto, ao*

<sup>515</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1955. v. 5, p. 442.

<sup>516</sup> Cf. Lourival Vilanova: *“Os direitos sobre a própria pessoa não importam em o sujeito titular desses direitos ser ao mesmo tempo o sujeito ativo e o sujeito passivo, tornando-se ‘termos’ de uma relação jurídica interna, como se houvesse um direito subjetivo em face de um dever de si mesmo, no mesmo titular. O objeto dos direitos chamados personalíssimos está representado por frações destacadas abstratamente da integridade do sujeito-de-direito (o nome, a integridade física de seu corpo, a honra): é a própria personalidade jurídica do titular em face dos demais sujeitos-de-direito. Não é um direito do titular sobre si próprio, bipartindo-se o titular em sujeito-de-direito, em objeto de direito e titular do dever, correlato ao direito subjetivo.”* (VILANOVA, Lourival, *Causalidade e relação no direito*, 2000, p. 173-174).

<sup>517</sup> Cf. Arnoldo Wald: *“Distinguem-se três espécies de direitos: os que recaem diretamente sobre determinada coisa que denominamos direitos reais, os que autorizam o titular a exigir certa prestação de caráter econômico do sujeito passivo e que são os direitos obrigacionais e, finalmente, os que recaem sobre a própria pessoa do titular e que chamamos direitos da personalidade ou direitos personalíssimos.”* (WALD, Arnoldo, *Direito civil: introdução e parte geral*, 2002, p. 164).

*contrário, são direitos absolutos aqueles cujo sujeito passivo é pessoa indeterminada, ou seja, nos quais o dever recai sobre todos os membros da coletividade. Os direitos relativos são, por excelência, os chamados direitos de crédito, ou direitos obrigacionais, em que o dever é imposto a uma determinada pessoa. Os direitos absolutos, ao contrário, são aqueles que têm por sujeitos passivos todos os membros da coletividade, ou seja, o sujeito passivo é pessoa indeterminada. Dividem-se em direitos da personalidade, cujo objeto está na própria pessoa do titular, como, por exemplo, o direito à vida, à liberdade, à honra, o direito ao próprio corpo, ao nome, à indevassabilidade da sua privacidade; e em direitos reais, que se referem ao mundo exterior, cujo objeto está fora da personalidade do titular, como, por exemplo, os direitos de propriedade, usufruto, de penhor e de hipoteca.”*<sup>518</sup>

A noção de objeto, segundo Luiz Edson Fachin, “*aparece ligada a um dado titular, e essa titularidade, ou recai sobre uma coisa, ou sobre um bem, podendo ser também titularidade de um comportamento*”.<sup>519</sup>

Luís Cabral de Moncada<sup>520</sup> prefere acrescentar, além dos direitos pessoal, real e da personalidade, o direito de família e o direito das sucessões. E assim faz porque dividiu o objeto da relação jurídica em cinco interesses: a) o interesse das pessoas, como pessoas, como entes jurídicos, na mais geral e abstrata acepção dessa palavra; b) interesses das pessoas inerentes aos fatos, atos e situações pelos quais se estabelecem e se mantêm as relações sociais de família; c) interesses das pessoas respeitantes ao seu gozo das coisas e nas suas relações com essas mesmas coisas; d) interesses das pessoas na produção de certos fatos voluntários ou prestações de outras, quando tais fatos ou prestações são devidos não em virtude de obrigações positivas ou negativas resultantes das relações dos grupos anteriores, mas sim devidos por motivo de outras causas autônomas; e) interesses das pessoas na apropriação dos bens e direitos que foram de outras, quando, por morte destas, é preciso determinar o destino dos diferentes elementos que constituíram o seu patrimônio.

<sup>518</sup> WALD, Arnoldo, *Direito civil: introdução e parte geral*, 2002, p. 113-114.

<sup>519</sup> FACHIN, Luiz Edson. *Teoria crítica do direito civil: à luz do novo Código Civil brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 159.

<sup>520</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 241-243.

Maria Helena Diniz<sup>521</sup> e Luiz Antonio Nunes<sup>522</sup> dividem o objeto da relação jurídica em imediato e mediato, esclarecendo que aquele toca imediatamente o sujeito, isto é, a prestação, e o objeto mediato refere-se aos *bens jurídicos* sobre os quais recaem e para os quais se dirigem os direitos e as obrigações.

O último elemento da relação jurídica é denominado de *fato propulsor*, ou seja, o acontecimento que faz nascer a relação jurídica.

O fato, diz Orlando Gomes, “*é o acontecimento, dependente ou não da vontade humana, a que a lei atribui a função de criar, modificar ou extinguir direitos. É o elemento propulsor da relação jurídica. Vincula os sujeitos ou submete a coisa ao poder da pessoa, concretizando a relação abstrata*”.<sup>523</sup>

No mesmo diapasão, Luís Cabral de Moncada: “*O facto jurídico é o elemento mais dinâmico da ‘relação’. É ele que a faz, não só nascer, como modificar-se e extinguir-se. Sendo dados os ‘sujeitos’ e os ‘objectos’ do direito, já há a possibilidade de a relação se vir a estabelecer. Há já, digamos assim, uma relação jurídica em potência. Mas ela só se converterá em acto, só será uma realidade social depois de se produzir um ‘facto’ que estabeleça a ligação entre os ‘sujeitos’, por causa do ‘objecto’, vinculando a ‘ordem jurídica’, fazendo-a ‘precipitar’, e armando assim as vontades daqueles com uma possibilidade de ‘acção’ coactiva que será a garantia do direito. Esse é o ‘facto jurídico’ O facto jurídico é pois, por assim dizer, o princípio criador de toda a vida do direito subjectivo. Sem facto jurídico não pode haver relações jurídicas.*”<sup>524</sup>

---

<sup>521</sup> “*O poder do sujeito ativo incide não só sobre um objeto imediato, que é a prestação devida pelo sujeito passivo, por ter a autorização de exigir uma obrigação de dar, fazer ou não fazer, mas também sobre um objeto mediato, ou seja, o bem móvel, imóvel ou semovente sobre o qual recai o direito, devido a permissão que lhe é dada por norma jurídica de ter alguma coisa como sua, abrangendo, ainda, os seus modos de ser (sua vida, seu nome, sua honra etc), pois está também autorizado a defender sua personalidade. Há, portanto, direitos que têm por objeto a pessoa do próprio titular (à liberdade, à honra) ou de outrem (poder familiar, direitos recíprocos dos cônjuges), garantidos por preceitos constitucionais, penais, civis etc.*” (DINIZ, Maria Helena. *Compêndio de introdução à ciência do direito*. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 525-526).

<sup>522</sup> NUNES, Luiz Antonio Rizzatto, *Manual de introdução ao estudo do direito*, 1996, p. 120-122.

<sup>523</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 101.

<sup>524</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 500.

O fato jurídico é por ele conceituado como “*tudo acontecimento ou evento, toda a modificação produzida por quaisquer causas na ordem natural dos fenômenos, susceptível de provocar outros factos, outros fenômenos, numa série indefinida de causas e efeitos*”.

Paulo de Barros Carvalho<sup>525</sup> prefere dizer que tudo aquilo que é traduzido em linguagem jurídica denomina-se *fato jurídico* e aquilo que não é traduzido em linguagem jurídica denomina-se *evento*.

#### 1.10.4 Do quórum para a aprovação da convenção

A convenção, como norma que rege a vida na propriedade horizontal, disciplinando direitos e deveres dos condôminos, deve surgir, conciliando a liberdade de iniciativa com os padrões legais mínimos, seguindo, portanto, as regras constitucionais e discussões em assembléia.

Nesse sentido, prelecionam Caio Mário da Silva Pereira e João Batista Lopes. O primeiro escreve: “*A solução ideal preconizada é, pois, a conciliação da liberdade de iniciativa com a regulamentação legal, a convenção livre dos condôminos, com a determinação de padrões legais mínimos*”<sup>526</sup>. O segundo menciona na sua obra monográfica: “*Diante disso, é inquestionável que, sendo a Convenção de Condomínio a norma básica de regência dos direitos e deveres dos condôminos, não pode resultar da imposição de um grupo de condôminos, mas brotar democraticamente da assembléia, palco natural das discussões dos interessados, ressalvada a hipótese de o instrumento contar com as assinaturas de todos os condôminos.*”<sup>527</sup>

A lei estabelece o quórum qualificado (artigos 9º, parágrafo 2º, da Lei n. 4.591/64 e 1.333 do Código Civil), ou seja, a convenção deve contar, no mínimo, com o voto dos titulares de direitos que representem dois terços das frações ideais que compõem o condomínio.

---

<sup>525</sup> CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 354-361.

<sup>526</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 123.

<sup>527</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 85.

Além disso, a convenção, para ter validade, deve ser levada a registro, frize-se, no cartório imobiliário e não no de títulos e documentos, sob pena de ineficácia (artigo 9º, parágrafo 1º, da Lei n. 4.591/64 e artigo 167, inciso I, n. 17, da Lei n. 6.015/73).

Nascimento Franco, Niske Gondo e João Batista Lopes estabelecem a distinção entre a convenção decorrente de discussão e aprovação em assembléia e a elaborada por um grupo de condôminos ou pelo incorporador, salientando que, no primeiro caso, basta o quórum de 2/3 e, no segundo caso, é de rigor a totalidade da massa condominial<sup>528</sup>, ao contrário do pensamento de Waldemar Leandro.<sup>529</sup>

### 1.10.5 Do quórum para a alteração da convenção

Como já ressaltamos em nossa dissertação de mestrado já referida, na interpretação ou na alteração da convenção, levam-se em consideração, por analogia, as regras e as normas que disciplinam a feitura e elaboração das leis.

No caso de alteração da convenção, prevê o parágrafo único do artigo 25 da Lei n. 4.591/64 que: “*Salvo estipulação diversa da convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.*”

Isto quer dizer que a lei exige o quórum mínimo, podendo a convenção estabelecer quórum maior ou até mesmo a unanimidade para determinadas votações, como, por exemplo, se se pretender alterar as frações ideais, as partes externas, extinguir o condomínio, etc.

---

<sup>528</sup> FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske, *Condomínio em edifícios*, 2. ed., 1978, p. 65; LOPES, João Batista, *Condomínio*, 3. ed., 1990, p. 84-85.

<sup>529</sup> Cf. Waldemar Leandro: “*A lei alude à assinatura dos titulares de direito que representem no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio, para o ‘quorum’, obrigatório, de aprovação da convenção. Poderia, eventualmente, haver estranheza, pelo fato da lei, ao invés de ‘assinatura’ não referir-se a ‘votos correspondentes a dois terços das partes ideais que compõem o condomínio’, porque a apuração da vontade dos condôminos, nas assembléias gerais, não se expressa através de ‘assinaturas’, porém, de votação. Improcede, no entanto, tal objeção*” (LEANDRO, Waldemar. *Condomínio imobiliário: teoria e prática*. São Paulo: Impres, 1973. p. 35); João Batista Lopes salienta que: “*Em sentido oposto, sustenta Waldemar Leandro que, ao substituir o termo votos por assinaturas, deixou patente o legislador a desnecessidade de discussão em Assembléia quando o instrumento público ou particular for subscrito por condôminos que representem 2/3 das partes ideais do condomínio.*” (LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 85).

João Batista Lopes<sup>530</sup>, citando a jurista francesa Edith Kischinewsky-Broquisse, que por sua vez louvou-se em outros juristas enumerou várias hipóteses em que se impõe a *unanimidade* para a aprovação de alterações da convenção: “a) modificação das frações ideais dos condôminos sobre as partes comuns; b) alteração da discriminação das partes comuns e das privativas; c) transformação de partes privativas em comuns; d) redução dos direitos de uso e gozo das partes privativas; e) mudança da destinação do edifício; f) aprovação de inovações não conformes com a destinação do imóvel; g) supressão de equipamentos comuns, com certo temperamento da jurisprudência francesa; h) supressão de serviços comuns; i) alteração de partes comuns; j) decisão sobre operações especulativas (ex.: aquisição de construção para locação).”<sup>531</sup>

### 1.10.6 Do quórum em outros casos

Além dos casos já mencionados por João Batista Lopes, a Lei n. 4.591/64 dispõe que a convenção deverá conter o quórum para os diversos tipos de votações (artigo 9º, parágrafo 3º, *i*) e que as decisões que a assembléia tomar, obedecido o quórum previsto para cada caso, obrigam todos os condôminos (artigo 24, parágrafo 1º). Porém, a própria lei estabelece quórum obrigatório para outras determinadas situações: a) **artigo 10**, parágrafo 2º: o proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra

<sup>530</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 86-87.

<sup>531</sup> Cf. Edith Kischinewsky-Broquisse: “- *modifier la quotité des droits de propriété sur les parties communes attribuée à chaque copropriétaire; - changer la classification des éléments de l'immeuble en parties communes et parties privées, en parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires et en parties communes spéciales à certains copropriétaires; - modifier l'état de répartition des charges inclus dans le règlement de copropriété. Toutefois lorsque ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale, la modification des charges rendue nécessaire peut être décidée à la même majorité ... - porter atteinte aux droits des copropriétaires sur les parties privatives; - procéder à une modification de partie privative (par exemple, transformation d'une partie privative en partie commune); - porter atteinte au droit d'un copropriétaire de disposer de son lo; - diminuer les droits reconnus par le règlement pour la jouissance des parties privatives; - modifier la destination des parties privatives, spécialement lorsque cette modification aggrave les conditions de jouissance de l'immeuble telles qu'elles sont définies dans le règlement de copropriété; - changer la destination de l'ensemble ou de quelque partie de l'immeuble; - décider d'entreprendre des travaux d'amélioration non conformes à la destination de l'immeuble; - supprimer un élément d'équipement commun, sous d'une certaine jurisprudence évolutive de la Cour de cassation; - supprimer un service commun; - voter ou modifier un règlement de copropriété dans la mesure où la décision ne concerne pas la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes; - aliéner des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble; - décider la surélévation ou la construction par le syndicat de bâtiments afin de créer des locaux privatifs; - décider une opération spéculative, par exemple, l'acquisition ou la construction de locaux privatifs afin de les louer.” (KISCHINEWSKY-BROQUISSE, Edith, *La copropriété des immeubles bâtis*, 1989, n. 679, p. 768-772).*



que modifique sua fachada se obtiver a aquiescência da *unanimidade* dos condôminos; b) **artigo 17**: os condôminos que representem, pelo menos, *2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns* poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade; c) **artigo 22, parágrafo 5º**: o síndico poderá ser destituído pela forma e sob as condições previstas na convenção ou, no silêncio desta, pelo voto de *2/3 dos condôminos presentes* em assembléia geral especialmente convocada; d) **artigo 24**: será anual a assembléia geral ordinária para aprovar, pela *maioria dos presentes*, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas; e) **artigo 25**: poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem *um quarto, no mínimo, do condomínio*, sempre que o exigirem os interesses gerais.

## 1.11 Direitos e deveres dos condôminos

### 1.11.1 Disposições iniciais

Os direitos e os deveres dos condôminos estão definidos na Lei n. 4.591/64, artigo 19, e no Código Civil, artigos 1.335 e 1.336.

Pelo artigo 19 da Lei n. 4.591/64, cada “*condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos*”.

Ao lado desses direitos, existem obrigações, tais como: a) não alterar a forma externa da fachada e mantê-la nos padrões das demais; b) não mudar a destinação da sua



unidade; c) não prejudicar ou ameaçar a segurança; d) não embaraçar o uso das partes comuns; e) observar as regras de boa vizinhança.

Em face da incidência das regras de boa vizinhança, a seguir, trataremos dos direitos de vizinhança, porque fazem parte da análise jurídica que nos propusemos neste trabalho.

## 1.11.2 Dos direitos de vizinhança

### 1.11.2.1 Generalidades

Na interpretação da convenção de condomínio, merecem destaque os direitos de vizinhança. Daí o motivo de tratarmos deles nesta tese.

Apesar da rigidez das normas e princípios que norteiam o Direito Real, como já vimos, a doutrina é unânime em afirmar que, nas relações de vizinhança, a propriedade deve ser limitada, isto é, o direito de um proprietário termina quando começa o direito de outro proprietário.

Caio Mário da Silva Pereira escreve que: *“Mesmo aqueles que sustentam o absolutismo do direito de propriedade costumam apontar as restrições que se lhe impõe no plano dos direitos de vizinhança como princípios amenizadores daquela concepção.”*<sup>532</sup>

No mesmo sentido, Silvio Rodrigues: *“Embora o domínio, como direito patrimonial, seja o mais amplo dos direitos subjetivos concedidos ao homem, conhece ele, não obstante, restrições ao seu exercício, quer impostas no interesse coletivo, quer no interesse individual.”*<sup>533</sup>

---

<sup>532</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981. v. 4, p. 162.

<sup>533</sup> RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1981. v. 5, p. 114.

A respeito da limitação do direito de propriedade, salienta Roberto de Ruggiero: “*Se uma das dificuldades da definição do domínio consiste no fato de ser mais fácil dizer o que ao proprietário é proibido do que o que ele pode fazer, torna-se uma necessidade imprescindível, para melhor avaliar o conteúdo do domínio, ver quais sejam os limites que a lei lhe põe. Isto não pode, porém, fazer-se de uma maneira completa apenas com o simples subsídio das normas do código: bem mais numerosas que as que nele se contêm são as várias e múltiplas limitações que derivam das leis do direito público, administrativas, financeiras e militares, leis gerais para todo o reino e regulamentos comunais, costumes locais, etc. (...).*”<sup>534</sup>

Orlando Gomes observa que: “*O direito de propriedade sofre limitações decorrentes da lei, dos princípios gerais de direito e da própria vontade do proprietário.*”<sup>535</sup>

Nessa mesma linha de raciocínio, em 1925, dizia Tito Fulgêncio que: “*O commercio aproxima os homens, mas o facto histórico, e que se observa no momento, é que os homens se isolam dos que se lhe avizinham, levantando feixos entre si, impondo a necessidade das leis conciliatórias de vizinhança, ou do critérium das obrigações da vizinhança, isto é, leis que determinem onde ellas começam e onde acabam.*”<sup>536</sup>

Tais restrições ora são impostas no interesse público, ora no interesse individual, como esclarece Carlos Roberto Gonçalves: “*Sabemos que atualmente são impostas inúmeras restrições ao direito de propriedade. Essas limitações ao seu exercício ora são impostas no interesse público e ora no interesse individual.*”<sup>537</sup>

No mesmo sentido, Ennecerus, Kipp e Wolff<sup>538</sup> explicam que o direito de um vizinho de agir com livre arbítrio choca com o direito do outro, ficando proibidas influências alheias sobre a sua, aparecendo, então, as limitações de vizinhança.

<sup>534</sup> RUGGIERO, Roberto de, *Instituições de direito civil*, 1957, v. 2, p. 381.

<sup>535</sup> GOMES, Orlando, *Direitos reais*, 7. ed., 1980, p. 112.

<sup>536</sup> FULGÊNCIO, Tito. *Direito de vizinhança*. São Paulo: Saraiva: 1925. p. 7.

<sup>537</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das coisas*. Marília, SP: Seleções Jurídicas, 1978. p. 177.

<sup>538</sup> Cf. Ennecerus, Kipp e Wolff: “*El derecho de uno de conducirse a su arbítrio con su finca, choca con el derecho de otro a prohibir influencias ajeas sobre la suya. La vida social exige una transación: tanto la actividad de un vecino (el nucleo positivo de sua propiedad), como el derecho de exclusión del otro (el nucleo negativo de la suya) requieren una cierta limitación (...).*” (ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martín. *Tratado de derecho civil*. Barcelona: Bosch, 1949, v. 1, t. 3, p. 303).

Inúmeros outros juristas posicionam-se no mesmo sentido, ou seja, o direito de propriedade é limitado pelo direito de vizinhança do prédio vizinho.

Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda esclarece: “*O direito do proprietário do imóvel é limitado pelo direito do proprietário do imóvel vizinho. Ao sistema jurídico compete determinar o que cada um pode fazer e o que pode impedir, isto é, o núcleo positivo e o núcleo negativo do direito de propriedade (...).*”<sup>539</sup>

J. A. de Faria Motta<sup>540</sup>, no mesmo sentido, diz que o direito de usar gozar e dispor encontra limite em igual direito do proprietário do prédio vizinho.

Washington de Barros Monteiro<sup>541</sup>, a esse mesmo respeito, esclarece que a propriedade sofre inúmeras restrições especialmente as ditadas pelas relações de vizinhança.

Arnoldo Wald, de igual forma, escreve: “*A lei, ao fixar o contorno do direito de propriedade, estabeleceu certas limitações no interesse da coletividade e dos particulares.*”<sup>542</sup>

San Thiago Dantas, também a respeito das limitações ao direito de propriedade, diz: “*Sabe-se que o direito de propriedade está sujeito a um limite, que é a supremacia do bem público, do interesse coletivo sobre o interesse do proprietário.*”<sup>543</sup>

Segundo Hely Lopes Meirelles: “*Os Estados sociais-liberais, como o nosso, conquanto reconheçam e assegurem a propriedade privada e a livre empresa,*

---

<sup>539</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado de direito privado*, 2000, v. 13, p. 291.

<sup>540</sup> Cf. J. A. de Faria Motta: “*Da faculdade, decorrente do domínio, de usar e gozar da coisa, resulta para o proprietário o direito de fazer em seu prédio as construções que lhe aprouver. Esse direito encontra, entanto, limite natural em igual direito do senhor do prédio vizinho e nas leis e regulamentos administrativos baixados pelo Poder Público.*” (MOTTA, J. A. de Faria. *Condomínio e vizinhança*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1955. p. 132).

<sup>541</sup> “*Como se mencionou anteriormente, o direito de propriedade sofre numerosas restrições, entre as quais avultam as ditadas pelas relações de vizinhança, consideradas por algumas legislações como servidões legais, expressão que Scuto tem por inexata, porque não se trata de existir, mas de normais limitações arbitrárias de propriedade, que poderiam deixar de existir, mas de normais limitações desse direito e que habitualmente não faltam.*” (MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 14. ed., 1975, v. 3, p. 136).

<sup>542</sup> WALD, Arnoldo. *Direito civil: direito das coisas*. 4. ed. São Paulo: 1980. p. 108.

<sup>543</sup> DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago. *Programa de direito civil III*. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1981. p. 237.

*condicionam o uso dessa mesma propriedade e o exercício das atividades econômicas ao bem estar social.*”<sup>544</sup>

Ainda com relação à limitação do direito de propriedade em face do direito de vizinhança, esclarece Maria Helena Diniz: “*Há restrições à propriedade que surgem ante a necessidade de conciliar o seu exercício por parte de proprietários confinantes, pois a vizinhança, por si só, pode dar origem a conflitos.*”<sup>545</sup>

A esse respeito, pondera Sérgio de Andréa Ferreira: “*Os direitos institucionalizados, como os patrimoniais, têm, portanto, limites, que circunscrevem seu conteúdo, seu complexo de poderes e faculdades, limitações a seu exercício, sendo por outro lado, balizados os tangencionamentos, as incursões, intromissões e ingerências em geral que terceiros podem fazer.*”<sup>546</sup>

Por fim, segundo Lúcia Valle Figueiredo: “*A noção de poder de polícia foi sempre ligada à idéia de limitações ou restrições à liberdade e à propriedade. Exatamente por isso entendemos necessário discutir um pouco o conteúdo normalmente atribuído ao poder de polícia.*”<sup>547</sup>

### 1.11.2.2 Conceitos

Inúmeras são as definições apresentadas pela doutrina acerca do conceito dos direitos de vizinhança.

Para San Thiago Dantas, direitos de vizinhança “*são os direitos que tem o proprietário de um imóvel a que os proprietários dos imóveis vizinhos satisfaçam, em seu favor, determinados deveres jurídicos, os deveres de vizinhança, ou melhor, as restrições legais de vizinhança, expressão que tem grande força persuasiva, por isso que, como quer*

<sup>544</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 22. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais e Malheiros, 1977. p. 541.

<sup>545</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1981. v. 4, p. 164.

<sup>546</sup> FERREIRA, Sérgio de Andréa. *O direito de propriedade e as limitações e ingerências administrativas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980. p. 5.

<sup>547</sup> FIGUEIREDO, Lúcia Valle. *Disciplina urbanística da propriedade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980. p. 4.

*Lacerda de Almeida, serve também para extremar os deveres de vizinhança das servidões*”.<sup>548</sup>

Washington de Barros Monteiro conceitua os direitos de vizinhança como “*limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa fé*”.<sup>549</sup>

Vizinhança, segundo Orlando Gomes, é “*um fato, que, em Direito, possui significado mais largo do que na linguagem comum. Consideram-se prédios vizinhos os que podem sofrer repercussão de atos propagados de prédios próximos ou que com estes possam ter vínculos jurídicos*”.<sup>550</sup>

Os direitos de vizinhança, nas palavras de Silvio Rodrigues, “*são as limitações impostas pela lei às prerrogativas individuais e com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência*”.<sup>551</sup>

### **1.11.2.3 Classificação**

San Thiago Dantas arrola dois princípios que informam a legislação brasileira a respeito dos direitos de vizinhança:

- a) equilíbrio no seu exercício;
- b) imposição de ônus excepcionais a um imóvel em benefício de outro imóvel.

Arnoldo Wald<sup>552</sup>, no mesmo sentido, classifica os direitos de vizinhança em direitos de limitações voluntárias, decorrentes de uma declaração de vontade do interessado ou de um acordo entre as partes, e em limitações legais decorrentes de uma norma jurídica.

---

<sup>548</sup> DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago, *Programa de direito civil III*, 1981, p. 249.

<sup>549</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 14. ed., 1975, v. 3, p. 137.

<sup>550</sup> GOMES, Orlando, *Direitos reais*, 7. ed., 1980, p. 182.

<sup>551</sup> RODRIGUES, Silvio, *Direito civil*, 11. ed., 1981, v. 5, p. 114.

<sup>552</sup> WALD, Arnoldo, *Direito civil: direito das coisas*, 1980, p. 108.

A classificação de Maria Helena Diniz<sup>553</sup> é tripartite. Classifica-os em: a) restrição ao direito de propriedade quanto à intensidade de seu exercício, regulado o seu uso nocivo; b) limitações legais ao domínio similares às servidões (Código Civil de 1916, artigos 556 a 568, Código Civil de 2002, artigos 1.282 a 1.293), referentes às árvores limítrofes, passagem forçada e águas; c) restrições oriundas das relações de contigüidade entre dois imóveis (Código Civil de 1916, artigos 569 a 588, Código Civil de 2002, artigos 1.297 a 1.313), versando sobre os limites entre prédios, direito de tapagem e direito de construir.

Os direitos de vizinhança, segundo Silvio Rodrigues<sup>554</sup> e Orlando Gomes<sup>555</sup>, são classificados em onerosos ou gratuitos.

#### 1.11.2.4 Os direitos de vizinhança no Código Civil

Alguns doutrinadores adotam a disposição do Código Civil de 1916 a respeito dos direitos de vizinhança<sup>556</sup>, muito embora o atual Código não tenha alterado tais disposições (salvo aquelas atinentes ao direito de tapagem, que estão ordenadas juntamente com os limites entre prédios) e tenha sido acrescido de uma seção que trata da passagem de cabos elétricos, tubulações de gás e esgoto.<sup>557</sup>

Outros, como Antonio Chaves, criticam a disposição desses direitos no Código Civil de 1916, ordenando-os de forma racional (segundo ele) da seguinte maneira: a) direito de construir propriamente dito (artigo 572<sup>558</sup>); b) limitações destinadas a impedir invasões diretas, indiretas ou mesmo de ordem moral ou higiênica no prédio vizinho (artigos 573, 574, 576, 577, 584 e 585<sup>559</sup>); c) regulamentação e aproveitamento do muro divisório (artigos 579, 580, 581 e 583<sup>560</sup>); d) medidas de segurança (os próprios artigos 581

<sup>553</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 1981, v. 4, p. 165.

<sup>554</sup> RODRIGUES, Silvio, *Direito civil*, 11. ed., 1981, v. 5, p. 116-117.

<sup>555</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 185.

<sup>556</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 14. ed., 1975, v. 3, p. 137; DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 1981, v. 4, p. 165; RODRIGUES, Silvio, *Direito civil*, 11. ed., 1981, v. 5, p. 116; GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 184.

<sup>557</sup> Cf. REALE, Miguel, *O projeto do novo Código Civil*, 1972.

<sup>558</sup> Artigo 1.299 do código atual.

<sup>559</sup> Artigos 1.300, 1.301, 1.302, 1.309 e 1.310 do código atual.

<sup>560</sup> Artigos 1.304, 1.305, 1.306 e 1.308 do código atual.

e 583 e ainda o 582<sup>561</sup>); e) sanções e infrações (artigo 586<sup>562</sup>); f) direito de entrada (artigo 587<sup>563</sup>).

No mesmo diapasão, Fábio Maria de Mattia: “*Apesar da colocação certa dos Direitos de Vizinhaça numa seção à parte, com a distribuição dos vários assuntos sob rubricas específicas, devemos criticar a disposição dada à matéria no Código Civil Brasileiro*”, pois isso decorre do “*problema da distinção entre servidões e direitos de vizinhaça. Essa distinção ou o seu não reconhecimento é que determinam a colocação da matéria em capítulos diferentes do Código Civil, e até mesmo em títulos diversos.*”<sup>564</sup>

Essa mesma crítica é feita por San Thiago Dantas: “*Ao lado, porém, dessa evolução que constatamos no fato social da vizinhaça, atuou aquela falta de sistematização uniforme a que acima aludi.*”<sup>565</sup>

### 1.11.2.5 Diferenças entre o direito de vizinhaça e as servidões

A servidão difere do direito de vizinhaça. Orlando Gomes<sup>566</sup> destaca as seguintes diferenças: a) a servidão produz um aumento de direito para o prédio dominante a que corresponde uma diminuição para o prédio serviente, o que não ocorre no direito de vizinhaça; b) alguns direitos de vizinhaça criam direitos pessoais, enquanto as servidões são necessariamente direitos reais; c) como limitações, os direitos de vizinhaça entram na categoria das obrigações *in rem scriptae*.

Silvio Rodrigues<sup>567</sup> aponta as seguintes diferenças: a) o direito de vizinhaça decorre de lei enquanto a servidão, da vontade das partes, e, excepcionalmente, do usucapião; b) o direito de vizinhaça é uma limitação ao domínio. A servidão é um direito real sobre um imóvel.

<sup>561</sup> Artigos 1.306 e 1.308 do código atual.

<sup>562</sup> Artigo 1.312 do código atual.

<sup>563</sup> Artigo 1.313 do código atual.

<sup>564</sup> MATTIA, Fábio Maria de. *O direito de vizinhaça e a utilização da propriedade imóvel*. São Paulo: José Buschatsky, 1976. p. 44-45.

<sup>565</sup> DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago. *O conflito de vizinhaça e sua composição*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1939, p. 16.

<sup>566</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 183-184.

<sup>567</sup> RODRIGUES, Silvio, *Direito civil*, 11. ed., 1981, v. 5, p. 116.

Não discrepa desses entendimentos Washington de Barros Monteiro<sup>568</sup>, que estabelece as seguintes diferenças entre a servidão e o direito de vizinhança: a) a servidão é a sujeição de um prédio em relação a outro prédio para uso e utilidade deste. Nos direitos de vizinhança, a sujeição é recíproca, sendo os prédios, ao mesmo tempo, servientes e dominantes; b) a servidão depende de título constitutivo autônomo, dotado de vida própria. As limitações decorrentes da vizinhança são iminentes à propriedade; c) as relações de vizinhança são simples aspectos dos deveres inerentes à propriedade, enquanto as servidões constituem meras faculdades.

### 1.11.2.6 Natureza jurídica dos direitos de vizinhança

Encontramos na doutrina duas concepções a respeito da natureza jurídica dos direitos de vizinhança. A primeira considera-os como servidões legais e a segunda os considera como limitações legais da propriedade. Aquela faz parte dos direitos reais e esta, das obrigações.

Com o advento do Código Civil de 1916, surgiram duas correntes sobre a natureza jurídica dos direitos de vizinhança. Uma delas, defendida por Sá Pereira e Tito Fulgêncio, corrente que lhes dá o caráter obrigacional. A outra, defendida por Carvalho Santos, atribui aos direitos de vizinhança, caráter real.

Atualmente, na doutrina, não pairam mais dúvidas a respeito da natureza jurídica dos direitos de vizinhança. Decorrem eles de uma obrigação *propter rem*, isto é, aquelas que existem quando o titular de um direito real é obrigado, devido a essa condição, a satisfazer determinada obrigação.<sup>569</sup>

Com acerto, Orlando Gomes afirma que os direitos de vizinhança traduzem limitações legais à propriedade, pois as “*normas que os regulam visam impedir a prática*

---

<sup>568</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 14. ed., 1975, v. 3, p. 136-137; no mesmo sentido, PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado de direito privado*, 2000, v. 13, p. 291; RUGGIERO, Roberto de, *Instituições de direito civil*, 1957, v. 2, p. 390-517.

<sup>569</sup> Nesse sentido: Silvio Rodrigues, San Thiago Dantas, Antonio Chaves, Orlando Gomes, Fábio Maria de Mattia, José de Oliveira Ascensão e outros.



*de atos que causem dano ou incômodo ao morador do prédio vizinho. A proibição é estabelecida no interesse geral, tendo cunho de reciprocidade”*.<sup>570</sup>

San Thiago Dantas<sup>571</sup> considera os direitos de vizinhança como uma obrigação *propter rem*, mas prefere chamá-los de *direitos reais*.

### 1.11.2.7 Definição de conflito de vizinhança

Para que haja o conflito de vizinhança, assevera Orlando Gomes, “*é preciso que um ato do proprietário de um prédio, ou o estado em que o mantém repercute no prédio vizinho, causando ao seu morador prejuízos ou incômodos*”.<sup>572</sup>

Roberto de Ruggiero<sup>573</sup>, considerando que entre duas propriedades contíguas podem existir conflitos, afirma que é exigência social impor limites recíprocos ao direito de propriedade de ambos os confinantes, limitando o seu exercício.

Lodovico Barassi, citado por Fábio Maria de Mattia, entende que “*os conflitos de vizinhança decorrem das exuberâncias do exercício do direito de propriedade*”.<sup>574</sup>

San Thiago Dantas, a respeito desse conflito, esclarece que: “*Algumas vezes esses incômodos são exacerbados, e o uso que um proprietário faz de seu imóvel torna-se nocivo ao seu vizinho, ameaçando a sua segurança, ou destruindo o seu direito, ficando a teoria*

---

<sup>570</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 183.

<sup>571</sup> Cf. San Thiago Dantas: “*São eles direitos reais inominados ou obrigações propter rem, como quiser-se. Entre essas duas expressões, em verdade, não há diferenças essenciais, por isso que são estados limítrofes. Todavia, é preferível dizer-se direitos reais, e proclamar-se a realidade desses direitos, pois obrigações propter rem parecem indicar uma dispensa de cautelas peculiares ao exercício de direitos reais, o que não sucede aqui. A pretendida taxatividade dos direitos reais enumerados pelo Código Civil (art. 674) não impede o aparecimento de novas relações dessa natureza, e como em todas elas existe um titular que espera de alguém um pati ou facere, a doutrina prefere falar em obrigação real, coisa que salvaguarda as linhas do sistema.*” (DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago, *Programa de direito civil III*, 1981, p. 250).

<sup>572</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 182.

<sup>573</sup> RUGGIERO, Roberto de, *Instituições de direito civil*, 1957, v. 2, p. 390-391.

<sup>574</sup> MATTIA, Fábio Maria de. *O direito de vizinhança e a utilização da propriedade imóvel*, 1976, p. 165.

*da propriedade em crise, isto é, impotente para resolver os conflitos que se chamam conflitos de vizinhança.*<sup>575</sup>

### 1.11.2.8 Fundamentos dos direitos de vizinhança

Muito embora o Código Civil atual não tenha reproduzido a disposição do artigo 554 do de 1916, o fundamento do direito de vizinhança é aquele expresso na referida disposição legal, que dispunha: “*O proprietário, ou inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam*”.

Todavia, Tito Fulgêncio<sup>576</sup> enumera três fundamentos que justificam os direitos de vizinhança: a) *quasi contrato*; (cada um pode fazer na sua herdade o que lhe aprouver, mas não pode, independentemente de qualquer convenção, fazer sobre a herdade do seu vizinho coisa alguma, que lhe seja prejudicial); b) *quasi delicto* (as obrigações decorrentes dos direitos de vizinhança são fundadas sobre a idéia de um *quasi delicto*, imputável ao autor do prejuízo); c) abuso de direito (cada qual deve usar o seu direito segundo seu destino natural e de maneira normal, com atenção ao estado geral dos costumes e das relações sociais).

Tito Fulgêncio, analisando o direito francês, o alemão e o suíço, a respeito dos fundamentos dos direitos de vizinhança no direito brasileiro, observa: “*É também o systema do Código Suisso, e o da jurisprudência francesa, suprindo a ausência de um texto positivo análogo ao art. 906 do Código Alemão, e 684 e 685 do Código Suisso. O nosso Código é expresso na matéria: o fundamento das obrigações da vizinhança está no uso nocivo da propriedade (epigraphe da secção) no máo uso da propriedade (texto do art. 554), a dizer, faz-se especial applicação da regra que a contrario se deduz do art. 16, n. 1*”.<sup>577</sup>

<sup>575</sup> DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago, *O conflito de vizinhança e sua composição*, 1939, p. 249.

<sup>576</sup> FULGÊNCIO, Tito, *Direito de vizinhança*, 1925, p. 7-8.

<sup>577</sup> FULGÊNCIO, Tito, *Direito de vizinhança*, 1925, p. 9.

Interessante registrar que a doutrina brasileira, especialmente Orlando Gomes<sup>578</sup>, procura resolver os conflitos de vizinhança pela responsabilidade objetiva, segundo a qual o dever de indenizar resultaria, no caso, da circunstância de que o proprietário, tirando proveito do exercício de seu direito, deve responder pelos danos causados por esse exercício proveitoso.

San Thiago Dantas, nessa mesma linha de raciocínio, escreve: “*No direito nacional, onde o problema da responsabilidade pelos danos infligidos aos vizinhos tem fundamento na própria lei, em virtude da presença do art. 554, pouco interesse tem para nós a apreciação das teorias sobre a responsabilidade do proprietário. Entre nós, pondera Philadelfo Azevedo, está formada a responsabilidade legal, sendo excessivo apurar as noções para fixar-lhe o fundamento; assim também nos países em que a regra tem a mesma expressão obrigatória. Existe, pois, no direito brasileiro, e também no suíço, e no alemão, normas especiais proibitivas do uso nocivo, de modo que o problema da responsabilidade não existe nestes direitos, ao contrário do que se passa com o direito francês e o italiano, onde não se encontram preceitos que devem a alguém infligir danos à propriedade vizinha com o exercício do seu direito.*”<sup>579</sup>

### 1.11.2.9 Causas dos conflitos de vizinhança

Inicialmente, entendia-se que os conflitos de vizinhança eram produzidos por uma imissão. Posteriormente, acrescentou-se a interferência. A primeira promana dos romanos. A segunda, sugerida por Ihering, uma vez que somente aquela não é capaz de determinar as causas desses conflitos.

Esclarecemos que na imissão estão incluídas as interferências corpóreas e as incorpóreas, isto é, o valor e o ruído, que não importam na introdução de uma substância palpável no prédio incomodado.

---

<sup>578</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 186.

<sup>579</sup> DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago, *O conflito de vizinhança e sua composição*, 1939, p. 256.

Merece registro o entendimento de San Thiago Dantas a respeito dessas teorias: “Apesar da latitude que se lhe confere, a imissão não se identifica com a interferência, que muitas vezes não assume a forma de uma invasão. Para que ela se caracterize, é mister a concorrência de três elementos: 1º) que haja interferências; 2º) que sejam prejudiciais aos imóveis confinantes ou a seus moradores; 3º) que decorram de atos que constituem uso da própria propriedade”.

Aliás, a adoção do *numerus apertus* nas relações de vizinhança possibilitará ao intérprete uma subsunção do fato à norma de uma forma simples e segura.

### 1.11.2.10 Critérios de distinção das relações de vizinhança

Orlando Gomes<sup>580</sup> enumera três teorias (critérios) a respeito da distinção dos direitos de vizinhança. São elas: a) teoria da proibição dos atos de emulação; b) teoria do uso normal da coisa própria; c) teoria do uso necessário.

A primeira teoria, esclarece Orlando Gomes<sup>581</sup>, corresponde a um estágio da evolução social informado por condições econômicas hoje superadas. Seu critério de delimitação é a utilidade ou inutilidade da ação do proprietário. Se o ato é inútil, a função econômica da propriedade estará desvirtuada. Não deve ser tolerado, no pressuposto de que é impulsionado pela emulação. Todo ato emulativo deve ser reprimido.

A teoria do uso normal da coisa própria foi elaborada por Ihering e procura estabelecer a linha demarcatória entre as imissões lícitas e ilícitas, com fundamento na idéia de que o exercício do direito de propriedade não deve exceder as necessidades normais do cotidiano.

A teoria do uso necessário, nas palavras de Orlando Gomes<sup>582</sup>, foi combatida por Bonfante e descartada porque não se apóia em um princípio geral.

---

<sup>580</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 188.

<sup>581</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 188.

<sup>582</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 188.

Há uma outra teoria, considerada que foi como subteoria por San Thiago Dantas<sup>583</sup>. Trata-se da teoria do desequilíbrio de Georges Ripert, segundo a qual o conflito de vizinho consiste numa ruptura do equilíbrio, uma vez que entre dois prédios vizinhos deve haver um uso equilibrado. Na hipótese de um dos proprietários romper esse mesmo equilíbrio, iniciando uma atividade que não se ajusta à normal exercida no outro prédio, o dano deve recair naquele que causou a ruptura.

No estudo dos direitos de vizinhança, é importante, também, mencionar a sistematização elaborada por San Thiago Dantas<sup>584</sup> para a composição dos conflitos de vizinhança. Segundo ele, o objetivo foi a fixação de um critério de tolerância e a formulação de um critério de composição, a fim de mandar que as imissões extraordinárias cessem, se a supremacia do interesse público exigir. Ou continuem, mediante cabal indenização aos vizinhos, se, pelo contrário, o interesse público legitimar esse uso excepcional.

Assim, para compor os conflitos de vizinhança, na ótica de San Thiago Dantas, são necessários somente dois princípios: a) o da coexistência dos direitos; b) o da supremacia do interesse público.

Segundo a exegese que San Thiago Dantas<sup>585</sup> fez do artigo 554 do Código Civil de 1916, o Poder Judiciário poderá resolver os conflitos de vizinhança de três modos:

a) se os incômodos são normais e não privam o interferente da livre prática dos atos reclamados, o juiz mandará tolerar os incômodos, atuando o direito de vizinhança, gratuitamente concedido a todos os proprietários, fazendo com que suas imissões sejam suportadas pelos proprietários dos prédios vizinhos;

b) se os incômodos são excessivos, por ser anormal o uso da propriedade que lhes dá origem, o juiz indagará se a supremacia do interesse público legitima esse uso excepcional. Em caso positivo, e se a ofensa à saúde, à segurança ou ao sossego não for de

---

<sup>583</sup> DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago, *O conflito de vizinhança e sua composição*, 1939, p. 260-261.

<sup>584</sup> DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago, *O conflito de vizinhança e sua composição*, 1939, p. 262-263.

<sup>585</sup> DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago, *O conflito de vizinhança e sua composição*, 1939, p. 218-219.

molde a prejudicar o imóvel, o juiz manterá os incômodos inevitáveis e, pela expropriação que assim inflige ao proprietário incomodado, ordenará que se faça cabal indenização (direito oneroso de vizinhança);

c) se o interesse público não legitima o uso excepcional e é de mau uso que se trata, o juiz mandará cessar o incômodo.

Os critérios apontados por San Thiago Dantas são, também, adotados por Arnaldo Wald<sup>586</sup> e vêm sendo aplicados por inúmeras decisões dos tribunais brasileiros.<sup>587</sup>

### 1.11.2.11 Do uso nocivo da propriedade

#### 1.11.2.11.1 Conceito

A linha demarcatória do mau uso ou uso nocivo da propriedade situa-se na determinação da normalidade ou da anormalidade da utilização. O uso normal será considerado regular e o uso anormal será considerado irregular.

Como dissemos, o artigo 554 do Código Civil de 1916, mantido que foi, em seu contexto, pelo código atual (artigo 1.277<sup>588</sup> e seu parágrafo único), é disposição com característica de *numerus apertus*, ficando a cargo da doutrina e da jurisprudência relacionar as hipóteses de mau uso ou de uso nocivo.

A esse respeito, esclarece Orlando Gomes que “o princípio geral a que se subordinam as relações de vizinhança é o de que o proprietário não pode exercer seu

<sup>586</sup> WALD, Arnaldo, *Direito civil: direito das coisas*, 1980, p. 143.

<sup>587</sup> RT: 521/102, 532/110, 533/72, 533/88, 533/220, 536/116, 536/146 e 539/93; RTJ 65/680.

<sup>588</sup> “O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Parágrafo único: Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.”

*direito por forma a que venha prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que habitam o prédio vizinho*".<sup>589</sup>

Nas suas palavras, *“o mau uso da propriedade pode acarretar para o vizinho um dano ou um incômodo, pouco importando que os provoque o proprietário em pessoa ou qualquer possuidor, por exemplo, o inquilino do prédio. A especificação completa dos atos abusivos e excessivos é impossível de fazer-se, mas uma enumeração exemplificativa não será desinteressante*”.<sup>590</sup>

Segundo Clóvis Bevilacqua, determina-se o uso normal pelo costume do lugar ou pela extensão do prejuízo causado.<sup>591</sup>

Washington de Barros Monteiro, quanto ao mau uso da propriedade, afirma que *“são ofensas à segurança pessoal, ou dos bens, todos os atos que possam comprometer a estabilidade e a solidez do prédio, bem como a incolumidade de seus habitantes*”.<sup>592</sup>

### **1.11.2.11.2 Espécies de atos nocivos**

Os atos capazes de causar conflito podem ser classificados em ilegais, abusivos e lesivos.<sup>593</sup>

Antonio Chaves arrola três ofensas que constituem mau uso da propriedade: a) à segurança pessoal ou dos bens, como, por exemplo, um prédio que ameaça ruir; b) ao sossego, como os ruídos excessivos, algazaras, gritarias, diversões espalhafatosas às altas horas da noite, emissões de odores, fumaça ou fuligem; c) à saúde, como a emanção de gases tóxicos, poluição de águas, estábulos, etc.

<sup>589</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 190.

<sup>590</sup> GOMES, Orlando, *Direito reais*, 7. ed., 1980, p. 190-191.

<sup>591</sup> Cf. Clóvis Bevilacqua, *Direito das coisas*, 1942, v. II: *“Se o incômodo excede ao que é razoavelmente tolerável, segundo as circunstâncias, haverá mau uso da propriedade. Não havendo medida precisa para o direito do vizinho queixoso, o juiz decidirá segundo o seu justo critério, quando o caso não se mostrar suficientemente claro.”* (BEVILÁQUA, Clóvis, *Direito das coisas*, 1942, v. 2).

<sup>592</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 14. ed., 1975, v. 3, p. 137; RT 461/236: *“Atos excessivos são aqueles que, mesmo revestidos de uma finalidade legítima, produzem um dano anormal.”*

<sup>593</sup> Cf. GONÇALVES, Carlos Roberto, *Direito das coisas*, 1978, p. 179.

São exemplos encontrados na jurisprudência nacional a respeito do mau uso da propriedade: 1. barulho provocado por metalúrgica sem que haja interesse público<sup>594</sup>; 2. indústria que expelle gases prejudiciais à saúde<sup>595</sup>; 3. fumaça tóxica<sup>596</sup>; 4. instalação de indústria em bairro residencial<sup>597</sup>; 5. galo mantido em apartamento<sup>598</sup>; 6. dinamitação de pedra (perigo aos vizinhos)<sup>599</sup>; 7. *boite* (ruídos)<sup>600</sup>; 8. bimbalar de sinos de igreja, exorbitante e malicioso<sup>601</sup>; 9. apiário que causa incômodo<sup>602</sup>; 10. ruídos de máquina de café<sup>603</sup>; 11. monóxido de carbono expelido por chaminé de tinturaria<sup>604</sup>; 12. ruído excessivo em condomínio.<sup>605</sup>

Todavia, existem atos que não constituem uso nocivo: 1. ruídos e trepidações provenientes de indústria vizinha desde que normais e comuns<sup>606</sup>; 2. ruído de bomba de gasolina<sup>607</sup>; 3. funcionamento de tipografia na parte baixa do prédio<sup>608</sup>; 4. ruído provocado por encaixotamento e desencaixotamento de mercadorias, desde que normal<sup>609</sup>; 5. marcenaria instalada em zona não residencial<sup>610</sup>; 6. escoamento de águas pluviais<sup>611</sup>; 6. uso de alto-falante em zona mista<sup>612</sup>; 7. pequeno animal que não causa incômodo no condomínio edilício.<sup>613</sup>

## 1.12 Da administração do condomínio

O representante legal do condomínio é o síndico (condômino ou pessoa física - natural - ou jurídica, estranha ao condomínio), eleito em assembléia, conforme prevê a

---

<sup>594</sup> RT 472/73, 522/67.

<sup>595</sup> RT 332/219.

<sup>596</sup> RT 350/548.

<sup>597</sup> RT 336/350 e 345/119.

<sup>598</sup> RT 327/458.

<sup>599</sup> RT 352/346.

<sup>600</sup> RT 459/63.

<sup>601</sup> RT 116/432.

<sup>602</sup> RF 117/188.

<sup>603</sup> RT 521/102.

<sup>604</sup> RT 459/218.

<sup>605</sup> JTAC-SP-LEX 157/83 e 157/88.

<sup>606</sup> RT 122/157 e 236/157.

<sup>607</sup> RT 103/600 e 187/693.

<sup>608</sup> RT 186/176.

<sup>609</sup> RT 168/244 e 171/517.

<sup>610</sup> RT 329/760.

<sup>611</sup> RT 524/116.

<sup>612</sup> RT 354/404.

<sup>613</sup> JSTJ 49/176; JTJ-LEX 167/32.



convenção, competindo-lhe defender os direitos e os interesses comuns do condomínio, com mandato não superior a dois anos, possibilidade de reeleição e de destituição. Suas atribuições são estabelecidas na lei, podendo, ainda, existir subsíndicos, também eleitos, com mandatos de igual duração (Lei n. 4.591/64, artigo 22 e seus parágrafos).

A lei prevê, também, um órgão consultivo (conselho consultivo), para assessorar o síndico (artigo 23).

Quanto à remuneração do síndico, leciona Nascimento Franco que cabe “à Convenção estabelecer expressamente se ele a percebe ou não pelo exercício de suas funções, esclarecendo, ainda, se essa remuneração é em dinheiro ou em espécie, isto é, em moradia, em isenção de contribuições de despesas de condomínio, a título de compensação pela gratuidade do trabalho que vai realizar durante seu mandato”.<sup>614</sup>

As decisões são tomadas em assembléia geral dos condôminos, mas, nas decisões que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.<sup>615</sup>

### 1.13 Da extinção do condomínio

Como visto, o edifício de apartamentos, sendo uma propriedade horizontal em condomínio, especial ou forçada, na sua essência, é perene, razão pela qual, não podem os condôminos extingui-lo por convenção ou por via judicial.

Contudo, o condomínio de que tratamos pode ser extinto em casos de desapropriação, confusão, destruição do imóvel, demolição voluntária e alienação de todo o prédio (artigo 17, da Lei n. 4.591/64)<sup>616</sup>. No mesmo sentido dispõe o artigo 1.357 do Código Civil.

---

<sup>614</sup> FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske. *Condomínio em edifícios*, 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987, p. 157.

<sup>615</sup> Cf. o parágrafo 4º do art. 24 da Lei n. 4.591/64, com a redação dada pela Lei n. n. 9.267/96.

<sup>616</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 4, p. 196-197.

O mesmo acontece no direito português, segundo o qual a propriedade horizontal nasce pela criação do seu título constitutivo, nos termos dos artigos 1.417º a 1.419º; desenvolve-se pela atuação dos seus órgãos administrativos: a assembleia dos condôminos (artigos 1.431º a 1.434º) e o administrador (artigos 1.435º a 1.438º); e morre pela sua extinção.<sup>617</sup>

Armando Ribeiro Mendes, citado por Moitinho de Almeida, aponta três formas de extinção do condomínio: a) a destruição do edifício (artigo 1.428º); b) a concentração das propriedades singulares nas mãos de uma só pessoa; c) a desapropriação do edifício por utilidade pública.<sup>618</sup>

No direito espanhol, a propriedade horizontal, conforme preceitua o artigo 23, da Lei de 1960, extingue-se pela destruição do edifício ou por conversão em propriedade ou compropriedade ordinárias.<sup>619</sup>

O direito argentino (cf. artigos 12, 13 e 14 da Lei n. 13.512) segue as mesmas diretrizes do direito espanhol.

Frédéric Aeby aponta duas causas de extinção: a vontade dos comproprietários e a confusão.<sup>620</sup>

---

<sup>617</sup> Cf. ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 121-125.

<sup>618</sup> Cf. ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de, *Propriedade horizontal*, 1997, p. 122.

<sup>619</sup> Art. 23: “*El régimen de propiedad horizontal se extingue: 1º Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 por 100 del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro. 2º Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias*”; Mariano Fernandez Martin Granizo (*La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 985-1002) aponta as seguintes formas de extinção: destruição total, destruição parcial, conversão em propriedade ordinária e renúncia. Esclarece, outrossim, que não é possível a extinção pelo exercício da ação de divisão.

<sup>620</sup> Cf. Frédéric Aeby: “*Le regime spécial de la maison divisée prévu par le § 11 de l'article 577bis du Code civil, prend fin par: a) la volonté des copropriétaires; b) confusion. Quant à la destruction totale de l'édifice, nous avons dit au chapitre précédent qu'à notre avis, elle ne met pas fina u régime.*” (AEBY, Frédéric, *La propriété des appartements: ses aspects juridiques et pratiques*, 1967, p. 409).

## 1.14 Da necessidade de reforma e adequação do condomínio edilício (propriedade horizontal)

Como dissemos, a propriedade horizontal, instituto relativamente novo, desde a sua constituição e instituição, pode gerar discussões doutrinárias e jurisprudenciais, como bem observa João Batista Lopes em seu *Condomínio* já citado, além de sugerir alterações que se fazem necessárias para a atualização da sua disciplina legal.<sup>621</sup>

Em nossa dissertação de mestrado já mencionada, foram estudados inúmeros pontos que têm suscitado discussões sobre o condomínio edilício. Lá, fizemos inúmeras sugestões a respeito, desde a constituição da propriedade horizontal, e também sobre responsabilidade civil, patrimônio de afetação, abertura de portas e janelas, uso das partes externas, despesas com elevadores, usucapião de partes comuns, uso nocivo, cobrança das contribuições condominiais, relações de vizinhança, despesas com inovações aprovadas em assembléia geral, guarda de animais, vagas de garagens (alterações e acréscimos), condômino nocivo, uso do telhado, restrições ao uso e ao acesso das áreas comuns e prestação de contas.<sup>622</sup>

Nos Capítulos anteriores, vimos a estrutura da propriedade horizontal, denominada pelo atual Código Civil como *condomínio edilício*.

Apesar das sugestões de aperfeiçoamento já referidas, a propriedade horizontal vem sendo aplicada no país desde 1928 e gera, bem como gerou, problemas de interpretação.

Como mencionamos na Introdução, para sistematizar e estabelecer critérios para a interpretação da convenção de condomínio é necessário fazer uma análise jurídica, não só

---

<sup>621</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 5. ed., 1996, p. 188-189.

<sup>622</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *Da propriedade horizontal e vertical: condomínio, loteamento fechado, time sharing, direito real de habitação periódica, shopping center, clube de campo, cemitério privado, condomínio de fato*, 2003, p. 91-118.

do instituto da propriedade horizontal, mas também dos demais institutos jurídicos, princípios e critérios de interpretação do direito.<sup>623</sup>

O objetivo do jurista não é tão-somente analisar a lei ou o instituto jurídico. A regulamentação de algum instituto realizada por uma lei visa a satisfazer um determinado interesse e ela deve ser interpretada no sentido que melhor atinja essa finalidade.

Para tanto, não pode o intérprete limitar-se à simples operação lógica, recorrendo a uma interpretação objetiva ou subjetiva, gramatical ou valorativa, porque, dependendo do objetivo ou do caráter da lei, ela pode ter um valor diferente do que foi sugerido ou pensado por seus elaboradores.

Na interpretação da lei, o intérprete pode socorrer-se de vários meios que serão analisados na seqüência.

Na próxima Parte, então, veremos os critérios de interpretação da norma jurídica que podem ser aplicados, também, na interpretação da convenção de condomínio (análise jurídica).

---

<sup>623</sup> Cf. FERRARA, Francesco. *Interpretação e aplicação das leis*. In: ANDRADE, Manuel A Domingues de; FERRARA, Francesco. *Ensaio sobre a teoria da interpretação das leis / Interpretação e aplicação das leis*. Tradução de Manuel A. Domingues de Andrade. 3. ed. Coimbra: A. Amado, 1978, p. 174-184.

## PARTE II – DA HERMENÊUTICA NO DIREITO

### 2.1 Interpretação das leis (normas jurídicas)

### 2.2 Generalidades

Ao aplicar o direito, o juiz (ou o intérprete) procurará sempre subsumir o fato à norma, isto é, nela encaixar o caso concreto e, para isso, traduzirá o fato em linguagem jurídica por diversas formas.

Interpretar uma norma jurídica significa perquirir o seu alcance e o seu sentido. Dizemos *perquirir*, porque, dependendo de como tiver sido feita, nem sempre a interpretação conduzirá à descoberta ou ao perfeito conhecimento desse real alcance e desse verdadeiro sentido. Portanto, esse seu objeto poderá não ter sido alcançado.

Pela teoria de Immanuel Kant, quando ele analisa as questões de forma teórica ou de forma intelectual, há a razão pura e, quando analisa as questões de forma prática, há a razão prática.

Na hipótese de uma determinada situação prática ser traduzida em linguagem jurídica, a fenomenologia aplicada ao direito dirá que existe um fato jurídico. Porém, se essa mesma situação fática não puder ser traduzida em linguagem jurídica, essa situação é um evento. Exemplificando: o fenômeno chuva, por si só, representa um fenômeno natural, um evento, que pode ser retratado numa pintura ou até numa música. Porém, se a chuva puder ser traduzida numa linguagem jurídica, como uma chuva torrencial que inunda uma propriedade ou que faz estragos em qualquer bem de interesse de alguém, este poderá reclamar seus direitos, seja do Estado, seja de uma seguradora, se existir contrato de seguro. A chuva, neste caso, pode ser traduzida em linguagem jurídica.

Algumas legislações antigas proibiam o uso da interpretação de seu texto, como ocorreu com o *Corpus Juris Civilis*<sup>624</sup> de Justiniano (482-565 d.C).

Na França, em 1790, escreve Marcus Cláudio Acquaviva<sup>625</sup>, foi editado um decreto estabelecendo que o único intérprete das leis era a Assembléia Legislativa. Por esse decreto, os juízes deveriam confiar ao legislador a solução dos casos dependentes de interpretação da lei e também os casos que ensejassem contradições da jurisprudência sobre a interpretação da lei aplicável. Tais casos não apenas poderiam, mas deveriam ser levados à interpretação do legislador.

Napoleão Bonaparte, conta Marcus Cláudio Acquaviva, utilizou seus poderes e forças para fazer editar o Código Civil Francês, em 1804. Dizia ele: “*Os intérpretes corrompem a lei, os advogados a matam!*”

Silvio Rodrigues<sup>626</sup> considera a interpretação como a operação que tem por objeto precisar o conteúdo exato de uma norma jurídica.

Clóvis Beviláqua<sup>627</sup> diz que interpretar é revelar o pensamento que anima suas palavras.

Interpretar, então, significa dar o sentido a uma norma jurídica. Difere da exegese que significa comentar.

Marcus Cláudio Acquaviva<sup>628</sup> esclarece que a hermenêutica é a teoria geral da interpretação, sendo que a hermenêutica jurídica é a teoria científica da ação de interpretar a lei. A interpretação da lei é a aplicação dela na prática. Exegese significa a interpretação dos textos bíblicos, e, hoje, podemos dizer que tem o significado de um comentário.

---

<sup>624</sup> Cf. Terceiro prefácio do Digesto: “*Quem ousar tecer comentários à nossa compilação de leis cometerá crime de falso, e as obras que compuser serão apreendidas e destruídas.*”

<sup>625</sup> ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. *Dicionário jurídico brasileiro Acquaviva*. 9. ed. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1998. p. 701.

<sup>626</sup> RODRIGUES, Silvio, *Direito civil: parte geral*, 28. ed., 1998, v. 1, p. 26.

<sup>627</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. *Teoria geral do direito civil*. 7. ed. São Paulo: Francisco Alves, 1955. § 35.

<sup>628</sup> ACQUAVIVA, Marcus Cláudio, *Dicionário jurídico brasileiro Acquaviva*, 1998. p. 703.

Francesco Ferrara explica que o jurista, para aprender o sentido da lei, “*socorre-se de vários meios*”<sup>629</sup>. A seguir, veremos os vários meios que tentam reconstruir o pensamento do legislador.

## 2.3 Técnicas de interpretação da lei

A doutrina enumera diversas técnicas de interpretação das leis. Uns esquematizam essa interpretação quanto ao método (gramatical, lógica, histórica e sistemática); quanto à origem ou sujeito (autêntica, doutrinária e judiciária ou judicial); e quanto aos resultados (declarativa, restritiva, extensiva e analógica).

A interpretação *gramatical ou literal* é aquela em que o intérprete toma em consideração o conteúdo do texto. Refere-se aos elementos puramente verbais da lei, ao significado de seus termos e períodos. Essa interpretação é aplicada na Itália<sup>630</sup> e no Chile.<sup>631</sup>

Na interpretação *lógica*, o intérprete procura desvendar o real sentido da norma, levando em consideração os aspectos da lógica formal. Paulo de Barros Carvalho<sup>632</sup>, citando Carlos Maximiliano, diz que o método lógico “*consiste em diligenciar o intérprete no caminho de desvendar o sentido das expressões do direito, aplicando o conjunto das regras tradicionais e precisas da lógica formal*”.

Marcus Cláudio Acquaviva dá como exemplo de interpretação lógica e gramatical o artigo 127 do Código de Processo Civil: “*O art. 127 do CPC brasileiro enseja a interpretação lógica e revela, ao mesmo tempo, a insuficiência da interpretação gramatical. Ele diz o seguinte: ‘O juiz só decidirá por equidade nos casos previstos em lei’. Literalmente, tem-se a impressão de que o juiz deve decidir por equidade somente quando autorizado por lei. Teria o legislador adotado a orientação de compelir o*

<sup>629</sup> Cf. FERRARA, Francesco, *Interpretação e aplicação das leis*, 1978, p. 138.

<sup>630</sup> Art. 12, *caput*, das Disposições sobre as leis em geral: “*Na aplicação da lei, não se pode a ela atribuir outro sentido além daquele evidenciado pela significação própria das palavras, segundo sua conexão, e pela intenção do legislador.*” (DINIZ, Souza Diniz, *Código Civil italiano*, 1961, p. 31).

<sup>631</sup> Art. 19 do Código Civil chileno: “*Quando o sentido da lei é claro, não se desatenderá seu teor literal, sob o pretexto de consultar o seu espírito.*”

<sup>632</sup> CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 97-98.

*magistrado a decidir cada caso, levando em conta apenas as normas do direito positivo, exacerbação usualmente denominada juridicismo ou formalismo? Parece-nos ilógica tal conclusão, pois a equidade é elemento finalístico do próprio direito (Jus est ars boni et aequi). Assim, logicamente, se deduz que o legislador pretendeu, no artigo transcrito, firmar a regra de que o juiz decidirá somente por equidade, isto é, pondo de lado a lei escrita, quando autorizado por esta! Decidir por equidade, adaptando a lei ao caso concreto, sempre; decidir por equidade, sem amparo na lei, somente com autorização desta!”<sup>633</sup>*

Na interpretação *histórica*, investigam-se os elementos históricos da lei. Segundo Marcus Cláudio Acquaviva: “A interpretação histórica consiste na investigação de elementos históricos remotos (*origo legis*) e próximos (*occasio legis*) da lei. Esta técnica de interpretação procura revelar o estado de espírito dos autores da lei, os motivos que ensejaram esta, a análise cuidadosa do projeto, com sua exposição de motivos, mensagens do Executivo, atas e informações, debates, etc.”<sup>634</sup>

Na interpretação *sistemática*, a norma é analisada em conjunto com o sistema jurídico.

Quanto à sua origem ou seu agente, a interpretação das leis pode ser classificada em autêntica, doutrinária ou judiciária.

A interpretação *autêntica* é a realizada pelo próprio legislador. Exemplo dessa interpretação é o disposto no artigo 121 do Código Civil: “*Considera-se condição a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto*”. Outro exemplo está previsto no artigo 138 do Código Civil: “*O erro é substancial quando: (...)*”

A interpretação *doutrinária* ou livre (*communis opinio doctorum*) é a que consiste nas opiniões dos juristas ou doutrinadores.

<sup>633</sup> ACQUAVIVA, Marcus Cláudio, *Dicionário jurídico brasileiro Acquaviva*, 1998, p. 705.

<sup>634</sup> ACQUAVIVA, Marcus Cláudio, *Dicionário jurídico brasileiro Acquaviva*, 1998, p. 705.



Já a interpretação *judiciária*, judicial (jurisprudencial) ou usual é a realizada pelos juízes e tribunais.

Vejamos, agora, as técnicas de interpretação da lei quanto aos resultados.

A interpretação *declarativa* é aquela pela qual a vontade do legislador é aferida pela letra da lei, como, por exemplo, o texto do artigo 141, inciso III, do Código Penal em confronto com os artigos 150, parágrafo 1º e 226, inciso I, do mesmo código, citado por Marcus Cláudio Acquaviva.<sup>635</sup>

O artigo 141, inciso III, do Código Penal dispõe que as penas aumentam de um terço se o crime for cometido na presença de várias pessoas. Já as disposições dos artigos 150, parágrafo 1º, e 226, inciso I, estabelecem que a pena é aumentada se o crime for cometido por duas ou mais pessoas.

O número mínimo de pessoas previsto no artigo 141 é três (“várias”), enquanto nas demais disposições citadas o número mínimo expresso é dois (duas ou mais pessoas).

Na interpretação *restritiva*, o intérprete procura restringir o texto legal sem ultrapassar o almejado pelo legislador. Podemos citar como exemplos: a) artigo 114 do Código Civil: “*Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente*”; b) artigo 819 do Código Civil: “*A fiança dar-se-á por escrito, e não admite interpretação extensiva*”; c) artigo 843 do Código Civil: “*A transação interpreta-se restritivamente, e por ela não se transmitem, apenas se declaram ou reconhecem direitos*”; d) artigo 293 do Código de Processo Civil: “*Os pedidos são interpretados restritivamente, compreendendo-se, entretanto, no principal os juros legais.*”

A interpretação *extensiva* (*lex minus dixit quam voluit*) é aquela em que se ampliam o sentido e o alcance da disposição da lei para que corresponda à vontade do texto.

---

<sup>635</sup> ACQUAVIVA, Marcus Cláudio, *Dicionário jurídico brasileiro Acquaviva*, 1998, p. 706-707.

André Franco Montoro cita como exemplo dessa interpretação o disposto na anterior lei do inquilinato, que estabelecia: “*O proprietário tem direito de pedir o prédio para seu uso*”. Diz ele que: “*A interpretação corrente desse texto inclui o ‘usufrutuário’ entre os que podem pedir o prédio para uso próprio, porque a intenção da lei é, claramente, a de incluir aquele que tem sobre o prédio um direito real de usufruto. Assim, devemos adotar no caso a interpretação extensiva, que amplia o entendimento da norma, de modo a dizer: ‘Tem direito de pedir o prédio para seu uso o proprietário e aquele que esteja nas condições de proprietário’, o que abrange o usufrutuário*”<sup>636</sup>. O mesmo ocorre com a Lei atual (n. 8.245/91).

Além das classificações já citadas, André Franco Montoro<sup>637</sup> acrescenta outras:

a) os *Glosadores medievais*, que liam artigo por artigo da lei com visão apenas gramatical, isolada dos aspectos históricos e sociais;

b) a *Escola da exegese*, segundo a qual se procura a intenção do legislador;

c) a *Escola racionalista* ou legalista, desenvolvida após o Código Civil francês de 1804, pela qual todo direito está contido na lei. A interpretação deve ficar contida na órbita das leis, sem recorrer a outras fontes. Foram integrantes dessa escola Demolombe, Aubry e Laurent;

d) os *Sistemas modernos de interpretação*, que surgiram em face do exagerado legalismo dos sistemas tradicionais. Entre eles, temos: o sistema da evolução histórica de Saleilles; o da livre investigação de Geny; o do direito livre de Kantorowicz e as correntes da lógica do concreto e da investigação semiológica ou lingüística;

e) o *Sistema da evolução histórica*, pelo qual a lei deve ser considerada como dotada de vida própria, de modo que corresponda não apenas às necessidades que lhe deram origem, mas, também, às transformações ocorridas na história;

---

<sup>636</sup> MONTORO, André Franco, *Introdução à ciência do direito*, 1997, p. 374-375.

<sup>637</sup> MONTORO, André Franco, *Introdução à ciência do direito*, 1997, p. 375-379.

f) os *Sistemas que utilizam a linguagem*, que procuram interpretar as leis dando ênfase à linguagem, entre os quais temos a lógica do concreto de Perelman, a lógica do razoável de Recaséns Siches, a tópica de Viehweg, a zetética de Karls Olivecrona, Alf Ross, Genaro Carrió, Tércio Sampaio Ferraz Júnior, Warat, Fernando Coelho e outros.

Merece destaque a interpretação do direito como um sistema de linguagem proposto por Paulo de Barros Carvalho<sup>638</sup>. Ele interpreta o direito levando em conta os aspectos sintáticos, semânticos e pragmáticos. A *sintaxe*<sup>639</sup> é o estudo dos signos e suas inter-relações: A + M + O + R = amor, palavra que pode ter diversos significados (*semântica*)<sup>640</sup> e que pode ter valores dados pela comunidade (*pragmática*).<sup>641</sup>

Podemos citar, também, a interpretação *axiológica ou valorativa*, pela qual são considerados os valores culturais, éticos, sociais, etc., e a *teleológica*, que leva em consideração os fins sociais da lei (artigo 5º da Lei de Introdução ao Código Civil).

---

<sup>638</sup> CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 98-101; no mesmo sentido, conferir DINIZ, Maria Helena, *Compêndio de introdução à ciência do direito*, 2005, p. 167-170; FERRAZ JÚNIOR, Tércio Sampaio. *Introdução ao estudo do direito: técnica, decisão, dominação*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1994. p. 257-260; Richard A. Posner, Juiz do Tribunal de Apelações do Sétimo Circuito da Justiça Federal norte-americana, professor da Universidade de Chicago, *Problemas de filosofia do direito*, 2007, critica as correntes que estudaram a filosofia do direito nos dois últimos milênios, defendendo uma filosofia jurídica pragmática. A primeira estabelece que o direito é mais amplo que a política e, quando aplicado por juízes hábeis, fornece respostas corretas até para as mais difíceis questões jurídicas. Pela segunda, o direito reduz-se à política e o poder dos juízes é essencialmente arbitrário. Ele rejeita a primeira corrente, por ser muito metafísica, e a segunda, por ser demasiada niilista (POSNER, Richard A. *Problemas de filosofia do direito*. São Paulo: Martins Fontes, 2007). Quanto ao pragmatismo, esclarece: “*Tentei usar os métodos da filosofia analítica para guiar uma avaliação crítica do direito norte-americano moderno. Concentrei-me nas preocupações paralelas ao establishment jurídico em suas tendências à racionalização. Uma delas é a preocupação com a autonomia do raciocínio jurídico como metodologia da tomada de decisões. A outra é a preocupação com a objetividade – aqui empregada no sentido forte de que pessoas com compromissos políticos ou ideológicos diversos podem, não obstante, ser levadas a concordar até mesmo com a resposta à questão jurídica mais controversa, mais saturada de elementos políticos – como um objetivo do empreendimento jurídico. Enfatizei a situação precária do juiz, forçado a tomar decisões impopulares – toda decisão judicial é impopular para uma das partes e para aquelas na mesma posição dessa parte – sem a autoridade intrínseca dos segmentos mais ‘orgânicos’ (populares, autenticamente soberanos) dos poderes estatais dos quais o judiciário separou-se calculada e, inclusive, ostensivamente, numa tentativa de assegurar independência política. A criação de um judiciário independente envolve a substituição da legitimidade política pelo profissionalismo e experiência prática, e deflagra a eterna tensão entre direito e política no desempenho da função judicial, uma tensão refletida, no plano jusfilosófico, na antiquíssima disputa entre legalistas e céticos.*” (POSNER, Richard A. *Problemas de filosofia do direito*, 2007, p. 607).

<sup>639</sup> “*Estuda os sinais relacionados entre si mesmos, prescindindo dos usuários e das designações*” (cf. DINIZ, Maria Helena, *Compêndio de introdução à ciência do direito*, 2005, p. 167).

<sup>640</sup> “*Encara os objetos designados pelos sinais, ou seja, a relação dos sinais com os objetos extralingüísticos*” (cf. DINIZ, Maria Helena, *Compêndio de introdução à ciência do direito*, 2005, p. 167-168).

<sup>641</sup> “*Estuda os símbolos, suas significações e as pessoas ligadas à semiose*” (cf. DINIZ, Maria Helena, *Compêndio de introdução à ciência do direito*, 2005, p. 168).

## 2.4 A correção do direito e a antinomia jurídica, segundo Maria Helena Diniz

Maria Helena Diniz estabelece alguns critérios para a aplicação do direito de forma coerente e que merecem destaque para a interpretação da convenção de condomínio.

Inicialmente, esclarece que a antinomia jurídica é “*o conflito entre duas normas, dois princípios, ou de uma norma e um princípio geral de direito em sua aplicação prática a um caso particular*”.<sup>642</sup>

Após, estabelece uma classificação das antinomias, a qual pode ser sintetizada da seguinte maneira:<sup>643</sup>

1) *Quanto ao critério de solução*, com divisão em: a) *antinomia aparente* (se os critérios pertencerem ao ordenamento jurídico); b) *antinomia real* (quando não há norma jurídica no sistema e, então, uma norma deverá ser editada).

2) *Quanto ao conteúdo*, com divisão em: a) *antinomia própria* (quando a conduta é ao mesmo tempo prescrita e não prescrita); b) *antinomia imprópria*, dividida em: 2.1. *antinomia de princípios* (quando existir desarmonia no sistema em virtude de diversas idéias fundamentais); 2.2. *antinomia valorativa* (quando o legislador der diversos critérios para a solução de um mesmo fato); 2.3. *antinomia teleológica* (quando o fim proposto pela norma for incompatível para a execução desses mesmos fins); 2.4. *antinomia técnica*, quando ocorrer a falta de uniformidade da terminologia legal.

3) *Quanto ao âmbito*, com divisão em a) *antinomia de direito interno* (divergência entre os diversos ramos do direito); b) *antinomia de direito internacional* (quando ocorrer divergência entre e a norma a ser interpretada e os tratados ou as convenções internacionais); c) *antinomia de direito interno-internacional* (surge quando há divergência entre a norma de direito interno e a de direito internacional).

---

<sup>642</sup> DINIZ, Maria Helena, *Compêndio de introdução à ciência do direito*, 2005, p. 476.

<sup>643</sup> DINIZ, Maria Helena, *Compêndio de introdução à ciência do direito*, 2005, p. 476-485.

4) *Quanto à extensão da contradição*, com divisão em: a) *antinomia total-total* (quando nenhuma das normas puder ser aplicada ao caso concreto); b) *antinomia total-parcial* (quando uma das normas não puder ser aplicada, em nenhuma hipótese, sem entrar em conflito com a outra); c) *antinomia parcial-parcial* (quando as duas normas tiverem divergências parciais entre si).

Após a classificação das antinomias, e louvando-se nos ensinamentos de Norberto Bobbio, Garcia Maynes e Tércio Sampaio Ferraz Júnior, Maria Helena Diniz oferece alguns critérios para a solução dos conflitos.

O primeiro diz respeito à solução dos conflitos no direito interno. Ela propõe resolver tais conflitos pelos critérios:

- 1) *hierárquico (lex superior derogat legi inferiori)*, segundo o qual a lei superior derroga a lei inferior;
- 2) *cronológico (lex posterior derogat legi priori)*, isto é, a lei posterior revoga a lei anterior;
- 3) *da especialidade (lex specialis derogat legi generali)*. Por ele a lei especial é superior à lei geral.

O outro critério por ela sugerido serve para resolver os conflitos entre as normas de direito internacional e são:

- 1) *Prior in tempore potior in jus*. No confronto entre dois tratados, prevalece o da primazia da obrigação anteriormente assumida;
- 2) *Lex posterior derogat priori*. Significa a aplicação do último tratado assinado ante o anterior;
- 3) *Lex specialis derogat generali*. No caso de tratados sucessivos o tratado especial revoga o geral.

## 2.5 A interpretação jurídica no direito brasileiro

O Brasil sempre recebeu a influência de Portugal e, por consequência, das Ordenações do Reino, que, por sua vez, sofreram influência do Direito Canônico. Assim, até o final do século XVII, na aplicação do direito, marcante foi o caráter teológico.

A Revolução francesa e o iluminismo somente influenciaram o estudo do direito e sua interpretação no século retrasado. Importante ressaltar nesse período a edição do livro *Hermenêutica jurídica*, de Paula Batista, de 1860, que pretendeu sistematizar a ordem jurídica.

Posteriormente, merecem destaques, com relação à hermenêutica jurídica, as obras de Tobias Barreto, Martins Junior, Rui Barbosa, Clóvis Bevilacqua, João Mendes, Pedro Lessa, Eduardo Espínola e outros.

Em 1924, registramos a obra de Carlos Maximiliano *Hermenêutica e aplicação do direito*, que organizou e articulou as questões gerais relativas à interpretação, distinguindo e levantando fontes históricas.

Outros juristas procuraram demonstrar a importância da interpretação do direito:

1928: Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda, *Fontes e evolução do direito civil brasileiro*;

1930: José X. Carvalho de Mendonça, *Tratado de direito comercial brasileiro* (Título V);

1946: Alípio da Silveira, *O fator político-social na interpretação das leis*; 1955: Mário Franzen de Lima, *Da interpretação jurídica*;

1963: Rubens Limongi França, *Teoria e prática dos princípios gerais do direito*;

1968: Rubens Limongi França, *Formas e aplicação do direito positivo*;

1970: Carlos Campos, *Hermenêutica tradicional e direito científico*;

1971: Fernando Pinto, *Jurisprudência, fonte formal do direito brasileiro*; 1977:

Lourival Vilanova, *As estruturas lógicas e o sistema do direito positivo*, 1978:

Gentil Mendonça, *A interpretação no direito do trabalho*;

- 1979: Luiz Fernando Coelho, *Lógica jurídica e interpretação das leis*;
- 1983: Plauto Faraco de Azevedo, *Justiça distributiva e aplicação do direito*;
- 1987: Elcias Ferreira da Costa, *Analogia jurídica e decisão judicial*;
- 1987: Tércio Sampaio Ferraz Júnior, *Introdução ao estudo do direito*;
- 1988: Ricardo Lobo Torres, *Normas de interpretação e integração do direito tributário*;
- 1992: Nelson Saldanha, *Ordem e hermenêutica*.

## 2.6 A interpretação na atualidade

Alguns jusfilósofos estrangeiros merecem destaque na interpretação jurídica, como Jürhen Habermas, Chaïm Perelman, Robert Alexy e Ronald Dworkin.

Segundo Robert Alexy, Jürhen Habermas criou a *teoria consensual da verdade*, segundo a qual as expressões normativas (ordens, mandamentos ou valorações) podem ser fundamentadas da mesma maneira que as proposições empíricas, isto é, a verdade das proposições empíricas corresponde à correção das expressões normativas.<sup>644</sup>

Chaïm Perelman criou a *teoria da argumentação*, por meio da análise lógica de juízos de valor e de conceitos valorativos.

Segundo essa teoria: a) o juízo de valor não pode se fundamentar somente nas observações empíricas (naturalismo) e nem em evidências de qualquer tipo (intucionismo); b) os princípios básicos de qualquer sistema normativo são arbitrários; c) o uso prático da razão pode ser demonstrado numa teoria geral da argumentação.

Chaïm Perelman considera sua teoria uma retomada da tradição da antiga retórica, tendo-se fundamentado em Aristóteles, Cícero e Quintiliano.

---

<sup>644</sup> Cf. ALEXY, Robert. *Teoria da argumentação jurídica: a teoria do discurso racional como teoria da justificação jurídica*. 2. ed. São Paulo: Landy, 2005. p. 118.

Robert Alexy<sup>645</sup> classifica a teoria da argumentação de Perelman como do tipo lógico sistemático. Criou a teoria do discurso racional como uma teoria da justificação jurídica. Para tanto, tratou: a) do discurso prático da *Ética Analítica* do naturalismo, do intuicionismo e do emotivismo de Stevenson; b) das *Regras* do discurso de Wittgenstein, Austin, Hare, Toulmin e Baier; c) da teoria consensual da verdade de Habermas; d) da teoria da deliberação prática da Escola de Erlangen; e) da teoria da argumentação de Perelman.

Robert Alexy<sup>646</sup>, no apêndice da sua *Teoria da argumentação jurídica*, elaborou um resumo dos resultados a respeito das regras e formas do discurso prático geral e das regras e formas do discurso jurídico. Por serem de interesse, elaboramos um resumo dessas regras, excluindo as formas.

## **1 Regras do discurso prático geral**

### **1.1 Regras fundamentais**

1.1.1 Nenhum falante pode contradizer-se.

1.1.2 Todo falante só pode afirmar aquilo em que ele mesmo acredita.

1.1.3 Todo falante que aplique um predicado *F* a um objeto *A* deve estar disposto a aplicar *F* também a qualquer objeto igual a *A* em todos os aspectos relevantes.

1.1.3.1 Todo falante só pode afirmar os juízos de valor e de dever que afirmaria dessa forma em todas as situações em que afirme que são iguais em todos os aspectos relevantes.

1.1.4 Diferentes falantes não podem usar a mesma expressão com diferentes significados.

### **1.2 Regras da razão**

1.2.1 Todo falante deve, se lhe é pedido, fundamentar o que afirma, a não ser que possa dar razões que justifiquem negar uma fundamentação.

1.2.1.1 Quem pode falar pode tomar parte no discurso.

---

<sup>645</sup> ALEXY, Robert, *Teoria da argumentação jurídica: a teoria do discurso racional como teoria da justificação jurídica*, 2005, p. 164.

<sup>646</sup> ALEXY, Robert, *Teoria da argumentação jurídica: a teoria do discurso racional como teoria da justificação jurídica*, 2005, p. 283-288.



1.2.1.2 Todos podem problematizar qualquer asserção.

1.2.1.3 Todos podem introduzir qualquer asserção no discurso.

1.2.1.4 Todos podem expressar suas opiniões, desejos e necessidades.

### **1.3 Regras de carga da argumentação**

1.3.1 Quem pretende tratar a uma pessoa *A* de maneira diferente de uma pessoa *B* está obrigado a fundamentá-lo.

1.3.2 Quem ataca uma proposição ou uma norma que não é objeto da discussão deve dar uma razão para isso.

1.3.3 Quem aduziu um argumento está obrigado a dar mais argumentos em caso de contra-argumentos.

1.3.4 Quem introduz no discurso uma afirmação ou manifestação sobre suas opiniões, desejos ou necessidades, que não se apresente como argumento a uma manifestação anterior, tem, se lhe for pedido, de fundamentar a razão pela qual essa manifestação foi introduzida na afirmação.

### **1.4 Regras de fundamentação**

1.4.1.1 Quem afirma uma proposição normativa que pressupõe uma regra para a satisfação dos interesses de outras pessoas deve aceitar as conseqüências de dita regra também no caso hipotético de ele se encontrar na situação daquelas pessoas.

1.4.1.2 As conseqüências de cada regra para a satisfação dos interesses de cada um devem ser aceitas por todos.

1.4.1.3 Toda regra deve ser ensinada de forma aberta e geral.

1.4.2.1 As regras morais que servem de base às concepções morais do falante devem resistir à comprovação de sua gênese histórico-crítica. Uma regra moral não resiste a tal comprovação:

1.4.2.1.1 se originariamente se pudesse justificar racionalmente, mas perdeu depois sua justificação, ou

1.4.2.1.2 se originariamente não se pôde justificar racionalmente e não se podem apresentar também novas razões suficientes.

1.4.2.2 As regras morais que servem de base às concepções morais do falante devem resistir à comprovação de sua formação histórica individual. Uma regra

moral não resiste a tal comprovação se se estabeleceu com base apenas em condições de socialização não justificáveis.

1.4.2.3 Devem ser respeitados os limites de realizabilidade faticamente dados.

### **1.5 Regras de transição**

1.5.1 Para qualquer falante e em qualquer momento é possível passar a um discurso teórico (empírico).

1.5.2 Para qualquer falante e em qualquer momento é possível passar a um discurso de análise da linguagem.

1.5.3 Para qualquer falante e em qualquer momento é possível passar a um discurso de teoria do discurso.

## **2 Regras do discurso jurídico**

### **2.1 Regras da justificação interna**

2.1.1 Para a fundamentação de uma decisão jurídica deve-se apresentar, pelo menos, uma norma universal.

2.1.2 A decisão jurídica deve seguir-se logicamente, ao menos, de uma norma universal, junto a outras proposições.

2.1.3 Sempre que houver dúvida sobre se  $A$  é um  $T$  ou  $M'$ , deve-se apresentar uma regra que decida a questão.

2.1.4 São necessárias as etapas de desenvolvimento que permitam formular expressões cuja aplicação ao caso em questão não seja discutível.

2.1.5 Deve-se articular o maior número possível de etapas de desenvolvimento.

### **2.2 Regras da justificação externa**

2.2.1 Regras da argumentação empírica.

2.2.1.1 Não se elaborar regras especiais.

2.2.2 Regras da interpretação.

2.2.2.1 Deve ser saturada toda forma de argumento que houver entre os cânones da interpretação.

2.2.2.2 Os argumentos que expressam uma vinculação ao teor literal da lei ou à vontade do legislador histórico prevalecem sobre outros argumentos, a não ser que se possam apresentar motivos racionais que dêem prioridade a outros argumentos.

2.2.2.3 A determinação do peso de argumentos de diferentes formas deve ocorrer segundo regras de ponderação.

2.2.2.4 Devem-se levar em consideração todos os argumentos possíveis que possam ser incluídos por sua forma entre os cânones da interpretação.

2.2.3. Regras da argumentação dogmática.

2.2.3.1 Todo enunciado dogmático, se é posto em dúvida, deve ser fundamentado mediante o emprego, pelo menos, de um argumento prático de tipo geral.

2.2.3.2 Todo enunciado dogmático deve enfrentar uma comprovação sistemática, tanto em sentido estrito como em sentido amplo.

2.2.3.3 Se são possíveis argumentos dogmáticos, devem ser usados.

2.2.4 Regras mais gerais do uso dos precedentes.

2.2.4.1 Quando se puder citar um precedente a favor ou contra uma decisão, deve-se fazê-lo.

2.2.4.2 Quem quiser afastar-se de um precedente assume a carga da argumentação.

A professora Cláudia Toledo<sup>647</sup>, que elaborou a introdução na tradução brasileira da *Teoria da argumentação jurídica* de Robert Alexy, critica a interpretação do pensamento alexyano.

Ronaldo Dworkin<sup>648</sup>, professor de Filosofia da Universidade de Nova Iorque e de Oxford, criou uma teoria que, em resumo, tenta unificar a moral, a individualidade, a justificação legal e a legitimação política.

---

<sup>647</sup> Cf. TOLEDO, Claudia: “Finalmente, e talvez aqui o principal motivo de equívoco na interpretação do pensamento alexyano, deve-se esclarecer que a expressão razão prática em Alexy tem o mesmo significado da expressão razão comunicativa cunhada após a reviravolta lingüística. Ela é prática porque voltada para a práxis, para a ação, mas não como prescritiva a priori, no sentido kantiano, e sim a posteriori, conforme a Filosofia da Linguagem e, dentro dela, a Teoria Consensual da Verdade, pois no seu conceito se insere a dimensão pragmática da linguagem, abordando-se os atos de fala também no seu aspecto ilocucionário. A razão prática, que é aqui o mesmo que razão comunicativa, representa a racionalidade para o agir, racionalidade essa desenvolvida procedimentalmente no discurso, abrangendo, desse modo, tanto a esfera das relações intersubjetivas quanto do sujeito e só assim formada. Portanto, para Alexy, a razão é discursiva”. (TOLEDO, Claudia. Introdução. In: ALEXY, Robert. *Teoria da argumentação jurídica*: a teoria do discurso racional como teoria da justificação jurídica. 2. ed. São Paulo: Landy, 2005. p. 27).

<sup>648</sup> DWORKIN, Ronald. *O império do direito*. Tradução de Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

Vendo o direito de forma objetiva (integridade), definiu-o como uma concepção que corresponde a uma interpretação geral e abstrata da prática jurídica na sua totalidade, que além de ser interpretativo fundamenta-se em princípios.<sup>649</sup>

Critica o positivismo, afirmando que a controvérsia a respeito da existência ou da inexistência de respostas certas está relacionada com a moral e não com a metafísica.<sup>650</sup>

## 2.7 A interpretação das sagradas escrituras

Interessante registrar o critério de interpretação da Bíblia que, segundo explica Joseph Angus<sup>651</sup>, pode ser interpretada:

- a) pelo critério gramatical, levando em consideração as línguas originais (hebraico, semi-hebraismos, nomes próprios das pessoas, nomes próprios dos lugares, conforme o contexto, pelo discurso);
- b) segundo o discurso e o contexto;
- c) pela comparação da Escritura com a Escritura;
- d) pelo paralelismo das idéias;
- e) pelas passagens reciprocamente interpretativas;
- f) pela etimologia das palavras nas línguas originais;

<sup>649</sup> Cf. Ronaldo Dworkin: “O direito não é esgotado por nenhum catálogo de regras ou princípios, cada qual com seu próprio domínio sobre uma diferente esfera de comportamentos. Tampouco por alguma lista de autoridades com seus poderes sobre parte de nossas vidas. O império do direito é definido pela atitude, não pelo território, o poder ou o processo. Estudamos nessa atitude principalmente em tribunais de apelação, onde ela está disposta para a inspeção, mas deve ser onipresente em nossas vidas comuns se for para servir-nos bem, inclusive nos tribunais. É uma atitude interpretativa e auto-reflexiva, dirigida à política no mais amplo sentido. É uma atitude contestadora que torna todo cidadão responsável por imaginar quais são os compromissos públicos de sua sociedade com os princípios, e o que tais compromissos exigem em cada nova circunstância. O caráter contestador do direito é confirmado, assim como é reconhecido o papel criativo das decisões privadas, pela retrospectiva da natureza judiciousa das decisões tomadas pelos tribunais, e também pelo pressuposto regulador de que, ainda que os juízes devam sempre ter a última palavra, sua palavra não será a melhor por essa razão. A atitude do direito é construtiva: sua finalidade, no espírito interpretativo, é colocar o princípio acima da prática para mostrar o melhor caminho para um futuro melhor, mantendo a boa-fé com relação ao passado. É, por último, uma atitude fraterna, uma expressão de como somos unidos pela comunidade apesar de divididos por nossos projetos, interesses e convicções. Isto é, de qualquer forma, o que o direito representa para nós: para as pessoas que queremos ser e para a comunidade que pretendemos ser”, p. 492. (DWORKIN, Ronald, *O império do direito*, 2003, p. 213-332).

<sup>650</sup> DWORKIN, Ronald, *O império do direito*, 2003, p. XIII.

<sup>651</sup> Joseph Angus, *História, doutrina e interpretação da bíblia*, 2003, p. 170-332.

- g) pela analogia das palavras (hebraico, greco, aramaico);
- h) consultando os glossários e outras autoridades;
- i) alcançando o espiritual pelo natural;
- j) pelas figuras classificadas pelos gramáticos (alegoria, parábola, tipo, símbolo);
- l) pela linguagem figurada explicada pelo contexto;
- m) pelas leis da linguagem simbólica;
- n) pelo uso da geografia;
- o) pela história;
- p) pela cronologia do Antigo e do Novo Testamento;
- q) pela história natural;
- r) pelos usos e costumes dos hebreus;
- s) pelo sistema de tributação;
- t) pelos pesos, medidas e moedas;
- u) pelos costumes gerais.

## PARTE III – CRITÉRIOS DE INTERPRETAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

### 3.1 Generalidades

Até agora, fizemos uma análise jurídica da propriedade horizontal nos dias atuais, dos diversos sistemas e critérios de interpretação do direito, dos princípios de direito que podem ser aplicados na interpretação da convenção de condomínio, bem como dos direitos de vizinhança que se aplicam nos litígios e nas discussões que decorrem da interpretação da convenção de condomínio e, também, nas relações entre condôminos e entre estes e terceiros.

Nesta parte, como preconizado por Francesco Ferrara<sup>652</sup>, reuniremos todos os elementos que integram a propriedade horizontal (conceitos, natureza jurídica, princípios, etc.), analisando suas regras (desde a formação até a extinção do condomínio), propondo a criação de uma classificação geral e critérios de interpretação da convenção de condomínio.

Assim, a primeira reunião diz respeito às regras que a convenção de condomínio deve conter.

---

<sup>652</sup> Cf. Francesco Ferrara: “A fase mais alta da elaboração teórica do material de direito é a construção dos institutos jurídicos. Entende-se por construção jurídica o procedimento pelo qual se procura colher as qualidades essenciais características dum instituto, reconduzindo-as a conceitos mais amplos e conhecidos, ou então se apresenta a concepção geral dum instituto, resumindo sob uma ideia unitária de carácter técnico o seu complexo ordenamento positivo. A actividade construtiva é vária pelo conteúdo e pela intensidade. Todo trabalho de organização sobre a matéria jurídica é construção. Analisando um instituto, diferenciados os seus elementos segundo os respectivos caracteres internos, extraídos os princípios que estão na base das várias disposições, o jurista procede mais alto na sua obra de concentração e de síntese, determinando as notas essenciais que individualizam tal instituto, e reconduzindo-o a uma categoria mais geral, de onde recebe luz e desenvolvimentos” (FERRARA, Francesco, *Interpretação e aplicação das leis*, 1978, p. 278; ver, também, FERRARA, Francesco. *Como aplicar e interpretar as leis*. Tradução de Joaquim Campos de Miranda. Belo Horizonte: Líder, 2002. p. 70-71.

## 3.2 Da convenção de condomínio e suas regras

Tanto o Código Civil como a Lei de 1964 estabelecem disposições a respeito da convenção de condomínio.

Da Lei n. Lei 4.591/64 (artigo 9º, parágrafo 3º, alíneas *a* a *m*), extraímos que a convenção deve conter disposições sobre:

1. discriminação das áreas exclusivas e comuns;
2. destino das áreas;
3. modo de usar as coisas e os serviços comuns;
4. forma de pagamento dos encargos e proporção que cabe aos condôminos referente às despesas ordinárias e extraordinárias;
5. modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;
6. atribuições do síndico;
7. retribuição ou não do síndico;
8. modo e prazo de convocação das assembléias gerais;
9. quórum de aprovação das deliberações;
10. forma de contribuição para a constituição do fundo de reserva;
11. forma e quórum para alterar a convenção;
12. forma e quórum para aprovar o regimento interno.

O Código Civil (artigos 1.332 e incisos e 1.334 e incisos), igualmente, estabelece disposições assemelhadas que podem ser sintetizadas como regras a respeito:

1. das áreas exclusivas, comuns, da fração ideal, sua finalidade e seu uso;
2. das contribuições: quota e modo de pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias;
3. da forma de administração;
4. das assembléias gerais: competência, forma de convocação e quorum para as deliberações;
5. das penalidades;

Além disso, o Código Civil, nos artigos 1.335 e 1.336, estabelece quais são os direitos e os deveres dos partícipes do condomínio.

Em 1960, Caio Mário da Silva Pereira<sup>653</sup> sugeriu que a convenção de condomínio deveria conter regras a respeito:

1. do objeto;
2. dos direitos e deveres;
3. das assembléias;
4. da administração;
5. do conselho fiscal;
6. das despesas condominiais;
7. das penalidades;
8. das disposições gerais.

Para efeito de interpretação das regras do condomínio, entendemos, segundo a Lei de 1964, o Código Civil e a proposta de Caio Mário da Silva Pereira, que a convenção de condomínio deve conter regras sobre:

1. áreas exclusivas, comuns, da fração ideal, sua finalidade e o seu uso;
2. contribuições: quota e o modo de pagamento;
3. despesas ordinárias e extraordinárias;
4. forma de administração;
5. assembléias gerais: competência, forma de convocação e quorum exigido para as deliberações;
6. penalidades;
7. direitos e deveres dos partícipes do condomínio;
8. disposições gerais.

Em face dessas regras que abrangem o nascimento, o desenvolvimento e a extinção da propriedade horizontal, elaboraremos, a seguir, uma teoria da interpretação da convenção de condomínio, levando em consideração a Ciência do Direito, os diversos sistemas de interpretação e os princípios gerais de direito.

---

<sup>653</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Propriedade horizontal*, 1961, p. 194-205.



Para tanto, estudaremos, em primeiro lugar, as regras que devem ser objeto das convenções.

### 3.3 Classificação da convenção e das suas regras

Podemos classificar a convenção quanto à sua origem, classificação que diz respeito ao modo como foi elaborada. Se elaborada por um grupo de condôminos que representem dois terços ou mais das frações ideais, dizemos que ela é *originária*. E, se elaborada pelo empreendedor (instituidor) ou por um grupo inferior a dois terços das frações ideais, classificamos como *derivada*.

E, inicialmente, podemos classificar as regras da convenção em:

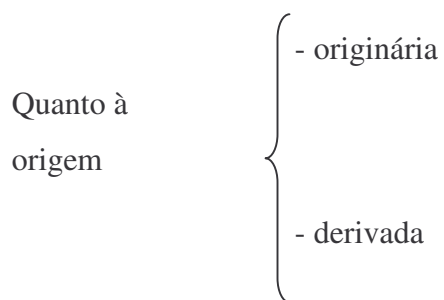
- institucionais;
- de administração ou de gestão;
- estatutárias (direitos e deveres);
- relativas às infrações e às penalidades;
- gerais.

As *normas institucionais* são aquelas que dispõem sobre as áreas exclusivas, as áreas comuns, as frações ideais, bem como sobre o respectivo uso.

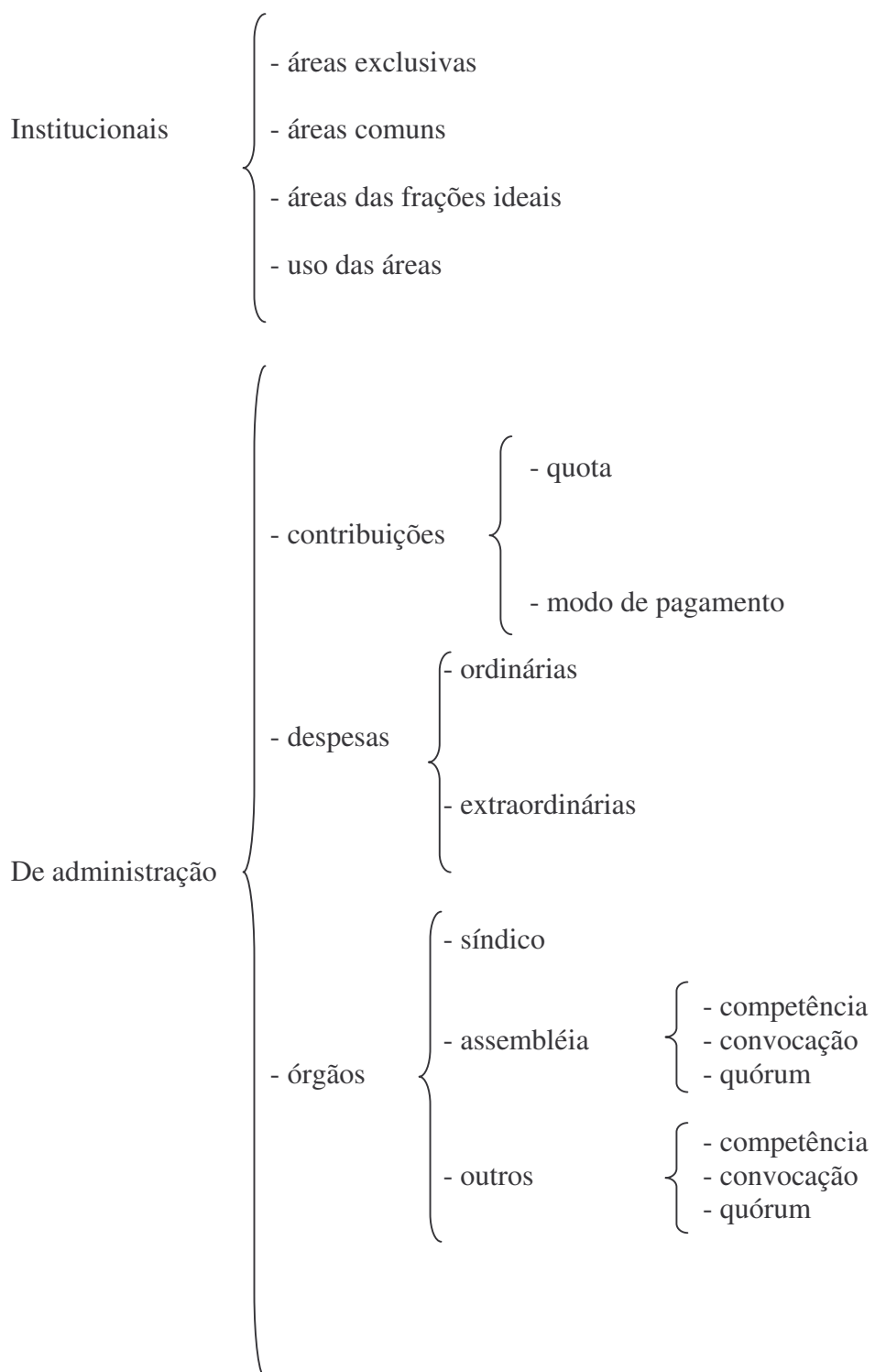
As *normas de administração* ou de gestão são as que disciplinam as contribuições (quota e modo de pagamento), as despesas (ordinárias e extraordinárias) e os órgãos de administração, que dizem respeito ao síndico, às assembleias (competência, convocação, quórum etc.) e aos demais órgãos administrativos (conselhos fiscal e consultivo, por exemplo).

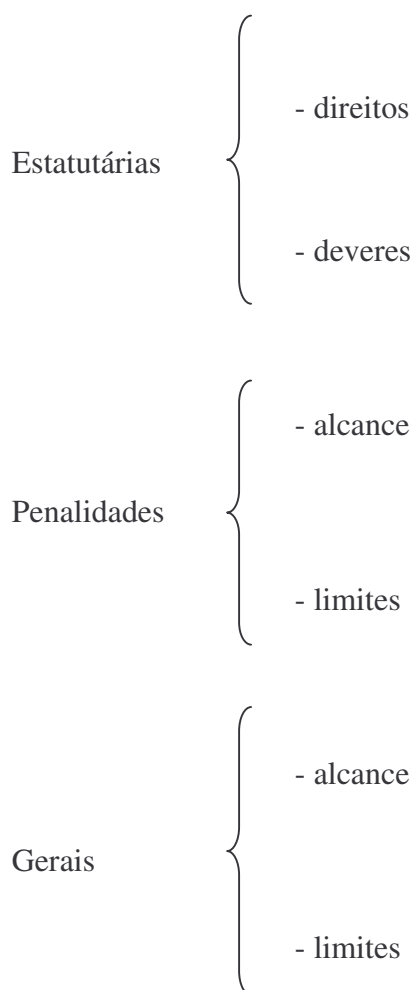
As regras estatutárias estabelecem os direitos e os deveres dos condôminos. Há, ainda, as normas que tratam das penalidades aplicáveis aos integrantes da propriedade horizontal. Por fim, há as regras gerais, como, por exemplo, as de sua aplicação, foro de eleição, etc.

Portanto, inicialmente, podemos esquematizar a convenção da seguinte forma:



A esquematização de suas regras pode ser a seguinte:





Nos capítulos seguintes, classificaremos e estabeleceremos os critérios de interpretação da convenção e de suas disposições considerando os esquemas acima referidos.

Isto porque, apesar de apurado o sentido das normas, analisados os princípios que integram a propriedade horizontal e os diversos métodos de interpretação, iremos desenvolver os conteúdos dessas mesmas disposições em todas as direções possíveis<sup>654</sup>, porque o método científico não se exaure na interpretação e na busca da vontade do legislador.<sup>655</sup>

Em nosso método, e segundo o mesmo Francesco Ferrara, pretendemos simplificar as disposições da convenção de condomínio de forma quantitativa e qualitativa, uma vez que o direito como ciência “*pressupõe que a sua matéria seja transformada em conceitos e que estes conceitos sejam compostos em unidade sistemática. O direito deve*

<sup>654</sup> Cf. FERRARA, Francesco, *Interpretação e aplicação das leis*, 1978, p. 153.

<sup>655</sup> Cf. FERRARA, Francesco, *Interpretação e aplicação das leis*, 1978, p. 174.

*ser organizado para se simplificar o seu conteúdo dando-lhe expressão mais adequada e precisa”.*<sup>656</sup>

### **3.4 Classificação e interpretação da convenção (origem e maioria qualificada)**

#### **3.4.1 Quanto à origem**

As disposições brasileiras sobre a propriedade horizontal permitem que a convenção de condomínio seja elaborada pelo instituidor, por um grupo de condôminos ou, ainda, por todos os condôminos (artigos 1.333 do Código Civil e 9º e 29 da Lei n. 4.591/64).

Assim, entendemos que a convenção deva ser analisada em quatro hipóteses, isto é, quando elaborada: a) pelo instituidor; b) por um grupo inferior a 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio; c) por um grupo igual ou superior a 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio; d) pela totalidade dos condôminos.

As elaboradas por grupo igual ou superior a 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio ou pela totalidade dos condôminos classificamos como *originárias* e consideramos válidas.

As convenções elaboradas pelo instituidor ou por grupo inferior a 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio classificamos como *derivadas* e só terão validade se ratificadas pela maioria qualificada já referida.

Waldemar Leandro adota entendimento em sentido contrário, argumentando que: “*O sentido teleológico da disposição, ora introduzida em nosso direito, no instituto do condomínio em planos horizontais foi evitar a ação ruinosa da assembléia, contra os*

---

<sup>656</sup> Cf. FERRARA, Francesco, *Interpretação e aplicação das leis*, 1978, p. 175.

*modelos de boa técnica e harmoniosa redação das convenções, encomendadas aos especializados na matéria.”*<sup>657</sup>

Alguns argumentos a seguir expostos demonstram que a interpretação a ser dada com relação à origem da convenção é no sentido de prevalecer a decisão qualificada já referida. Somente prevalecerá a convenção que tiver caráter originário.

Em primeiro lugar, muito embora a convenção tenha uma carga normativa, como já visto, ela decorre da vontade das pessoas de instituir uma propriedade condominial<sup>658</sup>. Portanto, nesse aspecto, a vontade tem papel preponderante, como já foi anteriormente delineado (Parte I, Capítulos 1.7.2. e seguintes).

Por conseguinte, a convenção deve surgir da vontade da maioria dos condôminos que representem pelo menos 2/3 das frações ideais<sup>659</sup> e não da vontade de um grupo inferior a esse ou da vontade do instituidor.

A doutrina nacional e a estrangeira são uníssonas nesse mesmo raciocínio.

J. Nascimento Franco e Niske Gondo asseveram: *“Convictamente sustentamos, em livro publicado em 1967, que o intérprete deve distinguir duas situações, ou seja, a elaboração da Convenção de Condomínio à base do que ficar discutido e aprovado em Assembléia, para a qual devem ser convocados todos os interessados, ou a elaboração daquele instrumento por um grupo de condôminos, pelo incorporador, pelo proprietário do edifício a ser vendido desmembradamente, em unidades autônomas. Tratando-se de quorum obtido em Assembléia regularmente convocada, admitimos como perfeitamente válido o de 2/3 das frações ideais do condomínio, porque se ensejam à totalidade da massa de condôminos, naquela reunião plenária, a discussão e a votação dos itens fundamentais do Estatuto condominial.”*<sup>660</sup>

---

<sup>657</sup> LEANDRO, Waldemar, *Condomínio imobiliário: teoria e prática*, 1973, p.35.

<sup>658</sup> “Nesta classificação encontra guarida a convenção do condomínio, como um ato-regra, que se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual. No primeiro plano do ato-regra está a lei, como expressão volitiva do grupo social”. (Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 130).

<sup>659</sup> Incluímos nessa condição o compromissário comprador.

<sup>660</sup> FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske, *Condomínio em edifícios*, 4. ed., 1987, p. 65-66.

No mesmo sentido, o entendimento de João Batista Lopes: “*Diante disso, é inquestionável que, sendo a convenção de condomínio a norma básica de regência dos direitos e deveres dos condôminos, não pode resultar da imposição de um grupo de condôminos, mas brotar democraticamente da assembléia, palco natural das discussões dos interessados, ressalvada a hipótese de o instrumento contar com as assinaturas de todos os condôminos.*”<sup>661</sup>

Caio Mário da Silva Pereira<sup>662</sup>, de igual forma, sustenta que somente a maioria qualificada dá validade à convenção de condomínio.

Mariano Fernandes Martin Granizo entende que a convenção somente é legítima se discutida e aprovada pelos condôminos.<sup>663</sup>

### 3.4.2 Critério da maioria qualificada e sua interpretação

O critério da maioria qualificada já referida (2/3) é adotado tanto para a elaboração da convenção como para a sua alteração e, também, para outras deliberações.

A Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, pelo Provimento 2/83<sup>664</sup>, exige para o registro da convenção de condomínio a sua aprovação pelo quórum qualificado de 2/3 dos titulares das unidades autônomas.

<sup>661</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 8. ed., 2003, p. 73; no mesmo sentido, Roberto J. Vernengo: “*En esta etapa – Max Weber califica de aplicación racional del derecho -, no se acepta la promulgación de normas por líderes carismáticos, ni una actuación casuística e imprevisible de los órganos. La actuación del órgano que actúa conforme a derecho tiene que ser suficientemente previsible para los que conocen derecho.*” (VERNENGO, Roberto José. *Teoría general del derecho*. 2. ed. Buenos Aires: Depalma, 1995, p. 399).

<sup>662</sup> Cf. Caio Mário da Silva Pereira: “*Diante da dúvida levantada e das sugestões oferecidas, o legislador aceitou o critério da maioria qualificada, e considera-se hoje aprovada (Lei n. 4.591/64, art. 9º, § 2º) a Convenção que conte com o voto de dois terços (2/3) das frações ideais que compõem o condomínio.*” (PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 133).

<sup>663</sup> Cf. Mariano Fernandes Martin Granizo: “*A mayor abundamiento, siendo las normas estatutarias verdaderas manifestaciones de la iniciativa privada, encaminadas a completar, desarrollar y adecuar la ordenación legal, parece lógico que sólo los particulares afectados por el régimen de propiedad horizontal de modo directo, puedan establecerlas y aprobarlas. Quedamos, pues, en que son los propietarios los únicos legitimados para otorgar los Estatutos.*” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandes, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 839).

<sup>664</sup> DOE 26/05/1983, item 74.

A doutrina estrangeira não discrepa desse mesmo entendimento. Na doutrina italiana, Lino Salis<sup>665</sup> explica que uma decisão assemblear deve utilizar o critério da unanimidade em todas às suas deliberações e que sua formação é inválida se não aprovada pela unanimidade dos condôminos.

Muito embora existam algumas disposições que são alteradas pelo critério da unanimidade, como veremos a seguir, prevalece na propriedade horizontal o critério da deliberação coletiva, inclusive para aquelas disposições que prevêem o critério da unanimidade.

Nesse sentido, entendimento de Lodovico Barassi, que explica o funcionamento do critério majoritário no direito italiano, bastando, para ele, o critério da maioria previsto no artigo 1.137 do Código Civil Italiano.<sup>666</sup>

---

<sup>665</sup> Cf. Lino Salis: *“Una deliberazione assembleare per l’approvazione del regolamento appare necessaria nel solo caso in cui vi sono dei dissenzienti: non dovrebbe esser dubbio infatti che il regolamento del condominio possa considerarsi validamente formato in base al semplice accordo di tutti gli interessati, anche se a questo accordo non sia succeduta una convocazione in Assemblea degli stessi partecipanti ed una loro deliberazione unanime. Serebbe infatti questo un inutile formalismo que nessuna esigenza rechiederebbe nella ipotesi particolare della comunione.”* (SALIS, Lino. *Il condominio negli edifici*. 3. ed. Turim: UTET, 1959. p. 357).

<sup>666</sup> Cf. Lodovico Barassi: *“Come funziona il principio maggioritario – Dunque nella comunione di proprietà risulta dal fatto che per la validità di una deliberazione coletiva basta il voto favorevole della maggioranza, la quale vincola la minoranza (questo è esplicitamente dichiarato per il condominio: art. 1.137, comma 1°). Vediamo come si compone la maggioranza. Prima di tutto occorre notare che di maggioranza non si può parlare se non in una collettività convocata al completo. Prima della deliberazione tutti i partecipanti devono essere posti in grado di esprimere la loro opinione; diversamente non si può parlare di dissenzienti. E cioè si deve tentare di provocare da ognuno il proprio parere: questo s’intende con dire che debbono essere posti in grado... Ciò deriva anzitutto della legge stessa esplicitamente: secondo il penult, comma dell’art. 1.105, infatti, per la validità delle deliberazione della maggioranza si richiede che tutti e partecipanti siano stati preventivamente informati dell’oggetto della deliberazione (una disposizione così ovviva da dover applicarsi, oltre che alla semplice amministrazione cui l’art. 1.105 si riferisce, anche alla straordinaria amministrazione: cioè all’art. 1.108). Inoltre quella necessità deriva anche dall’equo riguardo all’interesse economico della minoranza, che deve essere stata almeno avvertita. Dalla necessità di questa convocazione di tutti i singoli partecipanti si è ricavato (riguardo alla deliberazione collettiva) il carattere di volontà collettiva (quella del grido collettivo), cioè di una volontà che non è la somma aritmetica delle volontà individuali: ma questo già abbiamo escluso. Si è detto anche tale volontà generale è invece la risultante, la fusione delle singole volontà individuali ni quanto perseguono uno scopo comune e sono perciò espressione dell’interesse comune. A nostro avviso, data la struttura della comproprietà, la fusione non è che la somma, così come il gregge non è che la somma. E non importa la convocazione dei dissenzienti; vuol dire che tale volontà generale non è che la somma delle volontà dei più: e non altro. E se i più decidono, questa fusione è decisiva.”* (BARASSI, Lodovico, *Proprietà e comproprietà*, 1951, p. 817); ver, também, FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Nisske, *Condomínio em edificios*, 4. ed., 1987, p. 69-70.

Na doutrina espanhola, a tendência é a adoção da maioria qualificada para as deliberações, ressalvadas as disposições consideradas institucionais ou péticas, consoante explica a respeito Francisco M. Echeverría Summers.<sup>667</sup>

O mesmo Francisco M. Echeverría Summers<sup>668</sup>, em face disso, aduz que a tendência mais generalizada é a de limitar a exigência da unanimidade para os assuntos de caráter institucional, ampliando o âmbito de atuações que podem realizar-se em função de um critério meramente majoritário.

Aliás, o direito deve adotar interpretações com caráter transformador, visando a uma maior igualdade social, como esclarece Eros Roberto Grau.<sup>669</sup>

Assim, na interpretação da convenção de condomínio, é aplicável o critério da função social do contrato, previsto no artigo 421<sup>670</sup> do Código Civil, no sentido de prevalecer a posição da maioria, desde que referida posição não afronte outro princípio,

---

<sup>667</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: *“Una de las cuestiones que más preocupación suscita en torno al tema de la PH es, sin lugar a dudas, la de encontrar el justo equilibrio entre los intereses particulares y legítimos de cada condueño y el interés general o común del colectivo. El vehículo que se utiliza normalmente para dar respuesta a esta interrogante es la determinación de un sistema de acuerdos en el que se establecen distintas mayorías, en atención a la mayor o menor trascendencia de los asuntos. El legislador de 1960 entiende que existe un ámbito concreto de actuaciones que por su importancia para el desenvolvimiento de la comunidad requieren del consentimiento unánime de los propietarios. No obstante, para que la manifestación de dicho consentimiento no pueda demorarse indefinidamente, diseña un sistema de presunciones basado en el silencio prolongado durante un período determinado de tiempo, que fija en treinta días naturales desde que se produzca la notificación del acuerdo, conforme a lo dispuesto en el art. 9 LPH.”* (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 379-380).

<sup>668</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: *“A la vista de esta situación, la tendencia más generalizada es la de limitar la exigencia de unanimidad a aquellos asuntos de carácter institucional que se estimen estrictamente esenciales, ampliando el ámbito de actuaciones que pueden realizarse en función de un criterio meramente mayoritario.”* (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 380).

<sup>669</sup> *“Essa verificação nos permite compreender que o direito, ainda quando não seja intencional e deliberadamente transformador, finda por resultar efetivamente transformador, ao ensejar interpretações que conduzem à emancipação social, à maior igualdade social etc. É justamente a presença de marcas e traços de tais discursos, nele, que mantém o discurso jurídico integrado socialmente, de modo a assegurar sua adequação à realidade, tanto quanto isso seja possível, em um contexto histórico continuamente cambiante.”* (GRAU, Eros Roberto. *O direito posto e o direito pressuposto*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000. p. 109).

<sup>670</sup> *“A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.”*



que proíbe o abuso de direito, previsto no artigo 187<sup>671</sup> do mesmo estatuto civil brasileiro.<sup>672</sup>

Na Espanha, a doutrina e a jurisprudência, nos casos de abusos praticados pela maioria ou pela minoria, têm sistematicamente aplicado a teoria do abuso de direito, como observa Francisco M. Echeverría Summers.<sup>673</sup>

O Tribunal Superior espanhol<sup>674</sup>, aplicando a teoria do abuso de direito, considerou como suficiente para a construção de um elevador a aprovação pela maioria dos condôminos.

No mesmo sentido já referido, outra decisão do Tribunal Superior espanhol, sobre a construção de um estacionamento subterrâneo num edifício, foi citada por Francisco M. Echeverría Summers<sup>675</sup>. Trata, diz ele, de um caso parecido julgado pelo Tribunal Superior Espanhol em 1991 em que se questionava a oposição minoritária de um grupo de

<sup>671</sup> “*También comete ato ilícito o titular de un derecho que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.*”

<sup>672</sup> Nesse sentido, Ciro Pabón Núñez: “*Es indubitable que desde hace tiempo los rígidos principios del individualismo y la fórmula fisiocrática del laissez faire, perdieron su antiguo valor. Por lo que respecta a la propiedad en general, las tendencias caminan hacia su socialización. A mediados del siglo actual, decía un insigne civilista español, que esta directriz descansaba sobre los principios de libertad e igualdad; a partir de entonces, y con base en las enseñanzas de la Iglesia Católica y de sus exponentes, se sostiene los mismos, mas aclarándose que es preciso reglamentar de otro modo la propiedad, con el fin de que aquellos caracteres no se conviertan en fórmulas vanas o se persista en desconocer los intereses de la colectividad sobre esta materia. ... Estas doctrinas se complementaron con la teoría moderna que prohíbe el abuso del derecho, y que se ha aplicado principalmente a la propiedad. Trata ella de evitar un casuismo interminable y siempre imperfecto, empleando esta fórmula amplia que ha propiciado un campo más extenso al arbitrio judicial.*” (PABÓN NUÑEZ, Ciro, *Manual teórico-práctico de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas*, 2003, p. 11).

<sup>673</sup> “*El análisis casuístico de la jurisprudencia revela que los tribunales aplican únicamente el abuso de derecho en aquellos supuestos en los que queda suficientemente demostrado que la actuación en cuestión, al margen de significar un beneficio manifiesto para la comunidad, no pone en peligro la seguridad del edificio, ni perjudica de algún modo al propietario disidente, ni merma el derecho de cualquiera de los condóminos a utilizar algún elemento común.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 396-397).

<sup>674</sup> Cf. STS [Sentença Tribunal Superior] de 13 de julho de 1994 (RJA [Repertório de Jurisprudência Aranzadi]1994/6435): “*Suficiente para la construcción de un ascensor con un simple acuerdo mayoritario adoptado en Junta de propietarios, puesto que dicha obra no infringe daño ni perjuicio a los disidentes, a los que se había eximido tanto de los gastos de instalación, como de los que pudiera ocasionar en el futuro el mantenimiento del aparato. Por otro lado, se trata de una mejora general que comporta la igualdad en las condiciones de vida de las personas minusválidas que se hallaban dificultadas para el acceso a la vivienda*”; no mesmo sentido, conferir AP (Audiência Provincial) Burgos, sentença de 24 de março de 1998 (UrbaLEX SP 14878).

<sup>675</sup> ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 397.

proprietários (115 votos a favor, 5 contra e 12 abstenções) referente à construção de um estacionamento subterrâneo num edifício, com o objetivo de resolver os graves problemas de estacionamento que existiam no local. O Tribunal entendeu que a conduta da minoria era prejudicial e abusiva e considerou válida a deliberação da maioria, até porque nenhum prejuízo haveria à minoria.<sup>676</sup>

Sobre o abuso de direito do condômino no direito espanhol, o mesmo professor da Universidade Autônoma de Madri menciona mais um precedente jurisprudencial que trata de um caso em que um único proprietário, num total de 96 se opôs à construção de uma garagem no subsolo de um jardim. Em face da peculiaridade do caso, não há justificativa para que somente um proprietário se oponha à construção, porque não há prejuízo ao minoritário e porque no local seria mantido o jardim após a conclusão das obras.<sup>677</sup>

---

<sup>676</sup> F. Francisco M. Echeverría Summers: “*Un caso parecido es el que dio lugar a la STS de 14 de julio de 1991 (RJA 1992/6293), en la que se cuestionaba la oposición minoritaria de un grupo de propietarios (115 votos a favor, 5 en contra y 12 abstenciones) a la construcción de un estacionamiento subterráneo en el complejo urbanístico con el objeto de solventar los graves problemas de aparcamiento que existían en la zona. El Alto Tribunal resuelve en el siguiente sentido: ‘Del examen de las dos Sentencias en este caso dictadas, resulta con la suficiente claridad en aquéllos (disidentes) una persistente conducta de entorpecimiento de lo que parece claramente beneficioso para los titulares del Conjunto o Complejo (...), con ello se está incidiendo por los actores/recurridos en esa conducta antisocial a la vez que de abuso de sus derechos, dado que: a) es obvio que en el régimen de Propiedad Horizontal los miembros de cada comunidad de propietarios tienen derecho a manifestar su opinión respecto de los acuerdos que hayan de adoptarse, incluso aunque con ello causen o puedan causar perjuicio a los restantes miembros de la comunidad; b) Es asimismo evidente, que cuando, como es desgraciadamente frecuente, en alguna comunidad de Propietarios existan miembros de la misma que ejercitan sus derechos con abuso de los mismos, la comunidad tiene a su disposición para solventar tales problemas la regla 3ª del art. 17 LPH; c) Pero, no es menos evidente que el Código civil en su artículo 7.2 está pretendiendo solventar tales excesos no sólo en lo que al régimen de Propiedad Horizontal se refiere, sino también en otros órdenes normativos, tanto contractuales, como obligacionales, sucesorias, etc., sancionando las conductas del abuso del propio derecho o de su ejercicio antisocial, proscribiendo los llamados actos de emulación, que son precisamente los que aquí aparecen, puesto que además de que, cual se consignó en el Acta de la Junta Extraordinaria de Propietarios de 27 de enero de 1987, los propietarios que se opusieron a la aprobación de las obras mencionadas no venían obligadas a pagar el importe de las mismas, por aplicación analógica del 10.II LPH (hoy art. 11), es cierto que ningún perjuicio les causa a los actores recurridos con dichas obras y sí más bien beneficio entre otras razones por las que se indican en el siguiente apartado; d) Pero es que además y en favor de esta solución se encuentra, el que de seguirse la que en el transcrito Fundamento cuarto de la Sentencia impugnada (validez de la oposición e ilegalidad de la obra), las obras en cuestión no obstante ser de evidente utilidad para el mejor y más adecuado uso y disfrute del complejo residencial por sus titulares, sufrirán un evidente retraso y el consiguiente encarecimiento, sin olvidar la casi segura iniciación de un nuevo proceso civil, razones que conducen a la estimación del presente motivo (...)*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 397-398).

<sup>677</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*Un supuesto similar es el que resuelve la AP [Audiencia Provincial] Asturias en sentencia de 4 de marzo de 1996 (AC, Audiencias num. 19, 1-15 de octubre 1996, 1357) en el que un único propietario, de los noventa y seis existentes, se oponía a la construcción de un garaje en el jardín de la finca. La Audiencia, una vez estudiadas las circunstancias del caso, llega a la conclusión de que resulta evidente que la construcción de un garaje en el subsuelo del jardín común constituye, en principio, una innovación útil y beneficiosa para la generalidad de los propietarios del edificio. Así lo revela el hecho de que uno sólo de los propietarios se oponga a su construcción. Por otra parte, el pretendido perjuicio alegado por los actores no resulta provado, pues se le ofrece la posibilidad*

De igual forma, Edith Kischinewsky Broquisse entende que o regulamento de compropriedade não pode conter cláusulas abusivas.<sup>678</sup>

Portanto, como também veremos no Capítulo seguinte, o critério da deliberação coletiva é aplicável para estabelecer normas a respeito do uso da garagem ou sua alteração, conforme inúmeras decisões dos tribunais brasileiros.<sup>679</sup>

De igual forma, a convenção pode estabelecer normas a respeito do uso da garagem e das partes comuns pelo critério da maioria<sup>680</sup>. Enfim, o critério da maioria deve e pode ser aplicado nas diversas situações encontradas na propriedade horizontal.<sup>681</sup>

Aplicando a equidade, os tribunais brasileiros entenderam que o critério do sorteio de vagas de garagem é válido, evitando regulamentações temporárias do uso de garagem.<sup>682</sup>

Contudo, ao contrário do que pensamos e sugerimos acima, ainda persiste o critério da unanimidade na regulamentação das partes comuns, especialmente para o uso e a disciplina das garagens.<sup>683</sup>

### 3.5 Classificação e interpretação das normas institucionais

Classificamos como normas institucionais as regras da convenção que dispõem sobre as áreas exclusivas, as áreas comuns, as frações ideais e respectivo uso.

---

*de adquirir una plaza en las mismas circunstancias que los demás propietarios, mientras que, en el caso de no hacerlo, no tendrá que realizar ningún desembolso para la realizar las obras, ni habrá de contribuir a los gastos de conservación y mantenimiento que del garaje puedan derivarse. Por último, la comunidad se compromete a dejar en el mismo estado la zona ajardinada, una vez que se concluyan las obras.”* (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 398).

<sup>678</sup> Cf. Edith Kischinewsky-Broquisse: “*Le règlement de copropriété ne peut contenir des clauses contraires aux règles légales impératives ou abusives.*” (KISCHINEWSKY-BROQUISSE, Edith, *La copropriété des immeubles bâtis*, 1989, p. 612).

<sup>679</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional: 3.4; 3.5.; 3.17.; 4.76.; 4.81.; 4.84.; 4.87.; 4.89.; 5.10.; 5.57.; 5.59.; 6.240.; 6.377.; 7.14.; 7.23.; 7.25. e 10.12.

<sup>680</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional: 3.6.; 3.9.; 4.98.; 4.99. e 4.100.

<sup>681</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional: 3.11.; 4.79.; 4.80.; 4.91.; 4.93.; 10.13. e 10.14.

<sup>682</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional: 3.10.; 4.74. e 14.2.

<sup>683</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional: 3.3.; 3.8.; 3.12.; 3.15.; 4.94.; 4.96.; 6.158.; 7.20., 9.1. e 14.1.

As áreas exclusivas são aquelas de uso privativo, como o apartamento ou as unidades autônomas e outras de uso privativo do condômino.

Como já referimos, as áreas de uso comum são aquelas que todos os condôminos usam, como o solo, as escadas, as paredes mestras, os pátios, os elevadores, a portaria, a fachada, etc.

Na propriedade horizontal, o condômino tem uma parte ideal<sup>684</sup> do terreno e das coisas comuns.

O uso exclusivo ou comum dessas áreas, de igual forma, deve ser disciplinado.

O artigo 19 da lei de propriedade horizontal brasileira estabelece as regras de utilização das áreas privativas e das áreas de propriedade comum. Portanto, o condômino tem a propriedade exclusiva de sua unidade e um condomínio perene com os demais condôminos sobre as coisas e as áreas comuns e, quanto a estas, deve obediência às regras dos direitos de vizinhança.

Por essa disposição legal, com relação às unidades autônomas, mantêm-se os princípios gerais do direito de propriedade e, com relação às demais partes, os princípios e as regras de convivência do condomínio singular.

Nesse sentido, explicam J. Nascimento Franco e Niske Gondo: “*Dizendo a lei (art. 19) que cada condômino tem o direito de usar e fruir com exclusividade de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, nada mais se fez do que consagrar, nesse sistema singular de condomínio, os princípios gerais que informam o direito de propriedade, no exercício do qual o dominus pode usar, gozar e dispor da propriedade, com as limitações impostas pelas regras de boa vizinhança*”.<sup>685</sup>

---

<sup>684</sup> “A cada unidade, caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.” (art. 1º § 2, da Lei n. 4.591/64).

<sup>685</sup> FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske, *Condomínio em edifícios*, 4. ed., 1987, p. 208.

Com relação a tais regras, observamos que tanto a Lei de 1964 como o Código Civil estabelecem critérios de alteração pela unanimidade, por dois terços, pela maioria e outros.

Portanto, quanto ao critério da unanimidade dos condôminos, encontramos as hipóteses previstas nos artigos:

- 1.343 do Código Civil para a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias;
- 1.351, segunda parte, do Código Civil para a mudança da destinação do edifício;
- 1.351, segunda parte, do Código Civil para a mudança da destinação da unidade imobiliária;
- 10, parágrafo 2º, da Lei n. 4.591/64 para a modificação da fachada da unidade.

Quanto ao critério de 2/3 (66,66%), no que respeita às normas institucionais, encontramos o disposto nos artigos:

- 1.341, inciso I, do Código Civil para a realização de obras voluptuárias (2/3 dos condôminos);
- 1.342 do Código Civil para a realização de obras nas partes comuns, em acréscimo às já existentes (2/3 dos votos dos condôminos);

Ainda quanto às normas institucionais, o Código Civil, no seu artigo 1.341, inciso II, adota o critério da maioria (dos condôminos), para a realização de obras úteis.

Em outros casos, o Código Civil e a Lei n. 4.591/64, adotam outros critérios, como nos artigos:

- 1.357 do Código Civil, metade mais uma das frações ideais para a reconstrução ou a venda, no caso de destruição total ou considerável da edificação ou de ameaça de sua ruína;
- 14, *caput*, da Lei n. 4.591/64, metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno para a reconstrução ou a venda do terreno e materiais, no caso de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 da edificação;
- 14, parágrafo 1º, da Lei n. 4.591/64, metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno para decidir o destino do terreno e aprovar a partilha do valor do seguro, também no caso de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação;
- 17, *caput*, da Lei n. 4.591/64, 2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns para a demolição, reconstrução ou alienação do prédio, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou no caso de condenação do edifício;
- 17, parágrafo 2º, da Lei n. 4.591/64, 2/3 das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns para a alienação total, no caso de desgaste das unidades pela ação do tempo.

Os quadros seguintes contêm o quórum nas diversas hipóteses previstas na propriedade horizontal, inclusive no que tange às regras mencionadas neste capítulo.

## Código Civil

Arts.	Unanimidade	2/3 (66,66%)	Maioria	Outros
1.333, <i>caput</i>		das frações ideais para subscrição da convenção de condomínio		
1,336, § 2º		dos condôminos restantes para deliberar sobre a cobrança da multa devida por condômino		
1.337, <i>caput</i>				3/4 dos condôminos restantes para constringer a pagar a multa, até o quántuplo do valor das suas contribuições, o condômino que não cumpre reiteradamente com seus deveres
1.341, I		dos condôminos para realização de obras voluptuárias no condomínio		
1.341, II			dos condôminos para realização de obras úteis no condomínio	
Art. 1.342		dos condôminos para realização de obras nas partes comuns em acréscimo as já existentes		
1.343	dos condôminos para construção de outro pavimento ou de outro edifício no solo comum com novas unidades			
1.349			absoluta dos membros da assembléia para destituição do síndico	
1.350, § 1º				1/4 dos condôminos para convocação da assembléia anual
1.351		dos votos dos condôminos para alteração da convenção ou do regimento interno		
1.351	dos condôminos para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária			
1.352, <i>caput</i>			de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos 1/2 das frações ideais para aprovação nas assembléias, em primeira convocação	
1.353			dos votos dos presentes para aprovação nas assembléias, em segunda convocação	
1.355				1/4 dos condôminos para convocar assembléia extraordinária
1.357				1/2 mais uma das frações ideais para reconstrução ou venda do edifício (no caso de destruição total ou considerável da edificação ou ameaça de ruína)

## LEI n. 4.591/64

Arts.	Unanimidade	2/3 (66,66%)	Maioria	Outros
9º, § 2º		das frações ideais para aprovação da convenção de condomínio		
10, § 2º	dos condôminos para modificação da fachada da unidade			
14, <i>caput</i>				1/2 mais uma das frações ideais do respectivo terreno para reconstrução ou venda do terreno e materiais (no caso de sinistro total ou com destruição de mais de 2/3 do edifício)
14, § 1º				1/2 mais uma das frações ideais do respectivo terreno para decidir o destino do terreno e aprovar a partilha do valor do seguro (no caso de sinistro total ou com destruição de mais de 2/3 do edifício)
Art. 14, § 3º			maioria dos condôminos para adquirir as partes dos dissidentes (no caso de reconstrução aprovada de edificação destruída por sinistro total ou destruída em mais de 2/3)	
17, <i>caput</i>				2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns para demolição, reconstrução ou alienação do prédio (por motivos urbanísticos ou arquitetônicos ou no caso de condenação do edifício)
17, § 1º			maioria dos condôminos para adquirir as partes dos dissidentes (no caso de reconstrução por motivos urbanísticos ou arquitetônicos ou por condenação do edifício)	
17, § 2º				2/3 das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns para a alienação total (no caso de desgaste das unidades pela ação do tempo)
22, § 5º		dos condôminos presentes em assembléia geral especialmente convocada para destituição do síndico		
24, <i>caput</i>			dos presentes para aprovar as verbas para as despesas de condomínio	
25, <i>caput</i>				1/4 do condomínio para a convocação de assembléia geral extraordinária
25, par. único		do total das frações ideais para modificação da convenção		



Destarte, a convenção deve mencionar as áreas exclusivas, as comuns, a da fração ideal, bem como sua finalidade e o seu uso.

Segundo a sistemática atual, algumas disposições institucionais somente podem ser alteradas pelo consenso unânime dos condôminos, porque o condomínio edilício do Código Civil (propriedade horizontal), na sua essência, é perene e somente será extinto na forma prevista nos artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil, isto é, pela destruição total ou considerável do edifício ou pela ameaça de ruína, pela desapropriação, confusão, demolição voluntária ou alienação.

Todavia, entendemos que o critério da unanimidade não pode ser elevado ao grau de cláusula pétrea e não deve ser aplicado em todas as hipóteses previstas na legislação da propriedade horizontal. Deve ser aplicado em casos excepcionais, como veremos a seguir.

Nas palavras de Maria Helena Diniz<sup>686</sup>, a cláusula pétrea é norma constitucional imutável ou intangível, de eficácia absoluta, que não admite o poder de emendar.

Entretanto, é nosso entendimento que o critério da unanimidade encontrado em algumas situações na propriedade horizontal merece ser mitigado e não pode ser equiparado à cláusula pétrea que existe em matéria constitucional. Nesse mesmo sentido, é o pronunciamento da doutrina espanhola.<sup>687</sup>

---

<sup>686</sup> “Norma constitucional imutável ou intangível, tendo eficácia absoluta, pois contra ela nem mesmo há o poder de emendar. Daí conter uma força paralisante total de toda a legislação que, explícita ou implicitamente, vier a contrariá-la. É o que ocorre, por exemplo, com os dispositivos constitucionais que amparam a Federação, o voto direto, secreto, universal e periódico, a separação de Poderes e os direitos e garantias individuais. Tais normas possuem eficácia positiva e negativa. Têm eficácia positiva por terem incidência imediata e serem intangíveis, ou não emendáveis, visto que não podem ser modificadas por processo normal de emenda. Têm eficácia negativa por vedarem qualquer lei que lhes seja contrastante, daí sua força paralisante total e imediata, permanecendo intangíveis, ou não emendáveis, exceto por meio de revolução, que, como um ato de força, pode destruí-las, criando outras, instaurando uma nova ordem jurídica. Há uma super eficácia paralisante, ou ab-rogante, das normas constitucionais absolutas, pois, aplicáveis imediatamente, sendo intangíveis e invioláveis, não poderão ser alteradas pelo poder constituinte derivado, sobrevivendo enquanto a Constituição for vigente. São, portanto, inoperantes as leis que porventura as limitarem ou que com elas conflitam.” (DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 1, p. 614).

<sup>687</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “A la vista de esta situación, la tendencia más generalizada es la de limitar la exigencia de unanimidad a aquellos asuntos de carácter institucional que se estimen estrictamente esenciales, ampliando el ámbito de actuaciones que pueden realizarse en función de un criterio meramente mayoritario. A este objetivo contribuye el sistema de excepciones al régimen de unanimidad que introduce en la PH da Ley 8/1999 en los num. 1º y 2º del art. 17.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 380-381).

Luis Muñoz Gonzalez critica o critério da unanimidade previsto na lei espanhola<sup>688</sup>, sugerindo a aplicação da lei mexicana de 1952, que permite ao Poder Judiciário aplicar a equidade nas decisões em que a lei exige a maioria.<sup>689</sup>

Antes da Lei espanhola que dinamizou a propriedade horizontal em 1999, escreveu o professor e advogado espanhol Luis Muñoz Gonzalez que o processo de equidade não é aplicável na hipótese de impossibilidade de lograr acordos que exigem a unanimidade não prevista na lei de propriedade horizontal, sugerindo a aplicação analógica da lei mexicana, com o objetivo de prevalecer as legítimas aspirações da maioria, mormente quando as disposições do estatuto tiveram origem unilateral (por um único incorporador).<sup>690</sup>

Interessante registrar que a Lei espanhola n. 8 de 1999, alterou a lei de 1960 e acrescentou uma parte final ao artigo 17, possibilitando a aplicação da equidade. No primeiro parágrafo, estabelece as regras a respeito da unanimidade; no segundo, regras a

---

<sup>688</sup> Cf. Luis Muñoz Gonzalez: “*Por tanto, resulta preciso el asenso unánime para la adopción de decisiones que alteren los estatutos o el título constitutivo; por determinación expresa del artículo 11 de la ley afectan al título constitutivo la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración en la estructura y fábrica del edificio o en las cosas comunes. Los términos legales son lo suficientemente amplios para poder deducir que existirá también modificación del título constitutivo cuando se alteren servicios comunes, o se modifique la extensión de un piso o local, por la consiguiente variación de las cuotas de participación; la modificación de las reglas contenidas en los estatutos debe ser adoptada por unanimidad, aun cuando se trate de materias que se rigen por el principio de la autonomía de la voluntad.*” (MUÑOZ GONZALEZ, Luis. *Protección judicial de la propiedad horizontal*. Madrid: Montecorvo, 1988. p. 70).

<sup>689</sup> Cf. Luis Muñoz Gonzalez: “*El procedimiento de equidad no es aplicable al supuesto de imposibilidad de lograr acuerdos que exigen la unanimidad, no arbitrando la L.P.H. una solución similar a la adoptada por la ley mejicana. Evidentemente, hubiera resultado deseable que se regulara un procedimiento judicial, similar al establecido para suplir acuerdos mayoritarios de la junta, a fin de impedir que una sola persona pueda cerrar el paso a las legítimas aspiraciones de la mayor parte de los propietarios; hay que tener en cuenta que las normas estatutarias suelen ser impuestas por el promotor del inmueble, en base a modelos-tipo, que no contemplan las particularidades del edificio y que son los propietarios los que, posteriormente, se percatan de la falta de utilidad o de la incomodidad que supone el mantenimiento de ciertas normas en los estatutos, que no pueden ser alteradas por la intransigencia de una reducida minoría.*” (MUÑOZ GONZALEZ, Luis, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 70-71).

<sup>690</sup> Cf. Luis Muñoz Gonzalez: “*Evidentemente, hubiera resultado deseable que se regulara un procedimiento judicial, similar al establecido para suplir acuerdos mayoritarios de la junta, a fin de impedir que una sola persona pueda cerrar el paso a las legítimas aspiraciones de la mayor parte de los propietarios; hay que tener en cuenta que las normas estatutarias suelen ser impuestas por el promotor del inmueble, en base a modelos-tipo, que no contemplan las particularidades del edificio y que son los propietarios los que, posteriormente, se percatan de la falta de utilidad o de la incomodidad que supone el mantenimiento de ciertas normas en los estatutos, que no pueden ser alteradas por la intransigencia de una reducida minoría.*” (MUÑOZ GONZALEZ, Luis, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 71-72).

respeito da maioria de um terço e no terceiro, regras sobre a metade mais um dos condôminos.<sup>691</sup>

A jurisprudência nacional (Superior Tribunal de Justiça) pronunciou-se no mesmo diapasão em decisão proferida em 1997.<sup>692</sup>

Outra decisão do mencionado tribunal julgou ser possível a alteração das partes comuns pelo quórum de 2/3 (66,66%) dos condôminos.<sup>693</sup>

O Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo adotou o quórum de 3/4 dos condôminos para a alteração do critério de distribuição de garagem.<sup>694</sup>

O mesmo Tribunal paulista, em outra oportunidade, decidiu que as cláusulas insertas na convenção não podem ser consideradas eternas, como se fossem pétreas. Aliás, sequer podem ser consideradas geradoras de direitos adquiridos.<sup>695</sup>

---

<sup>691</sup> “Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.”

<sup>692</sup> Cf. LEX-STJ 106/114; ver, também, Anexo I - Jurisprudência Nacional, 7.23: “Condomínio. Alteração de coisa comum. Substituição de área ajardinada, de lazer, por quadra poli-esportiva. Quorum necessário para a deliberação. Não se cuidando de modificação que importe em transformação da substância ou destino da coisa, prescindível é o consenso unânime dos condôminos. Inocorrência de afronta aos arts. 628 do Código Civil [de 1916], 10 e 43 inc. IV, da lei n. 4.591, de 16.12.64. Recurso especial não conhecido.”

<sup>693</sup> AgRg no Ag n. 325.905/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, 3. T., DJU, 05/03/2001, p. 162: “Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Convenção. Condomínio. Fundamentação deficiente. 1. Permitindo a convenção condominial a alteração das partes comuns do edifício, desde que aprovada a medida por 2/3 dos condôminos (Cláusula 10, item 2.b), a existência da referida aprovação, ainda que ocorrida posteriormente, acarreta a decretação da improcedência da ação. Impertinente, assim, a indicação do referido art. 10 da Lei n. 4.591/64 como violado.”; ver, também, Anexo I – Jurisprudência Nacional, 7.14.

<sup>694</sup> Ap. n. 537.014, 12. C., Rel. Juiz Ribeiro da Silva, j. 04/02/1999: “**CONDOMÍNIO - GARAGEM - ALTERAÇÃO DE CRITÉRIO DE DISTRIBUIÇÃO OU UTILIZAÇÃO DE VAGAS - QUORUM**” DE TRÊS QUARTOS DOS CONDÔMINOS – NECESSIDADE. Para a alteração no critério de distribuição ou utilização de vagas na garagem é necessário que 3/4 dos condôminos estejam presentes, e não a unanimidade dos presentes em eventual assembléia sem representatividade.”; ver, também, Anexo I – Jurisprudência Nacional, n. 6.240.

<sup>695</sup> Ap. n. 531.423, 10. C., Rel. Juiz Marcos Martins, j. 24/03/1999: “**CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - ALTERAÇÃO - UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL PARA COMERCIAL - OBEDIÊNCIA – OBRIGATORIEDADE**. Sendo respeitados quorum e forma estabelecida para alteração condominial não se pode falar em violação ao direito adquirido, vez que é lícito aos comunistas alterar a convenção, que não pode existir eternamente como norma pétreas.”; ver, também, Anexo I – Jurisprudência Nacional, 6.239.

A doutrina e a jurisprudência espanholas, mitigando o critério da unanimidade, chegou a aplicar o critério sociológico e o teleológico de interpretação da lei da propriedade horizontal, bem como do abuso de direito em obstaculizar legítimas pretensões da maioria dos condôminos, como preleciona Francisco M. Echeverría Summers.<sup>696</sup>

Com relação ao critério da maioria, observamos que a Constituição Federal, no seu artigo 60, parágrafo 2º<sup>697</sup>, para a aprovação das emendas constitucionais em cada Casa do Congresso Nacional, estabelece o quórum de três quintos (60%) dos votos dos respectivos membros e, na hipótese de revisão constitucional (artigo 3º, dos Atos das Disposições Constitucionais Transitórias<sup>698</sup>), estabelece apenas a maioria absoluta dos membros do Congresso Nacional, em sessão unicameral.

Segundo José Afonso da Silva: *“A elaboração de emendas à Constituição é muito simples. Apresentada a proposta, será ela discutida e votada em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, considerando-se aprovada quando obtiver, em ambos, três quintos dos votos dos membros de cada uma delas. Veja-se que, diferentemente da Constituição anterior que previa discussão e votação da emenda em sessão conjunta das duas Casas, a Carta Magna vigente prevê que elas atuem separadamente. Ressalve-se o processo de revisão constitucional, referido acima com base no art. 3º das Disposições Transitórias, que só se realizará uma vez, após cinco anos contados da promulgação da*

---

<sup>696</sup> *“De modo general, cabe señalar que la jurisprudencia se há venido mostrando muy reticente a la hora de admitir la aplicación del art. 7.2 Cc em temas de PH, al considerar que se trata de un criterio general de índole excepcional y alcance singularmente restrictivo. No obstante, existen al respecto algunas resoluciones judiciales que estimo de enorme interés. Es el caso de la STS de 13 de julio de 1994, en la que se analiza el concreto supuesto de la unanimidad requerida por la regla 1ª. del art. 16 LPH – actual art. 17 -, llegando a las siguientes consideraciones: el art. 16.1º - hoy 17 -, como el resto de las normas que componen el Ordenamiento jurídico, debe ser interpretado de acuerdo con un criterio sociológico propio del momento en el que haya de ser aplicado, para lo que los tribunales deben partir de la finalidad teleológica del precepto. En este caso, la finalidad no parece ser otra que la de proteger los intereses legítimos de todos y cada uno de los copropietarios, evitando que una simple mayoría de condueños pueda acordar arbitrarias modificaciones de esos elementos comunes que a todos y de forma indivisa corresponden. Dicho esto, el Alto Tribunal afirma que en modo alguno podrá reputarse como arbitraria una actuación, que, si bien requería de la unanimidad de los propietarios, fue aprobada por una abrumadora mayoría – sin otras excepciones que las de los propietarios recurrentes -, que ningún perjuicio causa a los propietarios disidentes, y que suponen una mejora general para los propietarios de la finca. Con esta argumentación el TS se está pronunciando de forma implícita sobre la actuación abusiva de los propietarios recurrentes.”* (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 392-393).

<sup>697</sup> *“A proposta será discutida e votada em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, considerando-se aprovada se obtiver, em ambos, três quintos dos votos dos respectivos membros.”*

<sup>698</sup> *“A revisão constitucional será realizada após cinco anos, contados da promulgação da Constituição, pelo voto da maioria absoluta dos membros do Congresso Nacional, em sessão unicameral.”*

*Constituição, pelo voto apenas da maioria absoluta dos membros do Congresso Nacional, em sessão unicamera.*”<sup>699</sup>

Na interpretação da convenção de condomínio, pode ocorrer que existam conflitos de interesses entre os condôminos. Em regra, tais conflitos podem ser resolvidos pela fórmula da premissa maior (a norma) que incida sobre a premissa menor (o fato), aplicando-se, então, o conteúdo da norma ao caso concreto.

Na decisão prolatada pelo extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo acima referida, houve conflito entre o interesse da maioria e o de uma minoria, sob o argumento de que a convenção contém cláusulas pétreas. Entretanto, a decisão foi no sentido de que a convenção não é imutável (suas cláusulas não são pétreas) e, muito menos, pode agasalhar direito adquirido de algum condômino: “*Sendo respeitados quorum e forma estabelecida para alteração condominial não se pode falar em violação ao direito adquirido, vez que é lícito aos comunheiros alterar a convenção, que não pode existir eternamente como norma pétrea.*”

Na hipótese em discussão, o critério da subsunção poderia conduzir à aplicação do princípio da unanimidade para a alteração da convenção de condomínio, em detrimento da maioria, aplicando a fórmula da premissa maior (duas normas de grande quilate) sobre o fato (alteração das vagas de garagem).

Nessa hipótese, entendemos que o intérprete não poderia desprezar o interesse da maioria em benefício do interesse de uma minoria, sob o argumento da imutabilidade da convenção e de um suposto direito adquirido, porque não existe hierarquia entre as disposições da convenção, como preconizado pelo critério de interpretação proposto por Maria Helena Diniz e analisado anteriormente.

No caso referido, pensamos que o intérprete aplicou o princípio da proporcionalidade ou a teoria da ponderação a que alude Luiz Roberto Barroso. Segundo ele, a ponderação é “*uma técnica de decisão jurídica aplicável a casos difíceis, em relação aos quais a subsunção se mostrou insuficiente, especialmente quando uma situação*

---

<sup>699</sup> SILVA, José Afonso da. *Curso de direito constitucional positivo*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990. p. 57.

*concreta dá ensejo à aplicação de normas de mesma hierarquia que indicam soluções diferenciadas”.*<sup>700</sup>

A teoria da ponderação, segundo Luís Roberto Barroso<sup>701</sup>, tem três etapas: a) na primeira, o intérprete, analisando o sistema e as normas, identifica as importantes para o caso e verifica seus conflitos; b) na segunda, examina os fatos, os detalhes do caso e sua dialética com as normas; c) na terceira etapa, exsurge a ponderação, que se opõe à subsunção. Nessa etapa, as diferentes normas aplicáveis aos fatos da hipótese concreta são examinadas conjuntamente, com o objetivo de verificar o grau de importância dos diversos elementos em disputa. Posteriormente, verifica-se a intensidade das normas (a solução indicada por elas) e qual deve prevalecer em detrimento das demais.

Além disso, na interpretação de *hard cases* (situações sem fórmulas simples e objetivas)<sup>702</sup>, consideram-se o princípio da boa-fé e o da eticidade já referidos, levando a sério os direitos da maioria e da minoria, como preconiza Ronald Dworkin.<sup>703</sup>

O mesmo Ronaldo Dworkin, a respeito dos direitos controversos, explica: *“Nenhuma sociedade que se proponha a reconhecer uma variedade de direitos, com fundamento no fato de que a dignidade de um homem pode ser violada de diferentes formas, pode aceitar um princípio desse tipo. Se forçar um homem a testemunhar contra si próprio ou proibi-lo de falar produz o dano implicado nos direitos contra a auto-incriminação e o direito à liberdade de expressão, então seria desrespeitoso se o Estado*

<sup>700</sup> BARROSO, Luís Roberto. *Interpretação e aplicação da Constituição: fundamentos de uma dogmática constitucional transformadora*. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 358.

<sup>701</sup> BARROSO, Luís Roberto, *Interpretação e aplicação da Constituição: fundamentos de uma dogmática constitucional transformadora*, 2004, p. 358-360.

<sup>702</sup> Cf. Luís Roberto Barroso: *“Do inglês hard cases, a expressão significa situações para as quais não há uma formulação simples e objetiva a ser colhida no ordenamento, sendo necessária a atuação subjetiva do intérprete e a realização de escolhas, com eventual emprego de discricionariedade.”* (BARROSO, Luís Roberto, *Interpretação e aplicação da Constituição: fundamentos de uma dogmática constitucional transformadora*, 2004, p. 358).

<sup>703</sup> Cf. Ronald Dworkin: *“A instituição requer um ato de fé por parte das minorias, porque o alcance de seus direitos será controverso sempre que forem direitos importantes, e porque os representantes da maioria agirão de acordo com suas próprias noções do que realmente são esses direitos. Sem dúvida, esses representantes irão discordar de muitas das reivindicações apresentadas pelas minorias. Isto torna ainda mais importante que eles tomem suas decisões com seriedade. Devem demonstrar que sabem o que são direitos e não devem trapacear quando examinam o conjunto das implicações da doutrina correspondente. O governo não irá restabelecer o respeito pelo direito se não conferir à lei alguma possibilidade de ser respeitada. Não será capaz de fazê-lo se negligenciar a única característica que distingue o direito da brutalidade organizada. Se o governo não levar os direitos a sério, é evidente que também não levará a lei a sério.”* (DWORKIN, Ronald. *Levando os direitos a sério*. Tradução de Nelson Boeira. São Paulo: Martins Fontes, 2002. p. 314).



*dissesse a um homem que ele deve sofrer tal dano em vista da possibilidade de que venha a reduzir marginalmente o risco de perdas por parte de outros homens. Se os direitos têm sentido, então seus graus de importância não podem ser tão diferentes a ponto de que alguns deles não sejam absolutamente levados em conta, enquanto outros sejam dignos de menção.*<sup>704</sup>

Portanto, o critério da unanimidade previsto nos artigos 1.343 e 1.351 do Código Civil e artigo 10, parágrafo 2º, da Lei n. 4.591/64 pode ser mitigado, levando em consideração a equidade, a proporcionalidade e o abuso de direito, porque prevalece hoje entre nós o princípio da função social do contrato, na esteira do Código Civil Miguel Reale, que, mitigando a autonomia da vontade, submeteu-a à vontade da maioria, ao estabelecer, no artigo 421, a função social do contrato. Em outras palavras, prevalece o interesse social em detrimento do interesse individual.<sup>705</sup>

Outrossim, levando em conta a interpretação sistemática, verificamos que o próprio Código Civil e a Lei n. 4.591/64, na hipótese de reconstrução ou de venda do edifício, estabelecem o quórum de metade mais uma das frações ideais (artigo 1.357) e 2/3 do total das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns (artigo 17, *caput* e parágrafo 2º), respectivamente.

Assim, muito embora a propriedade horizontal (condomínio edilício), na sua essência, seja perene, não é eterna e imutável, cedendo às regras e aos critérios de interpretação já referidos, especialmente ao princípio da concretude ou operabilidade<sup>706</sup>. O direito deve existir para ser operado e realizado para o indivíduo num determinado momento histórico e cultural.<sup>707</sup>

---

<sup>704</sup> DWORKIN, Ronald, *Levando os direitos a sério*, 2002, p. 312.

<sup>705</sup> Cf. COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos, *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*, 2002, p. 64-72.

<sup>706</sup> REALE, Miguel, *O projeto do novo Código Civil: situação após a aprovação pelo Senado Federal*, 1999, p. 12.

<sup>707</sup> Cf. REALE, Miguel, *O projeto do novo Código Civil: situação após a aprovação pelo Senado Federal*, 1999, p. 7-12.

## 3.6 Classificação e interpretação das normas de administração ou de gestão

Incluimos entre as normas de administração ou de gestão as disposições a respeito das quotas de pagamento e sua distribuição; as que tratam das despesas ordinárias e extraordinárias e as que cuidam dos órgãos de administração (síndico, conselhos e outros).

### 3.6.1 Disposições a respeito das quotas e da forma de pagamento

#### 3.6.1.1 Do regramento

Tanto o Código Civil (artigo 1.334, inciso I)<sup>708</sup> como, em semelhantes palavras, a Lei n. 4.591/64 (artigo 9º, parágrafo 3º, alínea d)<sup>709</sup> estabelecem a obrigatoriedade de a convenção de condomínio dispor sobre “*a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias*”. No artigo 1.340<sup>710</sup>, o Código Civil estipulou o regramento quanto às despesas relativas às partes comuns, determinando que elas cabem a quem delas se serve.

A lei que trata da propriedade horizontal brasileira relegou à convenção a normatização a respeito da fixação das contribuições, fazendo com que, nesse tópico, tais disposições tenham natureza contratual.

Assim, na interpretação das disposições a respeito das quotas a que o condômino está obrigado a contribuir, aplicam-se as regras do direito contratual, tendo a assembléia dos condôminos liberdade na estipulação, em face da preponderância de suas normas.<sup>711</sup>

---

<sup>708</sup> “*a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio.*”

<sup>709</sup> “*encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias.*”

<sup>710</sup> “*As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.*”

<sup>711</sup> Nessa hipótese, aplicamos o critério da preponderância das ações sugerida por Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda, anteriormente referida.



Em outras palavras, aplica-se o princípio da autonomia da vontade do qual tratamos no Capítulo 1.2.7. (Parte I), que, outrossim, tem sido utilizado para inserir cláusulas abusivas ou violadoras dos direitos dos demais condôminos, como veremos a seguir.

Como, em alguns aspectos, trata-se de norma de natureza contratual, outro princípio merece destaque na interpretação da convenção de condomínio, que é o princípio da função social do contrato.

A respeito das cláusulas abusivas inseridas na convenção, explica Juan Carlos Cabañas Garcia<sup>712</sup> que como toda obrigação, a de contribuir na propriedade horizontal está submetida ao princípio da autonomia da vontade e nestes casos, as disposições dos estatutos podem vir redigidas com abusos pelo instituidor único, como é o caso da exclusão das despesas das lojas térreas.

Mas, mesmo tendo o caráter de cláusula convencional, alguns princípios devem ser respeitados:

- aprovação em assembléia geral, respeitando-se o quórum legal (forma);
- rateio proporcional à fração ideal (critério da proporcionalidade);
- respeito aos princípios da isonomia, da autonomia da vontade<sup>713</sup> e da função social do contrato;
- vedação do enriquecimento ilícito;
- proibição do abuso de direito.

---

<sup>712</sup> Juan Carlos Cabañas Garcia: *“Como toda obligación, la de contribuir en la propiedad horizontal está sometida al principio de autonomía de la voluntad. En estos casos, las cláusulas de los Estatutos pueden venir redactadas por el promotor del edificio, con los abusos que ello puede producir, o por todos los copropietarios, en cuyo caso habrán de respetarse las mayorías correspondientes. Por ejemplo, son bastante habituales las cláusulas en los estatutos que excluyen a los locales comerciales de los gastos comunes derivados de la portería, ascensores, escaleras de las viviendas, que no usan.”* (CABAÑAS GARCIA, Juan Carlos. *La ley de propiedad horizontal: doctrina y jurisprudencia*. Madrid: Trivium, 1999, p. 389).

<sup>713</sup> *“La contribución a los gastos comunes se determina bien con arreglo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo o bien en virtud de acuerdo expreso, pero, en todo caso, há de respetarse el pacto o norma voluntaria de contribución y ello en base al principio de autonomía de la voluntad. Sólo estatutariamente o por acuerdo unánime de los propietarios puede actuar la exclusión o minoración de la contribución”* (Cf. STS [Sentença do Tribunal Supremo]10 de fevereiro de 1971); ver também, CABAÑAS GARCIA, Juan Carlos, *La ley de propiedad horizontal: doctrina y jurisprudencia*, 1999, p. 431.

Nesse sentido, decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça.<sup>714</sup>

Apesar da preponderância contratual (natureza jurídica) das disposições da convenção acerca das despesas condominiais, como já referimos acima, a lei determinou o respeito aos princípios já mencionados e a proibição quanto ao abuso de direito.

Em face disso, entendemos que tais situações envolvem discussão a respeito da lei federal ou da violação de princípios consagrados na Constituição da República, razão pela qual pertinente é a análise do recurso especial ou do extraordinário, desde que preenchidos os demais pressupostos, uma vez que não se discutem cláusulas contratuais, apesar de entendimentos em sentido contrário do Supremo Tribunal Federal<sup>715</sup> e do Superior Tribunal de Justiça.<sup>716</sup>

Isto porque, se houver desrespeito à forma, ocorrerá violação dos artigos 104, inciso III, e 1.334 do Código Civil e 9º, parágrafo 3º, alínea *d*, da Lei n. 4.591/64, a ser suscitada em recurso especial.

Se houver abuso de direito ou enriquecimento sem causa, serão infringidos os artigos 187 e 884 do Código Civil, também matéria de recurso especial.

Nessa linha de raciocínio, se o critério não for igualitário, ter-se-á o desrespeito ao princípio da isonomia previsto no artigo 5º da Constituição Federal, objeto de recurso extraordinário.

---

<sup>714</sup> Cf. RSTJ 176/408: “*DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE. A assembléia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido*”; ver, também, Anexo I - Jurisprudência Nacional, 7.10.

<sup>715</sup> Cf. AI no AgRg n. 125.351/RJ; AI no AgRg n. 87.831/SP; RE n. 86.176/RJ (RTJ 90/199); RE n. 63.389/GB; RE n. 63.188/GB; ver, também, Anexo I – Jurisprudência Nacional, 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6.

<sup>716</sup> Cf. REsp n. 61.253/SP, DJU 23/06/97, p. 29.123 (Ver Anexo I - Jurisprudência Nacional, 7.18); REsp n. 55.696/RJ, LEX-STJ 94/114 (Ver Anexo I – Jurisprudência Nacional, 7.19).

Observamos que podem existir disposições na convenção que excluam algumas unidades da participação nas despesas, como ocorre com o instituidor que reserva para si o uso do telhado<sup>717</sup>, ou que isenta as lojas térreas do pagamento das contribuições.<sup>718</sup>

Nessas hipóteses, entendemos que deve ser aplicado o princípio do abuso de direito e que restritiva deve ser a interpretação.

### 3.6.1.2 Critérios existentes na doutrina e na jurisprudência

Mas, apesar do que narramos no Capítulo anterior, encontramos na doutrina e na jurisprudência diversos critérios de interpretação do rateio das quotas condominiais.

Nos últimos anos, quanto às lojas térreas, o extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo<sup>719</sup> manifestou-se no sentido de que elas deverão arcar somente com as despesas relativas aos serviços que abrangem a sua unidade.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina<sup>720</sup> adotou o critério da proporcionalidade.

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal, em maciço entendimento, adotou o critério da proporcionalidade<sup>721</sup> e, em menor intensidade, o do serviço colocado à disposição<sup>722</sup> (critério da utilidade).

O Superior Tribunal de Justiça adotou três critérios: a) o do rateio proporcional<sup>723</sup> (por nós denominado de critério da proporcionalidade); o dos serviços utilizados<sup>724</sup> (por

<sup>717</sup> Ver LOPES, João Batista, *Condomínio*, 8. ed., 2003, p. 141-142, que considera abusiva cláusula dessa natureza.

<sup>718</sup> Ver Anexo I – Jurisprudência Nacional, 5.7: “*Ação de exoneração de cotas condominiais. Loja térrea com entrada independente. Isenção da cobrança do valor das cotas. Impossibilidade diante da constatação de sua previsão na convenção condominial, atento às circunstâncias de que o titular das referidas unidades foi o responsável pela incorporação, prevendo, na assembléia de instituição do condomínio, expressamente, a inclusão daquelas unidades e a forma de rateio das despesas condominiais.*”

<sup>719</sup> Ver Anexo I - Jurisprudência Nacional, 6.62, 6.63, 6.64 e 6.65.

<sup>720</sup> Ver Anexo I - Jurisprudência Nacional, 8.1.

<sup>721</sup> Ver Anexo I - Jurisprudência Nacional, 10.1, 10.3, 10.5, 10.8, 10.9 e 10.10.

<sup>722</sup> Ver Anexo I - Jurisprudência Nacional 10.4.

<sup>723</sup> Ver Anexo I - Jurisprudência Nacional, 7.42.

<sup>724</sup> Ver Anexo I - Jurisprudência Nacional, 7.38 e 7.39. Nesse sentido, conferir RT 292/745, 304/862, 336/21, 418/402, *JSTF* 75/82; ver, também, Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda: “*Escadas, elevadores, ascensores, tapetes rodantes, etc., são partes integrantes destinadas a mudar de altura pessoas e coisas.*”

nós denominado de critério da utilidade); c) o da previsão na convenção<sup>725</sup> (por nós denominado de critério convencional).

Nesses casos ou hipóteses, na interpretação das disposições da convenção, além dos princípios já sugeridos, é aplicável, a nosso ver, a interpretação restritiva.

Isto porque a regra geral prevista na legislação brasileira da propriedade horizontal é a de que todos os proprietários devem contribuir na proporção de sua quota<sup>726</sup> (critério da proporcionalidade).

Nesse mesmo sentido, é o entendimento de Francisco M. Echeverría Summers<sup>727</sup>, salientando que os tribunais espanhóis têm admitido a validade de cláusulas ou acordos que eximem certos condôminos de contribuir com determinadas despesas, sempre e quando estão amparados por um interesse legítimo que seja digno de proteção. Assim, as

*Todos os comuneiros concorrem para o seu custeio e conservação, fôrça, luz, limpeza, na proporção dos seus quinhões. Exclui-se o dono do pavimento térreo, salvo se há por sobre o último andar jardim comum, ou salões comuns em outros andares, cuja freqüência pelos habitantes do pavimento térreo seja de presumir-se. O que se disse sôbre o pavimento térreo vale para qualquer outro de onde principie a escada, ou parta o elevador, bem como para os demais não servidos por ela, ou por êle, uma vez que a escada não seja simples lance continuativo, ou o elevador não seja peça de sistema de elevadores. O ato constitutivo ou a convenção posterior podem exigir que os apartamentos não-servidos também concorram.”* (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti, *Tratado de direito predial*, 1953, v. 2, p. 187).

<sup>725</sup> Ver Anexo I - Jurisprudência Nacional, 7.6, 7.7, 7.26 e 7.33; ver, também, Caio Mário da Silva Pereira, (*Condomínio e incorporações*, 4. ed., 1981, p. 143-144): “Cumprido, entretanto, observar que não se podem atribuir os ônus de tais despesas a comuneiros que nada têm, direta ou indiretamente, com serviços que nenhuma utilidade lhes prestam. Está neste caso o proprietário de loja no rés-do-chão, e com saída livre, quanto às despesas de manutenção de elevadores. Está neste caso aquele que é proprietário de apartamento sem direito a garagem, quanto às despesas com esta. E, assim em diante, em outras hipóteses análogas. Mas é evidente que prevalece, e obriga, a disposição em contrário, inserta na convenção do condomínio. Está, ainda, o condômino, mesmo nesses casos, sujeito às despesas necessárias à conservação e segurança do edifício. Mas o Supremo Tribunal Federal decidiu que o uso eventual de coisa comum (no caso especial, elevador) deve sujeitar o condômino a contribuir para o custeio [RE n. 72.365, Rel. Min. Antônio Nader, ADCOAS/1974, n. 30.064].”

<sup>726</sup> Cf. art. 1.336, I: “São deveres do condômino: I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais.”

<sup>727</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “Una vez nuestros tribunales han admitido la validez de los acuerdos que eximen a ciertos propietarios de la contribución a determinados gastos, siempre y cuando los mismos amparen en un interés legítimo que se estime digno de protección, el principal problema se centra en determinar cuál es el alcance efectivo que estas estipulaciones tienen en cada caso. Si partimos de que la regla general es que todos los propietarios están obligados a contribuir al sostenimiento de los gastos no individualizables conforme a su cuota de participación, la exención por vía estatutaria constituye la excepción a esta regla. Por esta razón, las disposiciones de carácter voluntario que eximan a determinados propietarios de la participación en los gastos generales deben ser interpretadas siempre en sentido restrictivo. Ello nos lleva a la conclusión de que la exención que marca la exoneración pactada implica, a sensu contrario, la obligatoriedad del pago respecto de los gastos no previstos en la misma.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 484-485).

disposições de caráter voluntário que eximam determinados proprietários da participação nas despesas gerais devem ser sempre interpretadas de forma restritiva.

Comentando os diversos critérios de repartição das despesas de condomínio, J. Nascimento Franco e Niske Gondo explicam que a doutrina nacional e a estrangeira, bem como a jurisprudência, apontam para o critério da proporcionalidade da fração ideal ainda que o uso de equipamentos ou dos locais seja meramente eventual, citando decisões do Supremo Tribunal Federal (*RTJ* 69/140 e *RT* 420/206).

Entendem, porém, que referido critério somente deve ser adotado nas hipóteses em que as unidades autônomas possibilitam igual utilização das coisas e serviços comuns, porque, na esteira do entendimento de Raymundo M. Salvat, na propriedade horizontal “*conjugam-se três elementos, ou seja: a propriedade comum, uso ou gozo e encargos. Logo, onde não existe o uso ou gozo da coisa ou bem comum não há obrigação de suportar as correspondentes despesas de manutenção*”.<sup>728</sup>

O Código Civil italiano, no seu artigo 1.123, estabelece disposição semelhante<sup>729</sup>. Por ela, verificamos que o direito italiano adota o critério da proporcionalidade, porém admite o critério da quantidade pelo uso (critério da utilidade).

O mesmo ocorre na Bélgica, como explica Frédéric Aeby.<sup>730</sup>

<sup>728</sup> FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske, *Condomínio em edifícios*, 4. ed., 1987, p. 101.

<sup>729</sup> Cf. Adolfo Di Majo: “*Ripartizione delle spese. – Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell’uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell’intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.*” (DI MAJO, Adolfo, *Dir. Codice Civile con la Costituzione, i trattati U.E. e C.E. e le principali norme complementari*. 19. ed. Milano: Giuffrè, 2005, p. 415).

<sup>730</sup> Cf. Frédéric Aeby: “*Il a été jugé qu’est illicite la location d’un appartement en vue d’y installer un bureau très fréquenté par le public ayant pour conséquence d’augmenter l’usage de l’escalier commun, auparavant utilisé de manière sporadique et discreté, dans une mesure telle qu’il incommode les autres propriétaires d’appartement et les empêche d’en user suivant leur droit*” (AEBY, Frédéric, *La propriété des appartements: ses aspects juridiques et pratiques*, 1967, p. 230); no mesmo sentido, RIZZI, Luigi; RIZZI, Vincenzo. *Il condominio negli edifici*. 7. ed. Bari: Editrice Leonardo da Vinci, 1983, v. 1, p. 489 e v. 2, p. 390 e 449; ver, também, FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske, *Condomínio em edifícios*, 4. ed., 1987, p. 110.

O critério da utilidade<sup>731</sup> surgiu nas legislações antigas, especialmente na França, e é considerado individualista. Posteriormente, com o Código Civil francês (artigo 664<sup>732</sup>), surgiu o critério da proporcionalidade, que foi adotado pela maioria das legislações modernas.

Hernán Racciatti, analisando os antecedentes históricos das despesas de administração na propriedade horizontal, explica que, na França, pelos costumes de Orleans e da Normandia, os proprietários de cada andar eram obrigados a reparar os muros na sua altura, porém o dono do piso térreo se ocupava das despesas desse compartimento, enquanto que o dono do último andar se encarregava das despesas com o telhado. Em caso de existirem vários andares, as despesas com o telhado eram distribuídas entre os proprietários em partes iguais e na proporção do seu uso. Esse sistema tem caráter individualista e foi substituído pelo princípio da proporcionalidade previsto no artigo 664 do Código Civil francês de 1804.<sup>733</sup>

---

<sup>731</sup> Esse critério é adotado na atual legislação colombiana para os conjuntos de natureza comercial ou de uso mixto, como explica Luis Guillermo Velásquez Jaramillo: *“Igualmente en el artículo 31 de la Ley 675 de 2001, se enfatiza la idea legal del sector o módulo de contribución. (...) Como bien lo informa este artículo, la modulación está dirigida sólo a la regulación de gastos y requiere para su aplicabilidad consignación expresa en el reglamento mediante la determinación puntual del sector o sectores con destinación específica”* (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 250-251); ver, também, Luis Zanón Masdeu: *“Por el contrario, hay cosas o servicios comunes de los que los condueños se sirven en distinto grado. En tales circunstancias, la utilidad no vendrá dada por el criterio del valor de los pisos o locales, sino por el uso que de aquéllos se hace, uso que dignificará el mayor o menor interés existente sobre dichos servicios, y por consiguiente, su mayor o menor utilidad. Nos encontramos ante la presencia de un uso que no podemos denominar, en buena terminología jurídica, propter rem, es decir, solidario por parte de todos los condueños, sino subjetivado, debiéndose seguir el criterio de uso para determinar la participación en las cargas.”* (ZANÓN MASDEU, Luis, *La propiedad de casas por pisos*, 1964, p. 256).

<sup>732</sup> Cf. DINIZ, Souza. *Código Civil francês*. Rio de Janeiro: Record, 1962. p. 126. Esse artigo foi revogado e tinha a seguinte redação: *“Quando os diferentes andares de uma casa pertencerem a diversos proprietários, se os títulos de propriedade não regularem o modo das reparações e reconstruções, devem ser elas feitas assim como segue: - As paredes mestras e o telhado ficam a cargo de todos os proprietários, cada um na proporção do valor do andar que lhe pertence. - O proprietário de cada andar faz o soalho sôbre o qual êle pisa. - O proprietário do primeiro andar faz a escada que para aí conduz; o proprietário do segundo andar faz, a partir do primeiro, a escada que chega ao segundo, e assim seguidamente.”*

<sup>733</sup> Cf. Hernán Racciatti: *“(…) en Francia, las costumbres de Orleáns y de Normandía solucionaban el punto obligando a los propietarios de cada piso a reparar los muros a su altura, mientras que el dueño de la planta baja se ocupaba del suelo y el del último cargaba con la conservación de la techumbre, y en caso de existir varios pisos, las expensas de la cobertura se distribuían entre los dueños en partes iguales o en proporción al uso que de ella hicieran. Este sistema, estrictamente individualista, fue sustituido posteriormente por otros, que llevaban ya en sí el germen del principio de repartición de las cargas comunes en proporción al valor de los bienes privados, adoptando por las legislaciones modernas como una regla de mayor seguridad práctica para la determinación del punto en los casos dudosos. El referido principio proporcional logró consagración legislativa en el Código Civil francés de 1804, cuyo art. 664 ponía, en defecto de convención expresa en contrario, a cargo de los distintos propietarios de una misma casa en proporción al valor de sus pisos, los gastos de reparación y reconstrucción de las paredes maestras y del tejado. La norma legal mostraba, no obstante ello, la influencia de los sistemas antiguos en cuanto, conforme a ella, las expensas originadas en el mantenimiento del suelo de cada unidad privada y de las escaleras que a ellas conducen, estaban en sus respectivos tramos de uso presumiblemente particular a*



Hernán Racciatti<sup>734</sup> ainda esclarece que o Código Civil espanhol (artigo 396) e o italiano de 1865 (artigos 562 e 563) estabeleceram uma combinação entre o critério da proporcionalidade e o da utilidade e que as legislações modernas abandonaram a fórmula individualista da utilidade e adotaram a da proporcionalidade, como a lei argentina (artigo 8º), o Código Civil belga (artigo 557), o Código Civil chinês de 1929 (artigos 799 e 800)<sup>735</sup>, o Código Civil japonês (artigo 208)<sup>736</sup>, a lei francesa de 1938 (artigo 6º), a brasileira (artigo 9º), a chilena (artigo 4º)<sup>737</sup>, a colombiana (artigo 5º), a uruguaia (artigo 5º), o Código Civil mexicano de 1928 (artigo 951)<sup>738</sup>, o Código Civil peruano (artigos 855 a 857) e o Código Civil venezuelano (artigo 683)<sup>739</sup>.

---

*cargo de los dueños correspondientes.*” (RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 221-222); segundo Hernán Racciatti, Clara Campoamor (*La copropiedad de departamentos*) denomina esta regulamentação de *fórmula Desgodet*, observando que “*en una casa de cinco pisos, el propietario del 5º suportaba el cuidado y sotén del último tramo y la mitad del penúltimo conjuntamente con el titular del 4º, que a su vez cargaba una parte con el dueño del 3º, y así sucesivamente. Tenía el inconveniente de perjudicar a los propietarios de los primeros tramos, que eran los más usados.*”

<sup>734</sup> Cf. RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 221-223.

<sup>735</sup> Art. 799: “*Quando uma construção é dividida entre várias pessoas e cada uma delas é proprietária de uma fração, a parte comum da construção e dos seus acessórios presume-se constituir propriedade comum de todos. As despesas de reparação e os outros encargos são suportados por todos os proprietários, proporcionalmente ao valor das suas partes respectivas*”. Art. 800: “*No caso do artigo precedente, o proprietário de uma parte pode, se isto lhe é necessário, fazer uso da porta central pertencente a outro proprietário; porém, se existe, a respeito, convenção especial ou costume particular, aplica-se aquela convenção ou este costume. É devida indenização toda vez que em consequência do uso (da porta central) previsto no parágrafo precedente o proprietário haja sofrido prejuízo.*”

<sup>736</sup> “*Quando várias pessoas hajam dividido entre si um edifício, de sorte que a cada uma caiba uma parte do mesmo, presume-se que as partes do edifício mantidas em uso comum ficam em copropriedade com as partes acessórias. As despesas com as reparações, assim como os outros encargos das partes usadas em comum, serão partilhados proporcionalmente ao valor das quotas-partes autônomas.*”

<sup>737</sup> “*El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, particularmente a las de administración, mantenimiento y reparación, y al pago de servicios y primas de seguros. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes*”. Atualmente, vige no Chile o art. 113 do D.S. 458 de 1976 (Lei Geral de Urbanismo e Construções), que dispõe: “*El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo fiscal del piso, departamento, oficina local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, particularmente a las de administración, mantenimiento y reparación, y al pago de servicios. Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional con relación a superficies y/o avalúos fiscales.*”

<sup>738</sup> “*Quando os diferentes andares de uma casa pertencem a distintos proprietários, se os títulos de propriedade não regulam os termos em que devem contribuir para as obras necessárias, observar-se-ão as regras seguintes: I - As paredes mestras, o telhado ou ostéia, e as demais coisas de uso comum, ficarão a cargo de todos os proprietários, em proporção ao valor do seu andar. II - Cada proprietário custeará o piso do seu andar. III - O pavimento do vestíbulo, porta de entrada, pátio comum e obras de segurança, comuns a todos, se custearão rateadamente por todos os proprietários. IV - A escada que conduz ao primeiro andar, será custeada mediante rateio entre todos, excetuando o dono do andar térreo; a que do primeiro andar conduz ao segundo, será custeada por todos, exceto pelos donos dos andares térreo e primeiro, e assim sucessivamente.*”

<sup>739</sup> “*Quando os diferentes andares de uma casa pertencem a distintos proprietários, se os títulos de propriedade não regulam os termos em que devem os donos contribuir para as obras necessárias, observar-se-ão as regras seguintes: 1ª - As paredes mestras, o telhado e as demais coisas de uso comum ficarão a cargo de todos os proprietários, em proporção ao valor do seu andar. 2ª - Cada proprietário custeará o piso do seu andar. O pavimento do vestíbulo, porta de entrada, pátio comum e demais obras*

O critério da utilidade é excepcional e foi abandonado pelas legislações modernas acima citadas, como explica Hernán Racciatti.<sup>740</sup>

José Manuel Figueroa Valdes entende que somente existem dois critérios para determinar o pagamento das despesas comuns na propriedade horizontal: o da *proporcionalidade* e o da *utilidade*, sendo que este último não é reconhecido no direito chileno.<sup>741</sup>

Carlos Maximiliano, de igual forma, prestigia o critério da proporcionalidade, propugnando pela sua prevalência para maior segurança. Diz o renomado jurista brasileiro: “*Releva insistir em que o critério da proporcionalidade com o valor da fração autônoma do imóvel deve prevalecer como o de maior segurança; impõe-se em todos os países com o prestígio de uma regra, de comprovado alcance prático; o relativo ao uso constitui exceção; portanto, só se aplica em sendo expresso, claro, indicustível; falta-lhe solidez de base, quase sempre; dá margem a dissídios e controvérsias, em sua maioria insolúveis.*”<sup>742</sup>

---

*comuns a todos, se custearão rateadamente por todos os proprietários. 3ª - A escada que do vestíbulo conduz ao primeiro andar, será custeada mediante rateio entre todos, excetuando o dono do andar térreo; a que do primeiro andar conduz ao segundo, será custeada por todos, excetuados os donos dos andares térreo e primeiro, e assim sucessivamente.”*

<sup>740</sup> “Lo cierto es que todas aquellas fórmulas que tenían exclusivamente en cuenta el mayor o menor uso que los dueños de pisos o departamentos hicieran de las cosas comunes, han sido abandonadas por las legislaciones modernas, que adoptan la regla de que todo gasto necesario o conveniente para la conservación, reparación y administración del patrimonio común, se divide entre todos los copropietarios en proporción al valor económico de la parte privada de cada uno en el edificio, ya sea sin excepción en defecto de convención contraria.” (RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 223).

<sup>741</sup> Cf. José Manuel Figueroa Valdes: “Por consiguiente, existen básicamente dos criterios para determinar la proporción en que cada comunero debe concurrir al pago de las expensas comunes: a) La concurrencia en el pago de los gastos comunes será proporcional al derecho de dominio que cada uno de los copropietarios tenga sobre los bienes comunes. Pues bien, éste es el criterio reconocido por nuestra legislación, en el art. 113 del D.S. 458; b) La proporción con que cada propietario concurre a la cancelación de las expensas comunes há de ser determinada por la proporción de uso en los bienes comunes que haga el copropietario con respecto al uso que de ellos hagan demás copropietarios. Este sistema no se encuentra recogido por nuestro ordenamiento jurídico, debido a que es de difícil concreción práctica.” (FIGUEROA VALDÉS, José Manuel. *Administración de las comunidades de copropietarios*, 1996, p. 179-180).

<sup>742</sup> MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 197.



### 3.6.1.3 Nosso critério

Em virtude das diversas interpretações a respeito do rateio das despesas que existem na propriedade horizontal, merecem análise alguns aspectos abordados na Parte I, com o objetivo de classificar e encontrar um critério único de interpretação.

Vimos que existem diversas teorias que procuram explicar a natureza das relações jurídicas existentes entre os integrantes da propriedade horizontal.<sup>743</sup>

A mais acertada, como vimos, é a que vê o condomínio edilício ou a propriedade horizontal como uma mistura de propriedade individual e condominial.

Portanto, nas partes de uso privativo, a regra é que as despesas correm por conta do seu titular, o que, a nosso ver, dispensa maiores digressões.

Nas partes comuns, a regra é a que as despesas são repartidas em partes iguais, isto é, proporcionalmente às frações ideais.

Além disso, na análise do negócio jurídico, são importantes a função social do contrato e a vontade interna, aliadas a uma interpretação sistemática e teleológica.

Por esses motivos, a doutrina e a jurisprudência espanhola sugerem a aplicação do critério da proporcionalidade no rateio das despesas, como esclarece Francisco M. Echeverría Summers.<sup>744</sup>

---

<sup>743</sup> Cf. Parte I, Capítulos 1.4, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.4.4, 1.4.5, 1.4.6 e 1.4.7.

<sup>744</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*Por esta razón, ha de entenderse que se trata de una obra que afecta al edificio en su globalidad y, consiguientemente, representa un incremento de valor para todos sus locales, con independencia de cual sea su ubicación. Por esta circunstancia y con las excepciones que pudieran derivarse del régimen establecido en el art. 11 LPH, el gasto debe ser sufragado por la totalidad de los propietarios*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 486-487); no mesmo sentido, conferir a nota n. 1073 da referida obra (p. 487), na qual encontramos as seguintes decisões e outros autores citados: SAT [Sentença de Audiência Territorial] Bilbao de 27 de fevereiro de 1978 (J. V. Fuentes Lojo, Nueva problemática legal doctrinal y jurisprudencial sobre propiedad horizontal, 1985, p. 335), SAT Bilbao de 5 de outubro de 1981 (RGD [Revista Geral de Direito], 1982, p. 967), SAT Granada de 21 de janeiro de 1983 (RGD, 1984, p. 535), SAT Madri de 23 de janeiro de 1985 (F. J. Garcia Gil, *La propiedad horizontal y su jurisprudencia*, 1992, p. 415); SAP [Sentença de Audiência Provincial] Zaragoza de 18 de junho de 1995 (UrbalLEX SP 11647).

O argumento utilizado é que todos os comunheiros devem contribuir para formar o valor do imóvel como um todo, o que parece equânime e razoável, como explica o mesmo jurista espanhol acima citado.<sup>745</sup>

De outro lado, a autonomia da vontade deve ser limitada à função social, isto é, aos interesses dos demais condôminos, no caso da propriedade horizontal ou condomínio edilício. A interpretação será teleológica e restritiva, como sugere Francisco M. Echeverría Summers.<sup>746</sup>

De tal sorte que as lojas térreas, por exemplo, devem contribuir proporcionalmente para o pagamento das despesas, uma vez que o condomínio constitui-se de partes inseparáveis. Essas partes são integrantes da propriedade horizontal, como bem acentuou a decisão da Província espanhola de Oviedo, de 6 de outubro de 1997.<sup>747</sup>

A vontade dos integrantes da propriedade horizontal ou condomínio edilício, portanto, deve ser sopesada, a fim de verificar se eles querem ou não incluir ou excluir alguma contribuição ou serviço de qualquer parte no edifício, salientando que a regra geral é a adoção do critério da proporcionalidade.

---

<sup>745</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: *“En principio, pues, parece que debe diferenciarse entre lo que son gastos de mantenimiento, que podríamos englobar en torno a las operaciones de conservación, reparación y seguro, que pueden ser objeto de exoneración, y lo que constituyen gastos de sustitución o cambio de elementos comunes, a los que deben contribuir todos los propietarios al formar parte del valor del inmueble.”* (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 487).

<sup>746</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: *“No obstante, dado el carácter privado que tienen las relaciones que se establecen entre los condueños de un edificio sometido al régimen de PH, debe prevalecer siempre en materia de gastos el principio de autonomía de la voluntad, sin olvidar el carácter restrictivo que debe darse a las cláusulas de esención por constituir excepciones a la regla general.”* (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 487-488).

<sup>747</sup> *“(…) la reglamentación estatutaria de numerosas comunidades de Propiedad Horizontal, haciendo uso de la autonomía de la voluntad privada autorizada en el art. 1255 Cc en relación con el art. 396.4º Cc, exime de aquellos gastos comunes – de conservación – a los propietarios de las plantas bajas del inmueble que no utilizan determinados servicios comunes, como es el caso de la recurrente según establecen los estatutos, pero de esta cláusula normativa no puede deducirse, desorbitando su finalidad, que haya de aplicarse el mismo criterio cuando se trata de ‘sustituir’ elementos comunes integrantes del inmueble, confundiendo los conceptos de ‘conservación’ y sustitución’, ya que estos últimos afectan al conjunto del edificio y, quiérase o no por los titulares de las plantas bajas, producen un incremento de valor que beneficia a todos los titulares inmobiliarios de la finca.”* (Cf. *Revista General de Derecho*, 1982, p. 1.120); ver, también, ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 487, nota 1074.

Nesse diapasão, explica Francisco M. Echeverría Summers que somente nos casos em que a disposição da convenção compreenda a exclusão das despesas tanto ordinárias como extraordinárias poder-se-á entender que o proprietário seja desobrigado do rateio.<sup>748</sup>

Mais adiante, citando decisão do Tribunal Superior espanhol de fevereiro de 1994<sup>749</sup>, o mesmo Francisco M. Echeverría Summers, a respeito da apuração da vontade na exclusão ou na inclusão de despesas na propriedade condominial, esclarece: “(...) *lleva a reafirmarse en la realidad de un régimen peculiar para los locales del sótano y planta baja, basado en el ‘no uso’ del ascensor, y que se caracteriza en la exención de contribuir a los ‘gastos y obligaciones que afecten a los servicios de ascensor’, cuya exoneración, atendiendo al contenido de aquellos artículos (estatutarios), no cabe limitarse a los puros y simples de conservación y mantenimiento, pues debe hacerse extensiva a cuantos requiera el ascensor, con independencia de su naturaleza ordinaria o extraordinaria, y, por tanto, a los derivados del cambio o sustitución del ascensor, es decir, que, en definitiva y en expresión del juzgador de instancia, los actores se encuentran exonerados estatutariamente de contribuir a cualquier obligación que se refiera o traiga causa del ascensor.*”<sup>750</sup>

Ora, as partes comuns são integrantes do edifício e todos são interessados e beneficiados, justificando a aplicação do critério da proporcionalidade quanto o rateio das despesas na propriedade condominial, conforme Eduardo Espínola.<sup>751</sup>

O mesmo raciocínio foi desenvolvido por Francesco e Nicola Stolfi<sup>752</sup>: “*algumas coisas comuns podem ser subtraídas à comunhão pela vontade explícita das partes; não,*

---

<sup>748</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “Solo en aquellos casos en los que la normativa estatutaria comprenda la exclusión de los gastos tanto ordinarios como extraordinarios podrá entender el propietario beneficiario que se encuentra complemente al margen del devenir de este elemento o servicio común.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 488).

<sup>749</sup> Repertório de Jurisprudência Aranzadi 1994/969.

<sup>750</sup> Cf. ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p.488-489.

<sup>751</sup> “As partes consideradas no primeiro grupo estão em condomínio necessário, que não pode ser alterado pela convenção dos condôminos; as coisas e serviços dos dois outros grupos se subordinam, de modo geral, ao que for por eles acordado.” (ESPÍNOLA, Eduardo, *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*, 2002, p. 437).

<sup>752</sup> ESPÍNOLA, Eduardo, *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*, 2002, p. 437.

*porém, as coisas necessárias ao uso comum, porque se o edifício fosse privado de tais coisas, os condôminos não poderiam, ou só com muita dificuldade, exercer os seus direitos.”*<sup>753</sup>

Sobre este aspecto, observa, ainda, o ex-ministro do Supremo Tribunal Federal Eduardo Espínola: “*Além do solo, a que já nos referimos, são partes necessárias do edifício, constituindo objeto de condomínio necessário, inalterável, isto é, subtraído a qualquer deliberação dos condôminos: as fundações, as paredes-mestras, as fachadas, o teto, ou a cobertura, as escadas e corretores [corredores], os ascensoristas [elevadores], as portas de ingresso, a portaria, as instalações de uso comum (água, luz, força, gás, telefone, esgoto, calefação, até o ponto de ligação com os apartamentos). Quanto às fundações, observa Guidi que serão as obras efetuadas no subsolo para a construção do edifício e a sua segurança; constituem a subestrutura do edifício, do condomínio necessário, de onde resulta a obrigação de todos quanto à sua conservação, assim como o direito de proibir qualquer trabalho subterrâneo.*”<sup>754</sup>

O Desembargador carioca Osny Duarte Pereira, em voto vencido proferido na Apelação Cível n. 49.085, em 1959, fez a seguinte observação, a nosso ver, com propriedade: “*Não me pareceu que o dono do apartamento térreo em edifício de condomínio não se beneficiasse dos serviços de elevadores. Não se duvida de que o condômino do apartamento deve contribuir para os serviços de limpeza dos corredores do prédio, com o que valoriza seu imóvel. Ora, os empregados, para desempenhar com maior eficiência o trabalho, utilizam-se dos elevadores. Além disso, um edifício com elevador funcionando perigosamente, ou irregularmente, e ainda com paredes riscadas e de mau aspecto, acarreta a desvalorização, inclusive, dos apartamentos térreos. Inversamente, bons elevadores, bem iluminados e bem decorados, trazem maior preço, inclusive para as unidades do andar térreo. Os elevadores são, pois, partes comuns de todo o condomínio, e, nessas condições, entendi compreendidos nos encargos de todos os proprietários.*”<sup>755</sup>

<sup>753</sup> Cf. ESPÍNOLA, Eduardo, *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*, 2002, p. 437.

<sup>754</sup> ESPÍNOLA, Eduardo, *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*, 2002, p. 437, nota 1053.

<sup>755</sup> Cf. FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske, *Condomínio em edifícios*, 4. ed., 1987, p. 106-107.

Essa mesma tese, que foi vencida em sede de apelação, sagrou-se vencedora nos Embargos Infringentes decididos pelo Segundo Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça da antiga Guanabara, com a sustentação de que: “*Salvo estipulação expressa em Convenção do Condomínio, prevalecerá o princípio geral de que os condôminos devem suportar, proporcionalmente, as despesas do referido condomínio.*”<sup>756</sup>

A conclusão a que chegamos e que sugerimos seja aplicada em matéria de rateio na propriedade horizontal é a de que, como regra geral, seja adotado o critério da proporcionalidade e, por exceção, o critério utilitário e o convencional, estes dois últimos em face do abuso de direito.

Esse raciocínio, de igual forma, é desenvolvido por Hernán Racciatti, ao observar que as escadas e os elevadores que servem especificamente uma parte do edifício não podem ser considerados como bens e serviços perfeitamente divisíveis.<sup>757</sup>

Todavia, Lino Salis<sup>758</sup>, Domenico Ricardo Peretti Griva<sup>759</sup> e J. Nascimento Franco e Niske Gondo<sup>760</sup> são favoráveis à adoção do critério utilitário, em face do disposto no artigo 1.123 do Código Civil italiano.

<sup>756</sup> Cf. RT 294/559; a íntegra do texto está no Anexo I – Jurisprudência Nacional, 4.102; no mesmo sentido, conferir: Tribunal de Justiça da Bahia: RT 409/399; antigo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo: RT 242/464; MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Teoria e prática do condomínio*. Rio de Janeiro: José Konfino, 1966, p. 98; ver, também, FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske, *Condomínio em edifícios*, 4. ed., 1987, p. 106-107.

<sup>757</sup> Cf. Hernán Racciatti: “*Las escaleras generales del edificio, igual que los ascensores y montacargas, que no se hallen desde luego destinados a servir únicamente a una parte de la construcción, non pueden ser considerados, en nuestra opinión, como bienes o servicios perfectamente divisibles.*” (RACCIATTI, Hernán, *Propriedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 225).

<sup>758</sup> Cf. Lino Salis: “*Se invece la cosa comune è destinata a servire i condomini in misura diversa (cioè: in misura non proporzionale al valore del piano od appartamento di cui ciascuno è proprietario), le spese sono repartite in proporzionale al uso che ciascuno può farne.*” (SALIS, Lino, *Il condomínio negli edifici*, 3. ed., 1959, p. 181).

<sup>759</sup> “*Come abbiamo notato al paragrafo precedente, il Codice, nel riferirsi, sempre nel silenzio del titolo, alle cose destinate a servire i condomini in misura diversa, dispone che le spese siano repartite in proporzione dell’uso che ciascuno può farne, dando così una norma più comprensiva di quella, analoga, del 2° comma dell’art. 14 del R. D. 15 gennaio 1934, che prevedeva la ripartizione in proporzione dell’uso solo per le cose il cui uso fosse suscettibile di divisione. (...) Se la cosa comune serve a tutti i condomini, approssimativamente in proporzione dell’importanza della loro proprietà esclusiva, è giusto che, senza che possa valere in contrario la occasionalità di un concreto maggior uso personale – uso che, qualora limitasse il corrispondente diritto altrui, potrebbe e dovrebbe essere congruamente ridotto – valga il criterio presuntivo dedotto dalla proporzione del valore dei piani.*” (PERETTI-GRIVA, Domenico Riccardo, *Il condominio delle case divise in parti*, 1960, p. 305-306).

<sup>760</sup> Cf. FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske, *Condomínio em edifícios*, 4. ed., 1987, p. 110-111.

O critério da utilidade defendido pela já referida doutrina italiana é criticado pelos juristas argentinos, em especial, por Hernán Raciatti.<sup>761</sup>

O direito português, para as despesas necessárias, adota como regra o critério da proporcionalidade<sup>762</sup>, salientando que o critério da utilidade somente será admitido se aprovado pela maioria de dois terços do valor total do prédio.<sup>763</sup>

O Código Civil português prevê, ainda, o critério da utilidade em duas hipóteses. A primeira quando estipula que as “*despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que delas se servem*”<sup>764</sup>. A segunda quando prevê que nas “*despesas dos ascensores só participam os condóminos cujas fracções por eles possam ser servidas*”.<sup>765</sup>

A esse respeito, explica Jorge Alberto Aragão Seia: “*No tocante às partes comuns o regime legal, com carácter supletivo, de repartição das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum é o estabelecido no preceito em anotação, ou seja, em proporção do valor relativo das fracções fixado no título constitutivo da propriedade horizontal, critério que decorre da aplicação do princípio estabelecido no n. 1, do artigo 1418º. A norma em anotação tem carácter supletivo por no n. 1 ressaltar disposição em contrário e no n. 2, mas agora só quanto às despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, prever possível acordo em contrário. A diferença de regime de um e de outro inciso reside*

<sup>761</sup> Cf. Hernán Raciatti, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 225: “*El Código Civil italiano, por ejemplo, incluye entre los bienes destinados a servir a los copropietarios en medida diversa, a las escaleras generales del edificio, repartiendo los gastos referentes a ellas entre los dueños de los pisos a que conducen, mitad en razón del valor de los pisos y la otra mitad en proporción a la altura de cada piso del suelo (art. 1124, Cód. de 1942). No nos parece acertado el sistema seguido en esta parte por esa legislación, tan elogiabile en muchos otros aspectos. Tal criterio impresiona al intérprete como una última recepción, en el derecho moderno, de principios ya superados.*” (RACCIATTI, Hernán Raciatti, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 225).

<sup>762</sup> Código Civil, art. 1414º, n. 1: “*Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.*”

<sup>763</sup> Código Civil, art. 1414º, n. 2: “*Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum podem, mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.*”

<sup>764</sup> Cf. art. 1414º, n. 3.

<sup>765</sup> Cf. art. 1414º, n. 4.



*no modo de aprovação do negócio jurídico. Relativamente à repartição e pagamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns o acordo tem de resultar da vontade unânime dos condóminos, consubstanciada em escritura pública, pois trata-se de modificação do título constitutivo – n. 1, do artigo 1419º.”<sup>766</sup>*

Observamos, outrossim, que o direito português privilegia o critério da proporcionalidade, mormente porque a propriedade horizontal é um todo orgânico e uno, para a qual concorrem todos os seus integrantes. A exceção diz respeito àquelas situações nas quais o uso é exclusivo de um condômino. Se mais de um condômino usar dessa mesma parte, as despesas de sua conservação deverão ser rateadas entre todos, como explica o jurista português já referido, Assessor do Superior Tribunal de Justiça de Portugal.<sup>767</sup>

O mesmo Tribunal de Justiça português, de igual forma, aplicou o critério da proporcionalidade, mesmo quando se trate de parte utilizada por um condômino, mas que sirva o condomínio como um todo.<sup>768</sup>

No mesmo sentido, outra decisão do Superior Tribunal de Justiça de Portugal deixou assentado que quando a lei dispõe sobre as escadas ou partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente a algum dos condôminos quer referir-se às respectivas frações

<sup>766</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão. *Propriedade horizontal: condóminos e condomínios*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2002, p. 125-126.

<sup>767</sup> Cf. Jorge Alberto Aragão Seia: “*Se outra coisa não for deliberada, em conformidade com a ressalva da disposição em contrário referida no n. 1, as despesas relativas às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dele; é o caso das escadas que dão apenas acesso a uma fracção na cave ou a fracção situada no último piso. Se mais de um condômino beneficiar desta situação os encargos devem ser repartidos em proporção do valor das suas fracções, como dispõe o n. 1.*” (SEIA, Jorge Alberto Aragão, *Propriedade horizontal: condóminos e condomínios*, 2002, p. 128).

<sup>768</sup> Acórdão da Relação de Lisboa de 29/06/1989, Col. Jur, XIV, 3, 159; ver, também, Jorge Alberto Aragão Seia, *Propriedade horizontal: condóminos e condomínios*, 2002, p. 128: “*I - Um terraço de cobertura, ainda que este proteja apenas algumas das fracções, é parte comum do prédio. II - A tal não obsta que no título constitutivo da propriedade horizontal se atribua a alguns dos condóminos o uso exclusivo de tal terraço. III - As obras de impermeabilização do terraço de cobertura competem a todos os condóminos na proporção das respectivas quotas. IV - Tais obras inserem-se no poder de administração do respectivo administrador. V - Mas não são imputáveis à administração danos individuais provocados por infiltração de águas pluviais, desde que não se prove que a possibilidade dessas infiltrações era do conhecimento da administração antes de ocorrerem e que poderiam ser evitadas.*”

autônomas, atribuindo a responsabilidade das despesas aos titulares das referidas frações.<sup>769</sup>

Enfim, mesmo com as disposições do artigo 1.414º do Código Civil português, que é uma norma supletiva, prevalece o critério da proporcionalidade, com pequenas ressalvas.<sup>770</sup>

No mesmo sentir, a opinião de Pires de Lima e Antunes Varela<sup>771</sup>, citado por Jorge Alberto Aragão Seia.

O direito chileno adota somente o critério da proporcionalidade, seguindo o mesmo raciocínio por nós desenvolvido acima.<sup>772</sup>

---

<sup>769</sup> Acórdão de 15/12/1983, Bol. 332, 475: “I - Quando a lei (n. 2 – hoje n. 3 – do art. 1424º) fala em escadas ou partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condóminos quer referir-se, ao mencionar estes, às respectivas fracções autónomas, atribuindo a responsabilidade das despesas aos titulares das fracções a que dão serventia exclusiva aqueles lanços de escada ou partes comuns. II - Apesar da diferença de redacção, o n. 2 – hoje n. 3 – tem de entender-se dentro do mesmo espírito que ditou o n. 3 – hoje n. 4 – do mesmo artigo, apenas ficando isentos da responsabilidade, pelos encargos de conservação e fruição, os condóminos cujas fracções de modo algum possam aproveitar da serventia dos lanços de escadas ou partes comuns a que aquele n. 2 – hoje n. 3 – se refere”; ver, também, SEIA, Jorge Alberto Aragão, *Propriedade horizontal: condóminos e condomínios*, 2002, p. 128.

<sup>770</sup> Cf. Jorge Alberto Aragão Seia: “Quanto aos ascensores já não é possível uma repartição de encargos semelhantes: apenas ficam isentos de contribuir para as despesas os condóminos cujas fracções não são servidas por eles, como os do rés do chão, a menos que possuam algum arrumo no último piso ou na cave, no caso desta ser também servida por elevador, ou até se houver no último piso um terraço que possa ser usado por todos os condóminos. A repartição das despesas com os ascensores, por quem tiver de as suportar, obedece ao princípio estabelecido no n. 1, ou seja, em proporção do valor das respectivas fracções; mas, se o condómino do r/c apenas tiver acesso a um arrumo ou ao uso do terraço comum no último piso, deve ser estabelecida outra proporção, que tenha em consideração o uso diminuto dado por ele ao elevador.” (SEIA, Jorge Alberto Aragão, *Propriedade horizontal: condóminos e condomínios*, 2002, p. 129).

<sup>771</sup> Cf. Pires de Lima e Antunes Varela: “O que conta para a nossa lei é a destinação oobjectiva das coisas comuns – é o uso que cada condómino pode fazer dessas coisas, medido em princípio pelo valor relativo da sua fracção, e não o uso que efectivamente faça delas. A responsabilidade pelas despesas de conservação subsistirá mesmo em relação àqueles condóminos que, podendo fazê-lo, não utilizam (por si ou por intermédio de outrem) as respectivas fracções e se não sirvam, por conseguinte, das partes comuns do prédio. Nada obsta a que os interessados, no seu acordo sobre a matéria, procurem atender a esses factores; a lei é que, deliberadamente quis poupar o julgador ao emaranhado de dificuldades provenientes da sua aplicação” (LIMA, Pires de; VARELA, Antunes. *Código civil anotado*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, [1987]. v. 3, p. 432); ver, também, SEIA, Jorge Alberto Aragão, *Propriedade horizontal: condóminos e condomínios*, 2002, p. 129.

<sup>772</sup> Cf. José Manuel Figueroa Valdes: “El legislador no atiende a si los bienes comunes son o no de utilidad de los copropietarios, ni al uso que cada uno de ellos pueda o quiera hacer de los mismos, y sabemos que el uso de un bien es un atributo del dominio y en ningún caso su fundamento. Por consiguiente, cuando estos bienes son comunes, la obligación de conservarlos y repararlos recae sobre todos los comuneros.” (FIGUEROA VALDÉS, José Manuel. *Administración de las comunidades de copropietarios*, 1996, p. 183).



## 3.6.2 Disposições que tratam das despesas ordinárias e extraordinárias

### 3.6.2.1 Natureza jurídica das despesas condominiais

Além do componente contratual contido nas disposições da convenção no tocante às despesas, afeto mais às relações jurídicas entre os condôminos, dessas mesmas despesas extraímos uma outra característica que é a de estar agregada ao bem, isto é, estar umbilicalmente ligada ao objeto da propriedade horizontal: a unidade condominial. É a denominada obrigação *propter rem*. Portanto, as despesas condominiais são consideradas obrigações *propter rem*.

Quanto a isso, esclarecemos que os clássicos dividiram o objeto do direito em dois: direitos reais e obrigacionais. No nosso *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*<sup>773</sup>, dividimos o objeto da relação jurídica em três interesses: obrigacional, real e da personalidade. Luis Cabral de Moncada acrescenta, além destes, o da família e o das sucessões.

No direito das obrigações, encontramos uma figura denominada de obrigação *propter rem*, que Maria Helena Diniz enquadra numa categoria híbrida e conceitua como aquelas que “*passam a existir quando o titular do direito real é obrigado, devido à sua condição, a satisfazer certa prestação. É uma espécie jurídica que fica entre o direito real e o pessoal, consistindo nos direitos e deveres de natureza real que emanam do domínio*”.<sup>774</sup>

No mesmo diapasão, são os ensinamentos de João Batista Lopes: “*É exatamente o que ocorre com as despesas de condomínio, que, constituindo embora obrigação, no*

---

<sup>773</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*, 2006; ver, também, Capítulo 1.10.3.4.

<sup>774</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 2, p. 10-11.

*sentido técnico-jurídico, revestem-se de peculiaridades, porque têm eficácia em relação a terceiros. São, de acordo com a doutrina, obrigações propter rem.*”<sup>775</sup>

Não discrepam desse mesmo entendimento manifestações do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul<sup>776</sup> e do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo.<sup>777</sup>

### 3.6.2.2 Conceito de despesas

João Batista Lopes conceitua as despesas de condomínio como uma expressão ampla “*que abrange não somente as verbas dispendidas com a conservação ou manutenção do edifício (v.g., limpeza, funcionamento dos elevadores, empregados, consumo de água e luz etc.), mas também as destinadas a obras ou inovações aprovadas pela assembléia de condôminos (v.g., ampliação da garagem, instalação de portão eletrônico, construção de salão de festas etc.). Inclui, ainda, outros títulos como responsabilidade por indenizações, tributos, seguro etc.*”<sup>778</sup>

Mariano Fernandez Martin Granizo<sup>779</sup> define as despesas como o conjunto de desembolsos ou dispêndios que, exigidos para a adequada manutenção de um edifício sujeito ao regime da propriedade horizontal, devem ser satisfeitas por todos os proprietários com base na sua quota de participação.

<sup>775</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 8. ed., 2003, p. 93.

<sup>776</sup> Apelação Cível n. 70009800822, Relator Des. André Luiz Planella Villarinho, 18. Câmara Cível, j. 01/12/2005: “*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM QUE SE ESTENDE AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. JUROS MORATÓRIOS. OBRIGAÇÃO CONCORRENTE. Face à natureza propter rem da obrigação relativa aos encargos do condomínio, mesmo vencidos antes da transmissão do imóvel, o adquirente do imóvel a adquire perante o Condomínio. Juros de mora. Incidem no patamar de 1% ao mês, a partir do vencimento de cada cota. Art. 12, § 3º, da Lei 4591/69 e art. 34 da Convenção de Condomínio. APELAÇÃO DESPROVIDA.*”; ver, também, Anexo I – Jurisprudência Nacional, 5.14.

<sup>777</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional, n. 6.1. a 6.61: “*Inaceitável a arguição de ilegitimidade passiva, já que a obrigação em foco tem caráter ‘propter rem’. A escolha sobre contra quem ajuizar a cobrança cabe ao Condomínio, pois o interesse da maioria pagante é que deve prevalecer. A Convenção Condominial, não afrontando a lei, a ordem pública e os bons costumes, faz lei entre as partes.*”; conferir, igualmente JTA-LEX 199/589, 203/655, 208/363.

<sup>778</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 9. ed., 2006, p. 104.

<sup>779</sup> “*el conjunto de desembolsos o dispendios que, exigidos por el adecuado mantenimiento de un edificio sujeto al régimen de PH, deben ser satisfechos por todos los propietarios con arreglo a su cuota de participación*”; ver, também, Francisco M. Echeverría Summers, *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p.469. (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 619).

José Manuel Martín Bernal, nos termos do artigo 9.5 da lei espanhola, considera as despesas sob dois aspectos: o positivo e o negativo. No sentido positivo, como os necessários para a adequada manutenção do imóvel, seus serviços, tributos e demais responsabilidades<sup>780</sup> e, no sentido negativo, como aqueles não indivisíveis, não individualizados, não susceptíveis de ser imputados objetivamente aos apartamentos ou andares.<sup>781</sup>

Juan Carlos Cabañas Garcia<sup>782</sup>, no mesmo sentido, explica que o artigo 9.2 da lei de propriedade horizontal espanhola estabelece a condição das despesas gerais não suscetíveis de individualização para cada apartamento.

### 3.6.2.3 Espécies

#### 3.6.2.3.1 Disposições gerais

O Código Civil e a lei da propriedade horizontal brasileira prevêem duas espécies de despesas: as ordinárias<sup>783</sup> e as extraordinárias. Não estipulam, de modo claro, em que consiste cada uma delas.

<sup>780</sup> Cf. José Manuel Martín Bernal: “*Os necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades*” (MARTÍN BERNAL, José Manuel. *Comunidades de vecinos: legislación y jurisprudencia*. 3. ed. Madrid: Colex, 2002, p. 97); Luis Guillermo Velásquez Jaramillo define despesas como as “*erogaciones económicas forzosas aprobadas por la asamblea general a cargo del titular del dominio de un bien privado o del morador no propietario para determinados casos a favor de la persona jurídica que surge por el hecho del reglamento, destinadas al sostenimiento, reparación o reposición de los bienes comunes del edificio o conjunto o al pago de servicios comunes.*” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 247).

<sup>781</sup> Cf. José Manuel Martín Bernal: “*Aquellos no individualizables o no individualizados, no susceptibles, por tanto, de ser imputados objetivamente a los diferentes pisos o locales.*” (MARTÍN BERNAL, José Manuel, *Comunidades de vecinos: legislación y jurisprudencia*, 2002, p. 97).

<sup>782</sup> Cf. Juan Carlos Cabañas Garcia: “*El artículo 9.2 al último párrafo del artículo 9 de la Ley reformada, con el solo añadido de un último inciso de referencia al artículo 11.2 de la nueva Ley. Su texto establece la condición de gastos generales a todos aquellos que no sean susceptibles de individualización para que puedan ser atribuidos a uno o varios pisos o locales, y está en la línea general de presumir la condición de común en todo aquello que no es posible determinar su carácter privativo. Por otra parte, el precepto se complementa con la referencia a la obligación de contribuir al pago de los gastos generales, aunque no se utilice el servicio que con ellos se sufraga. El concepto de gastos comunes viene establecido, por tanto, en función a su indefinición como gastos particulares imputables a uno o varios pisos o locales. El sentido negativo de la norma viene a reproducir, en cuanto a los gastos, idéntico criterio de calificación al empleado para la determinación de los elementos comunes del edificio, pues sí en aquéllos se atendía a su indivisibilidad o inseparabilidad, aquí se hace referencia a la imposibilidad de atribuir el gasto a algún piso o local determinados.*” (CABAÑAS GARCIA, Juan Carlos, *La ley de propiedad horizontal: doctrina y jurisprudencia*, 1999, p. 453).

<sup>783</sup> Código Civil, art. 1.334, I, do Código Civil: “*a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio*”; Art. 9º, § 3º, d, da Lei n. 4.591/64: “*encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias.*”

A doutrina distingue as despesas ordinárias das extraordinárias. Acrescentamos as de caráter necessário<sup>784</sup>, voluptuário<sup>785</sup> e útil<sup>786</sup>.

Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, além das já referidas, classifica-as em necessárias<sup>787</sup> e não necessárias<sup>788</sup>, ordinárias<sup>789</sup> e extraordinárias ou imprevistas<sup>790</sup>, gerais<sup>791</sup> e modulares ou setorizadas<sup>792</sup> e despesas de reconstrução<sup>793</sup>.

<sup>784</sup> Art. 12, § 4º, da Lei n. 4.591/64: “As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.”

<sup>785</sup> Art. 1.341, I: “A realização de obras no condomínio depende: I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos.”

<sup>786</sup> Art. 1.341, II: “A realização de obras no condomínio depende: II – se úteis, de voto da maioria dos condôminos.”

<sup>787</sup> “La expensa común es necesaria cuando se hace indispensable para asegurar la existencia, conservación y seguridad de los bienes comunes del edificio o conjunto. Comprenden los gastos de administración del edificio: Pago del administrador, del revisor fiscal, de los porteros, servicios públicos inherentes a los bienes comunes, sostenimiento de prados y jardines, pago del seguro, salones sociales o de juegos, suministros, honorarios, etc. Cuando se trata de edificios o conjuntos de uso comercial, las expensas de mercadeo tienen el carácter de necesarias, sin perjuicios de las excepciones y restricciones establecidas en el reglamento.” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 247).

<sup>788</sup> “Las expensas tienen carácter no necesario cuando no constituyen gastos de la vida diaria del régimen de propiedad horizontal, sino que los propietarios en aras de una mayor comodidad realizan obras en los bienes comunes. Por ejemplo, los propietarios deciden para el presente año construir en una zona que ha figurado como cuarto útil de la administración un baño sauna. La ley no las define, sino que simplemente en el artículo 3º afirma que dichas expensas ‘tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.’” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 248).

<sup>789</sup> “La expensa ordinaria es la expensa rutinaria del sistema y tiene como finalidad solventar los gastos comunes del edificio o conjunto en el día a día.” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 248).

<sup>790</sup> “La expensa extraordinaria es la que surge imprevistamente y el presupuesto ordinario no la ha contemplado porque su periodicidad no es la de la vida diaria del sistema. Ha surgido fuera del orden común o de la rutina diaria de la propiedad horizontal. Un daño causado en una columna por un vehículo, el desprendimiento de parte de la fachada, su sostenimiento que obedece a períodos más largos, una condena a la persona jurídica por una responsabilidad contractual o extracontractual, etc. Todos estos son acontecimientos excepcionales que no hacen parte de la vida diaria del gasto.” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 248-249).

<sup>791</sup> “La expensa general, es la que corresponde sufragar a todos los propietarios del edificio sin consideración a sectores determinados. Cuando se trata de edificios de uso homogéneo diferentes al comercial, la expensa siempre tiene el carácter de general y si el edificio es mixto o comercial la expensa general es la que corresponde a todos los propietarios del edificio sin consideración a sectores determinados.” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 249).

<sup>792</sup> “La expensa modular es la sufragada por los propietarios de bienes privados ubicados en sectores específicos del edificio o conjunto de uso mixto o comercial. La Ley 675 de 2001 atendiendo que en un edificio de uso comercial o de uso mixto existen bienes comunes cuyo uso corresponde a determinados propietarios, crea el denominado sistema modular o de gastos sectorizados o diferenciados, con la finalidad de que sólo a ellos correspondan los gastos de sostenimiento del sector que utilizan. La expensa así configurada se denomina expensa modular, que difiere de las expensas generales establecidas para todos los propietarios. Como es obvio, la obligación generada por la expensa modular, no excluye a los propietarios partícipes de contribuir al pago de las expensas generales del edificio o conjunto.” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 250).

<sup>793</sup> “Aunque esta expensa puede catalogarse de extraordinaria, se le analiza separadamente por su importancia y excepcionalidad. Si el edificio o conjunto se destruye o deteriora en una proporción menor

### 3.6.2.3.2 Despesas ordinárias

As despesas ordinárias correspondem àquelas relativas aos gastos comuns e podem ser as previstas no artigo 23, parágrafo 1<sup>o</sup><sup>794</sup> e alíneas *a* a *i*, da Lei n. 8.245/91, isto é, aquelas constituídas por gastos de administração, conservação, reparação e consumo, que são:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateio de saldo devedor;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores.

---

*al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial, la Ley 675 de 2001 obliga a los propietarios a su reconstrucción mediante la aprobación de una expensa a cargo de todos los propietarios liquidable entre ellos de acuerdo al coeficiente de copropiedad (Parágrafo 1º del artículo 13 de la Ley 675 de 2001. Ahora, si el edificio se destruye en una proporción superior al setenta y cinco por ciento (75%), los propietarios pueden reconstruirlo y la expensa de reconstrucción debe aprobarse por un mínimo de propietarios cuyos coeficientes equivalgan al setenta por ciento (70%) de los coeficientes totales del edificio (numeral 2º del artículo 13 de la Ley 675 de 2001). Cuando se trate de destrucción parcial de un edificio ubicado dentro de un conjunto, la ley ofrece los mismos parámetros anteriores a los propietarios de bienes privados ubicados en el edificio destruido (Art. 14 de la Ley 675 de 2001).” VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 251-252).*

<sup>794</sup> “Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente: (...)”. Nesse sentido, ver LOPES, João Batista, *Condomínio*, 9. ed., 2006, p. 95.

As despesas ordinárias, nas palavras do argentino Norberto J. Novellino<sup>795</sup>, constituem todos aqueles gastos indispensáveis para manter em bom estado as partes e os bens comuns do edifício, dando-lhe condições de segurança, comodidade e tranqüilidade, como também para pagar o seguro do edifício.

### 3.6.2.3.3 Despesas extraordinárias

As despesas extraordinárias correspondem àquelas não ordinárias, fora do comum, excepcionais ou anormais na administração do condomínio.

Tais despesas, de igual forma previstas na lei do inquilinato, no seu artigo 22, parágrafo único<sup>796</sup>, alíneas *a* a *g*, são:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do edifício;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados;
- e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

A respeito das despesas extraordinárias, explica Norberto Novellino, que elas compreendem as inovações realizadas nas partes comuns por resolução dos condôminos com o objetivo de melhoramento do seu uso e gozo<sup>797</sup>.

---

<sup>795</sup> Cf. Norberto J. Novellino: “(...) *todos aquellos rubros indispensables para mantener en buen estado las partes y bienes comunes del edificio y asumismo sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, como también para abonar las primas del seguro del edificio común que el administrador tiene la obligación de obtener por império del art. 11 in fine de la recordada ley 13.512*”. (NOVELLINO, Norberto J. *Cobro de expensas en la propiedad horizontal*. Buenos Aires: La Rocca, 1997, p. 32).

<sup>796</sup> “*Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente (...)*.”

<sup>797</sup> Cf. Norberto J. Novellino: “(...) *las innovaciones dispuestas en las partes y bienes comunes por resolución de los copropietarios, ya fuere en mira de lograr su mejoramiento o su uso y goce más cómodo o, tal vez, de procurar mayor renta, cual sería el caso de la adaptación de un espacio común de planta baja destinarlo a su explotación o alquiler como local de comercio en beneficio del consorcio*.”(NOVELLINO, Norberto J., *Cobro de expensas en la propiedad horizontal*, 1997, p. 32).



#### 3.6.2.3.4 Das despesas necessárias, úteis e voluptuárias

Na análise e interpretação das despesas necessárias, úteis e voluptuárias na propriedade horizontal, louvamo-nos nas disposições referentes às benfeitorias previstas no Código Civil.

Benfeitoria pode significar benefício ou melhoramento. Assim, podemos conceituar a benfeitoria como o melhoramento realizado num bem ou numa coisa com a intenção de torná-lo mais útil ou mais agradável. Todavia, não constituem melhoramentos os acréscimos que sobrevierem a um bem sem a intervenção do proprietário, possuidor ou detentor (artigo 97 do Código Civil).

O Código Civil brasileiro (artigo 96) prevê três espécies de benfeitorias: voluptuárias, úteis e necessárias.

a) **Voluptuárias** são as benfeitorias de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor (parágrafo 1º, do artigo 96 do Código Civil). Como exemplo, podemos citar a construção de uma garagem, construção de uma piscina, etc.

Na hipótese de boa-fé, tais benfeitorias são indenizáveis e, se não pagas, poderão ser levantadas sem prejuízo da coisa (artigo 1.219 do Código Civil). Na hipótese de má-fé, não são indenizáveis e nem podem ser levantadas (artigo 1.220 do Código Civil).

Contudo, em se tratando de locação de prédios urbanos (Lei n. 8.245/91), há regramento próprio. O artigo 36 da referida lei dispõe que “*As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.*”

A esse respeito, existem diversas manifestações da jurisprudência no sentido de que as benfeitorias voluptuárias não são indenizáveis, mas podem ser levantadas, se não prejudicar o bem locado.<sup>798</sup>

b) **Benfeitorias úteis** são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem (parágrafo 2º do artigo 96 do Código Civil). Tais benfeitorias são sempre indenizáveis. O artigo 1.219 do Código Civil estabelece: “*O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.*”

Já o artigo 35 da Lei n. 8.245/91<sup>799</sup>, no que tange as benfeitorias úteis, condiciona a indenização e o direito de retenção à autorização do locador. Nesse sentido, as manifestações dos tribunais brasileiros, inclusive do Superior Tribunal de Justiça.<sup>800</sup>

<sup>798</sup> Cf. jurisprudência do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (www.stac.sp.gov.br), Apelação Cível n. 583.025-00/6 – 10. Câmara – Rel. Juiz Soares Levada – j. 16/06/00: “*Despejo - Falta de pagamento – Cumulação com cobrança de aluguéis - Benfeitorias voluptuárias - Levantamento - Dano ao imóvel - Ocorrência – Inadmissibilidade. Não se podem levantar benfeitorias voluptuárias que causem dano ao imóvel quando do levantamento. Melhoramentos, ademais, tidos como acessões industriais e intelectuais ao imóvel, a ele incorporadas permanentemente.*”; jurisprudência do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (www.stac.sp.gov.br), Apelação n. 446.617-00/3 – 6. Câmara, Rel. Juiz Carlos Stroppa – j. 30/01/96: “*Despejo - Direito de retenção e indenização - Benfeitorias úteis e voluptuárias, não indenizáveis - Autorização expressa do locador quanto às úteis - Ausência - Não reconhecimento. Considerando a existência de benfeitorias úteis e voluptuárias, não indenizáveis, não é o caso de indenização quando não houve autorização expressa do locador para realização de benfeitorias úteis. E, portanto, não existe direito à retenção do prédio*”; jurisprudência do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (www.stac.sp.gov.br). Apelação cível n. 419.754-00/3 – 7. Câmara – Rel. Juiz Luiz Henrique, j. 09/05/95: “*Locação comercial - Indenização - Benfeitoria voluptuária (artigo 63, § 1º e § 2º do Código Civil) - Adequação para atrair clientela - Inadmissibilidade - Prévia autorização do locador - Necessidade - Exegese do artigo 35 da Lei 8.245/91. São inindenizáveis, porque voluptuárias, as benfeitorias que não passam de mera adequação do imóvel locado à feição própria da locatária, atribuindo-lhe o mesmo padrão de acabamento e visual das lojas de sua rede, de forma a torná-lo mais belo ou agradável para atrair sua clientela, não aumentando o uso habitual da loja, apenas facilitando seu uso especificamente para a locatária, não de forma legal.*”; ver, também, JTA (LEX) 156/421.

<sup>799</sup> “*Salvo expressa disposição contratual em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.*”

<sup>800</sup> 1. RSTJ (LEX) 107/189: “*Civil – Possuidor de boa-fé - Acessões industriais – Indenização - Possuidor de boa-fé tem direito a indenização das benfeitorias. As edificações, ou construções, ‘conquanto acessões industriais, equiparam-se às benfeitorias úteis’ (REsp 739); quanto a elas, cabe, também, indenização ao possuidor de boa-fé. Recurso conhecido e provido.*”. 2. RSTJ (LEX) 102/154: “*Administrativo. Desapropriação. Construção de benfeitorias úteis após a declaração de utilidade pública. Súmula n. 23 do Supremo Tribunal Federal. Decreto-lei n. 3.665/41, art. 26, parag. 1. A declaração de utilidade pública que exonera a fazenda pública de indenizar as benfeitorias úteis é a que identifica o imóvel e o respectivo proprietário; não tem esse efeito aquela que descreve mal o imóvel e deixa de nominar quem no ofício imobiliário aparece como proprietário. Recurso especial não conhecido*”. 3. RSTJ (LEX) 55/192: “*Reintegração de posse. Efeitos da posse. Possuidor de boa-fé. Indenização. O possuidor de boa-fé tem direito a indenização das benfeitorias. As edificações, ou construções, ‘conquanto acessões industriais, equiparam-se às benfeitorias úteis’ (Resp-739); quanto a elas, cabe, também, indenização ao possuidor de boa-fé. Recurso especial não conhecido.*”



c) **Benfeitorias necessárias** são aquelas que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore (artigo 96, § 3º, do Código Civil). Tais benfeitorias sempre serão indenizáveis, independentemente de boa ou má-fé do possuidor que as realize, assegurando o direito de retenção somente àquele possuidor que for de boa-fé.<sup>801</sup>

A cobertura florística foi considerada benfeitoria necessária e, por essa razão, indenizável.<sup>802</sup>

As culturas e as pastagens artificiais são indenizáveis, pois foram consideradas benfeitorias úteis e necessárias, conforme decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal.<sup>803</sup>

<sup>801</sup> Cf. PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Instituições de direito civil*, 20. ed., 2004, v. 1, p. 438.

<sup>802</sup> Cf. DJU 13/09/04, p. 179: “Recurso especial. Administrativo. Desapropriação. Terra nua, cobertura florística e benfeitorias. Adequação e critério de cálculo do valor indenizatório. Acórdão recorrido fundado em elementos probatórios desenvolvidos na instrução processual. Óbice da Súmula 07/STJ. 1. Trata-se de recurso especial fundado nas alíneas ‘a’ e ‘c’ do permissivo constitucional, interposto pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA em autos de ação de desapropriação por interesse social movida em desfavor de Indústria Agro Florestal Heyse Ltda. 2. A empresa demandada argumentou que a área reivindicada não se amolda aos fins pretendidos pelo INCRA, bem assim que a importância indenizatória oferecida não corresponde ao efetivo valor da propriedade. 3. Instruído o processo e produzidos os elementos periciais, o juízo de primeiro grau julgou improcedentes as ações declaratória e cautelar incidental apresentadas pela empresa demandada – que objetivavam afastar o desapossamento – e procedente o pedido expropriatório apresentado pelo INCRA. 4. Por intermédio de recurso de apelação, a empresa HEISY IRMÃOS LTDA alegou, em síntese, que, não se caracterizando o imóvel litigioso como latifúndio, não pode a terra nua ser indenizada mediante Títulos da Dívida Agrária, o que deve ser feito em moeda corrente. Pediu, também, que os honorários de seus patronos sejam elevados para o percentual de 20%. 5. O INCRA, a seu turno, também no exercício de apelação, sustentou que a área de cobertura florística não se constitui em benfeitorias úteis ou necessárias e, portanto, não poderia ser indenizada em moeda, mas sim com a utilização de Títulos da Dívida Agrária (TDAs). 6. Decidindo a lide, o egrégio Tribunal ‘a quo’ considerou devida a verba indenizatória, inclusive os juros compensatórios. Dispôs, também, que a cobertura florística da área expropriada possui valor destacável da terra nua, consignando, ademais, não se caracterizar o imóvel como latifúndio improdutivo. 7. Em recurso especial, o INCRA impugna o valor indenizatório apurado, bem assim o pagamento em moeda da cobertura florística, que entende ser acessório da terra nua. Aponta, ainda, omissão dos arrestos recorridos, uma vez que deixaram de apreciar tema afeto à existência de benfeitorias. 8. Em contra-razões, a recorrida assinala haver sido incorreta a não-concessão de juros compensatórios sobre o pagamento da cobertura florestal, pleiteando, de resto, pela manutenção do acórdão atacado. 9. Em recurso especial, constata-se que a apreciação da matéria controvertida conduz, necessariamente, ao reexame da matéria probatória constante dos acórdãos recorridos e, também, desenvolvida ao longo de toda a instrução processual. 10. Nesse sentido, com efeito, a verificação se a propriedade atendia ou não à sua finalidade social; se o valor indenizatório obtido e o critério aplicado para alcançá-lo foram adequados, bem como a definição da forma de ressarcimento da cobertura florística. 11. Evidenciada, contudo, a inteira legalidade do acórdão recorrido, impondo-se, ante o seu fundamento eminentemente fático, o óbice da Súmula 07/STJ. 12. Precedente: REsp 313.479/PA. 13. Recurso especial não-conhecido.”

<sup>803</sup> Cf. RT 786/199: “Desapropriação – Reforma agrária – Indenização – Benfeitorias úteis e necessárias, inclusive culturas e pastagens artificiais – Norma do art. 14 da LC 76/93 que dispõe que o valor da verba, estabelecida por sentença, deve ser depositado pelo expropriante em dinheiro – Inadmissibilidade – Dispositivo legal que contraria o sistema de pagamento das condenações judiciais pela Fazenda Pública, determinado pelo art. 100 e parágrafos da CF – Voto vencido.”; conferir, também, RT 732/418.

Contudo, a troca de sifões em bom estado ou a colocação de *Box* nos banheiros não foram consideradas como benfeitorias necessárias, e sim benfeitorias não indenizáveis, conforme decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo.<sup>804</sup>

Outros exemplos existem sobre a caracterização das benfeitorias como necessárias, como: o reforço das fundações de um prédio; a substituição de vigamento apodrecido de um telhado; a desinfecção de um pomar ou horta atacados de praga; a colocação de cerca de arame farpado para proteger a agricultura.<sup>805</sup>

No condomínio, a realização de tais benfeitorias deve obedecer às disposições dos artigos 1.341, incisos I e II, e 1.342 do Código Civil que são: a) as voluptuárias dependem do voto de dois terços dos condôminos; b) as úteis dependem do voto da maioria dos condôminos; c) as obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, para facilitar ou aumentar a utilização das partes próprias ou comuns, dependem do voto de dois terços dos condôminos.

### **3.6.2.3.5 Classificação das despesas**

#### **3.6.2.3.5.1 Generalidades**

As despesas comuns podem ser vistas de diversos ângulos. Inicialmente, conforme já expusemos nesta tese, na propriedade horizontal, prevalece o critério da maioria.

O direito brasileiro obriga todos os condôminos a contribuir com as despesas ordinárias e extraordinárias (artigo 1.334, inciso I do Código Civil), com o objetivo de manter a propriedade horizontal, de forma a propiciar um uso e um gozo mais cômodo da propriedade condominial, além de melhorar seu rendimento.

---

<sup>804</sup> Apelação cível n. 229.678-2, Relator Des. Viseu Junior, j. 13/09/94: “*INDENIZAÇÃO – Benfeitorias – Inadmissibilidade – Troca de sifões em bom estado ou colocação de Box nos banheiros que não caracterizam benfeitorias necessárias – Recurso não provido.*”

<sup>805</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 297.

A lei brasileira, portanto, afastou-se do *critério proibitivo* da lei uruguaia e do *eclético* da lei chilena, esta que permite a realização de despesas extraordinárias desde que aprovadas pela totalidade dos condôminos.

Podemos, então, concluir que os condôminos são responsáveis pelas despesas necessárias, ordinárias e extraordinárias, levando em consideração somente sua participação proporcional, enquanto que as despesas úteis e voluptuárias dependem de aprovação, precedida de uma assembléia e quórum específico.

Prevalece, então, na lei brasileira, o critério social em detrimento do individual a que alude o argentino Hernán Racciatti.<sup>806</sup>

A solução brasileira é similar à espanhola que, no seu artigo 9º, alínea *e*, dispõe que o proprietário tem a obrigação de: “*Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.*”

A segunda parte do artigo 9º da lei espanhola estabelece que: “*Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o a varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.*”

Na Espanha, Francisco M. Echeverría Summers, comentando as disposições sobre as despesas na propriedade horizontal, observa que pela análise do artigo 9º da lei de propriedade horizontal se infere uma primeira regra geral que, em princípio estabelece que as despesas gerais devem ser repartidas entre os condôminos na proporção de sua quota de participação. Opta, dessa maneira, por um regime unitário de contribuição das despesas

---

<sup>806</sup> “*Se establece así el predominio del derecho de la mayoría sobre el interés individual en concordancia con las nuevas doctrinas jurídico-sociales que rechazan el individualismo exagerado en miras del bienestar social, pero sin dejar de reconocer los derechos de la minoría disconforme, a quien queda la facultad de presentar su reclamación fundada a la autoridad judicial, según veremos más adelante.*” (RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 242).

que choca abertamente com a complexidade das fórmulas empregadas em outros ordenamentos jurídicos, como o italiano.<sup>807</sup>

Outra classificação assemelhada às já referidas foi formulada por Moreno Luque Casariego, que classifica as despesas condominiais em: a) *gastos com a administração*, que são derivados do normal funcionamento e melhor desfrute do imóvel (iluminação, limpeza de escadas, elevadores, portaria, administração, etc.); b) *gastos de conservação*, que são os necessários para manter as coisas comuns de forma que se evite deterioração ou perda (revisão de instalações de gás, calefação, elevadores, etc.); c) *gastos de reparação*, que compreendem os derivados do conserto dos elementos comuns que foram deteriorados (reparação de muros, tubulações, telhados, etc.).<sup>808</sup>

João Batista Lopes<sup>809</sup> adotou a classificação do argentino Alberto Aníbal Gabás<sup>810</sup>, acrescentando aquelas relativas ao pagamento de tributos e do seguro. Sua classificação contempla as despesas: a) *com administração*: as que se destinam a cobrir gastos com a conservação e funcionamento do edifício, inclusive reparações nas partes comuns para manter-lhe as condições normais de segurança, conforto, etc.; b) *com inovações*: as que objetivam melhorar as condições de uso e gozo do prédio; c) *com o fundo de reserva*: este destinado a cobrir despesas extraordinárias ou imprevistas, que refogem do conceito normal de administração; d) *decorrentes de atos dos condôminos*: as que são efetuadas por um ou vários condôminos, na omissão do síndico, em casos

---

<sup>807</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*De la lectura de ambos fragmentos se infiere una primera regla de carácter general, como es que, en principio, los gastos generales han de ser repartidos entre los diferentes propietarios en proporción a la cuota de participación que ostenten sobre el edificio. Se opta, de esta manera, por un régimen unitario de contribución a los gastos que choca abiertamente con la complejidad de las fórmulas empleadas en otros Ordenamientos de nuestro entorno, como el italiano*”. (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 464).

<sup>808</sup> MORENO-LUQUE CASARIEGO, Carmen. Los gastos comunes en la propiedad horizontal. *Revista de Derecho Notarial*, ns. 125-126, p. 224, jul./dic. 1984; ver, también, ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 469).

<sup>809</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 9. ed., 2006, p. 107-108.

<sup>810</sup> Cf. Alberto Aníbal Gabás: “*Dentro del concepto de expensas podemos considerar una primera categoría de erogaciones, que son las meramente administrativas: honorarios del administrador, papelería, franqueo, etc, luego existe otra categoría de gastos que son regulares, a saber: sueldos y cargas sociales de encargado y demás personal de servicio, artículos de limpieza, facturas de luz y agua, al igual que impuestos municipales y tasas, seguros contra incendio, fuerza motriz en general, y los service que el consorcio tenga contratados (portero eléctrico, ascensores, etc.) y luego tenemos una tercera categoría, en donde incluiríamos todo lo referente a reparaciones, arreglos, innovaciones y obras efectuadas de acuerdo a la ley y reglamento, etc., en una palabra todos os actos materiales necesarios efectuados sobre partes comunes, para la conservación y mantenimiento del edificio, que hace referencia al artículo que estamos analizando [artigo 8º]*”. (GABÁS, Alberto Anibal. *Manual teórico-práctico de propiedad horizontal*. 2. ed. Buenos Aires: Hammurabi, 1998. p. 193).

especiais, como reparações urgentes no prédio; e) *tributárias*: pagamento de impostos e assemelhados; f) *de garantia*: despesas com o pagamento do seguro contra o risco de incêndio ou destruição (parcial ou total) do edifício.<sup>811</sup>

Jorge Alberto Aragão Seia, comentando o artigo 1.414º do Código Civil português, que trata das despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, diz que elas têm a ver “*com a limpeza, a estética, a portaria, a segurança, a conservação dos jardins, e semelhantes, que contribuam para o bem estar dos condóminos e lhes tornem a vida aprazível no condomínio*”.<sup>812</sup>

### **3.6.2.3.5.2 Gastos de administração**

As despesas de administração são aquelas que demandam um bom funcionamento do edifício, isto é, todos aqueles atos materiais relativos à utilização e à conservação dos bens comuns, que não impliquem uma alteração substancial de sua natureza e que tenham por objetivo assegurar o uso e o gozo dos bens e serviços comuns na propriedade condominial.

### **3.6.2.3.5.3 Despesas com manutenção e reparação**

As despesas com reparação e manutenção são aquelas cuja finalidade se traduz na conservação material, na existência e na preservação da propriedade horizontal, como também todas as que tenham origem na reparação dos bens comuns.

### **3.6.2.3.5.4 Classificação das despesas comuns**

Em face do que mencionamos nos Capítulos anteriores, podemos classificar as despesas comuns em cinco grupos:

---

<sup>811</sup> Art. 1.346 do Código Civil: “*É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial*”.

<sup>812</sup> SEIA, Jorge Alberto Aragão, *Propriedade horizontal: condóminos e condomínios*, 2002, p. 125.

a) *despesas de administração*: aquelas que correspondem à remuneração dos empregados e administradores, isto é, todas as despesas referentes às pessoas que atuam no edifício;

b) *despesas de reparação*: são as que se referem ao conserto ou à reparação dos bens comuns;

c) *despesas de conservação e manutenção*: as necessárias para a manutenção dos bens comuns do edifício, tais como revisões periódicas de ordem técnica, revisão dos serviços e das instalações, reposição e outras análogas;

d) *despesas de uso e consumo*: aquelas que correspondem aos serviços coletivos de água, gás, energia elétrica e, em geral, que tratam de consumo;

e) *despesas tributárias e de garantia*: que dizem respeito ao pagamento do seguro obrigatório (artigo 1.346 do Código Civil) e dos tributos incidentes sobre os bens e serviços comuns.

### 3.6.2.3.5.5 Conclusões

No tocante às despesas condominiais, verificamos que a lei brasileira, afastando-se das legislações uruguaia, chilena e italiana, aproxima-se dos critérios adotados pelas legislações portuguesa e espanhola, razão pela qual acreditamos que a regra geral é a de que as despesas obedecem ao critério da proporcionalidade, isto é, elas são repartidas na proporção das frações ideais dos condôminos, na esteira do artigo 1.336, inciso I do Código Civil brasileiro, artigo 1.414º, do Código Civil português e artigo 9º, da Lei espanhola.

O critério da proporcionalidade, como explica Francisco M. Echeverría Summers comporta duas exceções: a) imputação subjetiva, quando a despesa for imputável a um ou a vários condôminos; b) imputação objetiva, quando a despesa puder ser objetivamente imputável ao condômino.<sup>813</sup>

---

<sup>813</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “Esta regla tiene dos excepciones: una que los gastos resulten imputables a uno o varios propietarios, y otra, que en la distribución del gasto pueda determinarse la participación individual habida en el mismo por cada propietario.” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. p. 483-484).

No tocante às duas exceções, devem ser aplicadas três outras regras: a) a da possibilidade de determinação objetiva; b) a da previsão estatutária; c) a da vedação ao abuso de direito.

Acrescentamos como terceira regra a da vedação ao abuso do direito, porque, existindo alguma disposição convencional abusiva, ela pode ser coarctada pelo Poder Judiciário (como já referimos anteriormente). Por sua vez, Francisco M. Echeverría Summers sugere a adoção de somente duas regras de exceção (a da determinação objetiva e a da previsão estatutária).<sup>814</sup>

Aliás, a jurisprudência nacional inclina-se pela aplicação do critério da proporcionalidade quanto a: a) despesas extraordinárias e sua aprovação por maioria em assembléia<sup>815</sup>; b) reforma da fachada do edifício<sup>816</sup>; c) obras no edifício (fachada)<sup>817</sup>; d) instalação de TV a cabo<sup>818</sup>; e) obras de segurança<sup>819</sup>; f) indenização trabalhista<sup>820</sup>; g) impermeabilização e remoção do telhado<sup>821</sup>; h) pagamento de dívida com o INSS.<sup>822</sup>

### 3.6.3 Órgão de administração

#### 3.6.3.1 Generalidades

O Código Civil, no seu artigo 1.334, incisos II, III e V e a Lei n. 4.591/64, no seu artigo 9º, parágrafo 3º, alíneas *e, f, g, h, i, j, l* e *m*, estabelecem que a convenção deve prever cláusulas sobre os órgãos que administrarão o condomínio.

<sup>814</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*Respecto de la imputación de gastos cabe diferenciar, a sua vez, dos posibilidades: a) que la misma venga determinada por una realidad fáctica que demuestre la falta de acceso objetivo que determinados propietarios tienen a ciertos servicios comunes, en cuyo caso no han de contribuir éstos a los gastos que se deriven de su conservación y mantenimiento; no obstante, dada la estrecha relación que existe entre dichos supuestos y el art. 9º, 2 LPH, que establece que la no utilización de un servicio no exime de las obligaciones de pago, se hace aconsejable optar por la segunda de las soluciones; b) que exista una expresa disposición estatutaria que se encargue de determinar la correcta imputación que debe realizarse de determinados gastos.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 484).

<sup>815</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional, 6.214.

<sup>816</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional, 6.215.

<sup>817</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional, 6.216.

<sup>818</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional, 6.217.

<sup>819</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional, 6.218.

<sup>820</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional, 6.219.

<sup>821</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional, 6.220.

<sup>822</sup> Cf. Anexo I – Jurisprudência Nacional, 6.223.



Os órgãos de administração do condomínio podem ser divididos em três categorias: a) órgão deliberativo (máximo), que é a assembléia dos condôminos; b) órgão executivo, o síndico; c) órgãos consultivos (Conselho Consultivo e Conselho Fiscal).

### 3.6.3.2 Das assembléias

#### 3.6.3.2.1 Conceito

A assembléia dos condôminos é um órgão e a autoridade máxima que rege a vida condominial, tendo por objetivo ditar as bases essenciais do funcionamento da comunidade e tudo o que disser respeito à conservação dos bens comuns.

Ela é um órgão deliberativo supremo, como explicam Giuseppe Branca<sup>823</sup>, Juan Ventura Fuentes Lojo<sup>824</sup> e Fernando Monet y Anton<sup>825</sup>. O Código Federal Suíço das Obrigações, no seu artigo 698, de igual forma, estabelece que a assembléia geral é o órgão supremo nas sociedades por ações.<sup>826</sup>

Maria Helena Diniz define-a como órgão deliberativo constituído por todos os condôminos.<sup>827</sup>

---

<sup>823</sup> “L’assemblea ha dunque non soltanto poteri di gestione amministrazione del condominio, per l’esercizio dei quali si contrappone all’amministratore come organo deliberativo; essa è munita anche di poteri di controllo e normativi. Di questi ultimi si serve non soltanto per autolimitare i suoi poteri nel regolamento (art. 1138), ma anche e contemporaneamente, attraverso il regolamento e nominando l’organo amministrativo ecc., per organizzare il movimento stesso del condominio. Che è, questa funzione primaria, preminente ed essenziale.” (BRANCA, Giuseppe; SCIALOJA, Antonio. *Commentario del Codice Civil: comunione e condominio negli edifici*, 1998, p. 545).

<sup>824</sup> Cf. Juan Ventura Fuentes Lojo: “Será el órgano supremo de la urbanización y estará formado por todos los propietarios de las parcelas que la componen, con la particularidad de que, si estuvieren edificadas y divididas en régimen de propiedad horizontal, corresponda la representación al presidente respectivo.” (FUENTES LOJO, Juan Ventura, *Comentarios a la ley de propiedad horizontal*, 2002, v. 1, p. 858).

<sup>825</sup> Cf. Fernando Monet y Anton: “La asamblea o Junta de dueños en la propiedad horizontal es el órgano supremo de administración y gobierno, con competencia que se extiende a todo lo que no sea atribución específica y reservada a la competencia exclusiva de cada propietario sobre su piso, conforme a la Ley y a los Estatutos que rigen la propiedad horizontal. Se forma por todos los dueños, y como tal asamblea o junta de dueños integra a los mismos dueños, sin alteridad ni dualismo. Es un órgano colegiado formado por los propios dueños que resuelven en él las cuestiones de su competencia.” (MONET Y ANTON, Fernando. *Estatutos de propiedad horizontal*. Madrid: Reus, 1961, p. 60).

<sup>826</sup> “O órgão supremo das sociedades anônimas é a assembléia geral (generalversammlung) dos acionistas.”

<sup>827</sup> Cf. Maria Helena Diniz: “Órgão deliberativo do condomínio em edifícios de apartamentos, constituído por todos os consortes, que, em regra, decide pelo voto da maioria, apurada não pelo número de pessoas, mas pelas cotas ideais, havendo hipóteses em que há necessidade de unanimidade, como as que envolvem atos de disposição de partes comuns.” (DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 1, p. 285-286).



Ela é formada basicamente pelo conjunto de proprietários, cuja vontade, validamente manifestada, obriga todos os demais comproprietários.

É um órgão pelo qual a comunidade dos condôminos forma sua vontade por um processo de deliberação quantitativa, chegando a uma realidade qualitativa, que é a vontade do grupo.

Nesse mesmo diapasão, louvando-se em Pinto Furtado<sup>828</sup>, explica Sandra Passinhas: “A assembleia é o órgão através do qual a comunidade dos condôminos forma a sua vontade. Pelo processo colegial de formação da declaração colectiva opera-se não apenas uma mutação quantitativa correspondente à soma dos votos maioritários, mas uma real mutação qualitativa, que reconduz as vontades individuais à vontade do próprio grupo.”<sup>829</sup>

Manuel Ponz González e Miguel Ángel del Arco Torres definem a assembleia como órgão dirigente coletivo do regime da propriedade horizontal, composto de todos os condôminos, regendo-se, com caráter geral, pelo sistema das maiorias, reservando a unanimidade para os assuntos de grande transcendência.<sup>830</sup>

Para Francesco Tamborrino, a assembleia de condomínio pode ser definida como o órgão *normativo* da gestão condominial.<sup>831</sup>

<sup>828</sup> FURTADO, J. Pinto. *Deliberações dos sócios*. Coimbra: Almedina, 2003; ver, também, PASSINHAS, Sandra Cristina F. A., *A assembleia de condôminos e o administrador na propriedade horizontal*, 2004, p. 188.

<sup>829</sup> PASSINHAS, Sandra Cristina F. A., *A assembleia de condôminos e o administrador na propriedade horizontal*, 2004, p. 188.

<sup>830</sup> Cf. Manuel Ponz González e Miguel Ángel del Arco Torres: “De forma descriptiva se puede definir las como el órgano rector colectivo del régimen de la propiedad horizontal, compuesta por todos los titulares de los pisos y locales y cuyo funcionamiento se rige con carácter general por el régimen de las mayorías, reservando la unanimidad para asuntos de gran trascendencia como los afectantes al título constitutivo, cuyos acuerdos se reflejan en un libro de actas y son obligatorios para todos sus propietarios.” (PONS GONZÁLEZ, Manuel; DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel, *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, 2007, p. 368).

<sup>831</sup> Cf. Francesco Tamborrino: “L’assemblea di condominio può essere definita l’organo ‘normativo’ della gestione condominiale: i suoi poteri concernono la disciplina dell’uso delle parti, impianti e servizi comuni dell’edificio, le innovazioni, la ripartizione delle spese, le riparazioni e ricostruzioni parziali o totali, la nomina e revoca dell’amministratore e l’approvazione dei preventivi e rendiconti da questo predisposti, le liti giudiziali.” (TAMBORRINO, Francesco. *Come si amministra un condominio*. Milano: Consulente Immobiliare Milano, 1964, p.157).

Mário Benderski acrescenta que a assembléia é órgão de administração e de deliberação do conjunto de proprietários.<sup>832</sup>

Mariano Fernandez Martin Granizo define-a como o órgão supremo da propriedade horizontal, pelo qual a vontade dos condôminos é manifestada, e, nela, criam-se as faculdades diretivas desse regime jurídico para o que for melhor no interesse da comunidade.<sup>833</sup>

Eduardo Pérez Pascual<sup>834</sup>, jurista espanhol, contrariando todos os juristas nacionais e estrangeiros já citados, entende que a assembléia de condôminos não é um órgão, mas um ente personalizado, um sujeito de direitos distinto das pessoas dos condôminos e deve gozar de personalidade jurídica.

O Superior Tribunal de Justiça, no tocante ao direito cooperativo definiu os estatutos (como o é a convenção, analogicamente) como normas fundamentais sobre a organização, as atividades dos órgãos e os direitos e deveres dos associados frente à associação.<sup>835</sup>

<sup>832</sup> Cf. Mário Benderski: *“En régimen de la propiedad horizontal establecido en nuestro país, conforme a la Ley 13.512 y disposiciones complementarias de la misma, la asamblea es el órgano de administración y deliberación del conjunto de los propietarios”* (BENDERSKI, Mario, *Nulidad de asambleas en el regimen de propiedad horizontal*, 1959, p. 15-16). No mesmo sentido, Marcel Planiol e Georges Ripert: *“(…) o órgão essencial de sua vontade constitui a assembléia geral, da qual podem tomar parte em princípio, todos os membros do grupo.”* (PLANIOL, Marcel; RIPERT, Georges. *Traite pratique de droit civil français*. Paris: LGDJ, 1932. v. 11, p. 361).

<sup>833</sup> Cf. Mariano Fernandez Martin Granizo: *“El órgano supremo de la propiedad horizontal, a través del cual se manifiesta la voluntad de los propietarios singulares y en el que radican las facultades rectoras de este régimen jurídico, para el mejor logro de los intereses comunes.”* (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 908).

<sup>834</sup> Cf. Eduardo Pérez Pascual: *“La adecuación de la norma legal a realidad imperante, una vez hechos los análisis anteriores, nos lleva a la conclusión de que la Junta de Propietarios debe ser un ente personalizado, un sujeto de derecho distinto de las personas físicas que las componen, debe gozar de personalidad jurídica”*. (PÉREZ PASCUAL, Eduardo. *El derecho de propiedad horizontal: un ensayo sobre su estructura y naturaleza jurídica*, 1974, p. 183). Entretanto, nas p. 167-180, menciona outros autores em sentido contrário, como: Lino Salis; Ventura Traveset; Manuel Battle Vásquez: *“Pudiéramos decir que es el órgano supremo y deliberante de la comunidad. Sin embargo, como dice Salis, parece que sólo impropriamente se puede hablar de la asamblea como de un órgano. La asamblea no es otra cosa que el conjunto de los partícipes considerados cuando se reúnen para tomar acuerdos. Es la propia comunidad”* (BATTLE VÁSQUEZ, Manuel, *La propiedad de casas por pisos*, 1960, p. 137); Luís Zanón Masdeu; Fuentes Lojo; Edith Kischinewsky-Brouquisse e outros. Na defesa de sua tese, menciona os italianos Giuseppe Branca e Gustavo Adolfo Nobile.

<sup>835</sup> Cf. RSTJ 123/215: *“COMERCIAL - COOPERATIVA (UNIMED) - ATO DA ASSEMBLÉIA - ESTATUTOS. I - No direito cooperativo, assentou a doutrina que os estatutos contém as normas fundamentais sobre a organização, a atividade dos órgãos e os direitos e deveres dos associados frente a associação. São disposições que valem para todos os partícipes (cooperados) por isso que de natureza geral e abstrata, tal como a constituição reguladora da vida do estado rege o comportamento das sociedades personificadas. Tais normas não assumem uma característica contratual, mas regulamentar ou*

### 3.6.3.2.3 Natureza jurídica

#### 3.6.3.2.3.1 Prolegômenos

Uma entidade ou uma reunião de pessoas não pode subsistir sem patrimônio e sem um estatuto ou convenção.

Na propriedade horizontal, a assembléia como reunião de pessoas não tem precedentes. Ela é objeto de inúmeros estudos no campo societário e associativo.

Assim, é no direito societário e associativo que devemos buscar os subsídios para sua interpretação orgânica, como explica Sandra Passinhas.<sup>836</sup>

Inicialmente, existe uma assembléia constitutiva<sup>837</sup> que surge da vontade das pessoas de criar alguma entidade com propósitos e fins, isto é, que se traduz no objeto dela mesma e dos demais temas inerentes ao seu funcionamento, órgãos, associados e outros aspectos disciplinados no ato inicial ou constitutivo.

Como se trata de uma figura *sui generis*, uma vez que o condomínio não é uma pessoa jurídica, como já nos referimos, utiliza-se das regras sobre a organização das

---

*institucional. II - O associado que adere à Cooperativa Médica sujeita-se ao seu estatuto. Não está obrigado a não atuar livremente no atendimento a pacientes que o procurem. Todavia não pode vincular-se a outra entidade congênere, provocando concorrência à cooperativa e desvirtuando a finalidade com que instituída. III - Recurso conhecido e provido”;* ver, também, Anexo I – Jurisprudencial Nacional, 7.51.

<sup>836</sup> “Por todos estes pontos de contacto, consideramos de aplicar, no que não for incompatível, o regime das associações sem personalidade jurídica (reguladas pelos artigos 195º a 198º). Subsidiariamente, recorreremos às disposições legais que disciplinam as associações (exceptuando as que pressupõem a personalidade destas): o artigo 164º, n. 1, quanto às obrigações e responsabilidade dos titulares dos órgãos da pessoa colectiva; o artigo 165º, no respeitante à responsabilidade civil das pessoas colectivas; o artigo 174º, sobre a forma de convocação da assembléia geral; o artigo 176º, estabelecendo a privação do direito de voto; o artigo 179º, regulando a protecção dos direitos de terceiro, no caso da anulação das deliberações da assembléia”. (PASSINHAS, Sandra Cristina F. A., *A assembléia de condôminos e o administrador na propriedade horizontal*, 2004, p. 185).

<sup>837</sup> Cf. Facundo Alberto Biagosch: “*La asamblea constitutiva es aquella reunión de personas de la que habrá de surgir la voluntad de fundar, constituir o crear una asociación civil, donde habrán de determinar-se los temas como los propósitos o fines perseguidos con la creación de la entidad, es decir, lo que se traducirá en el objeto de la misma, y los demás temas inherentes a su funcionamiento, órganos, socios y otros aspectos a ser volcados en la elaboración de lo que será el estatuto. Sobre ello se delibera, discute y eventualmente se aprueba en esta reunión.*” (BIAGOSCH, Facundo Alberto. *Asociaciones civiles*. Buenos Aires: Ad-Hoc, 2000, p. 257).

peessoas jurídicas para o seu funcionamento, criando o denominado direito estatutário a que alude André Franco Montoro, ou seja, aquele que é “*constituído pelos estatutos, regulamentos, instruções e outras normas elaboradas por grupos ou instituições sociais, como direito autônomo, para regular o funcionamento de seus órgãos em sua atividade interna*”.<sup>838</sup>

Facundo Alberto Biagosch, sobre essa mesma temática, esclarece que nas assembléias o que importa são as declarações de vontade dos sócios e os assuntos que nela devam ser discutidos.<sup>839</sup>

A respeito das assembléias nas sociedades anônimas, Facundo Alberto Biagosch, ilustrado em Isaac Halperín, afirma que a concepção clássica é que a assembléia é uma mandatária que há de agir nos limites fixados pela lei e pelos estatutos. Ela expressa a vontade dos seus integrantes. Atua como uma roupagem de uma sociedade anônima e como órgão de governo e de administração criado pela lei para o funcionamento da sociedade.<sup>840</sup>

---

<sup>838</sup> MONTORO, André Franco, *Introdução à ciência do direito*, 1997, p. 358; no mesmo sentido, Vicente Ráo, louvando-se em J. Brethe de la Gressaye et Laborde Lacoste (Introdução à l'Étude Générique du droit, Paris, 1947, p. 245 e s.): “*Além desse campo reservado ao Estado, ‘existe um largo domínio para a auto-economia corporativa, domínio no qual o direito é obra do próprio grupo’*. Esse direito próprio de cada grupo chama-se direito estatutário, ‘porque a sua fonte principal reside nos estatutos, ou atos de fundação dos corpos, análogos a uma constituição política’, os quais constituem ‘os textos de base’. ‘Um segundo grupo de textos compreende as decisões tomadas, periodicamente ou ocasionalmente, conforme as circunstâncias relativas à vida de cada corpo (grupo)’, como as deliberações das assembléias anuais das sociedades, os regulamentos corporativos, etc. A essa classificação e, admitindo que fosse o critério sustentado por esses autores, poder-se-iam acrescentar as decisões normativas da justiça do trabalho, no direito brasileiro.” (RÁO, Vicente. *O direito e a vida dos direitos*. 2. ed. São Paulo: Resenha Universitária, 1976, v. 1, t. 2, p. 254).

<sup>839</sup> Cf. Alberto Biagosch: “*Más allá de esta distinción y de la voluntad expresada por los sócios en lo que respecta a la personería jurídica a obtener o no de su asociación, lo que no puede dejarse de lado y – de hecho este es el punto a tratar más importante en esta reunión fundacional –, será la discusión de las pautas generales, asentadas en reglas de conducta, reglas en las que habrán de fijarse derechos, deberes y obligaciones, que serán las normas a respetar y a acatar con la aprobación del estatuto que regirá la vida de la entidad, con o sin personería jurídica.*” (BIAGOSCH, Facundo Alberto, *Asociaciones civiles*, 2000, p. 258).

<sup>840</sup> Cf. Facundo Alberto Biagosch: “*La concepción clásica es que la asamblea es un mandatário, que há de obrar en los límites fijados por la ley e los estatutos. Pero – agrega – la asamblea no representa – en sentido jurídico –, sino que expresa su voluntad, que es propia; actúa como un ropaje de la construcción técnica de la sociedad anónima, es un órgano integrante del sistema de gobierno y administración que la ley ha creado para el funcionamiento de la sociedad.*” (BIAGOSCH, Facundo Alberto, *Asociaciones civiles*, 2000, p. 260).

### 3.6.3.2.3.2 Elementos característicos

Desses conceitos e situações podemos dizer que a assembléia de condôminos tem as seguintes características:

- a) em si, não constitui a propriedade horizontal. A propriedade horizontal é uma reunião de pessoas e bens. Logo, somente pode ser tratada como um órgão integrante do condomínio;<sup>841</sup>
- b) é um órgão perene que tem competência e atribuições permanentes;<sup>842</sup>
- c) tem por finalidade gerir a propriedade horizontal, expressando a vontade de seus integrantes;<sup>843</sup>

<sup>841</sup> Segundo Mariano Fernandez Martin Granizo, a propriedade horizontal é especial; deve recair exclusivamente sobre edifícios divididos por pisos ou locais suscetíveis de aproveitamento independente por uma pessoa como proprietária (apartamento); direito de compropriedade conjunto referente às partes comuns. (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 162-163). Na p. 908, observa que a assembléia não constitui por si só o regime da propriedade horizontal, sendo um de seus órgãos, quicá o mais importante: “*No constituir por sí sola el régimen de propiedad horizontal, siendo un órgano del mismo, siquiera sea el más importante*”; Fábio Konder Comparato, no mesmo sentido, explica o “*que se vem a dizer, porém, não significa que a assembléia geral se confunda com a própria sociedade. Embora órgão máximo, ela não é o organismo; e aí vai uma das diferenças fundamentais entre o regime jurídico das anônimas e o das demais sociedades, em que falta essa estruturação orgânica*”. (COMPARATO, Fábio Konder. *O poder de controle na sociedade anônima*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983, p. 18)).

<sup>842</sup> Conforme Manuel Pons González e Miguel Ángel del Arco Torres, a junta de proprietários ou a assembléia de condôminos pode ser definida como um órgão dirigente coletivo do regime de propriedade horizontal, composto por todos os titulares do edifício cujo funcionamento se rege com caráter geral, pelo regime de maiorias, reservando a unanimidade para assuntos de grande importância: “*De forma descriptiva se puede definirlos como el órgano rector colectivo del régimen de la propiedad horizontal, compuesta por todos los titulares de los pisos y locales y cuyo funcionamiento se rige con carácter general por el régimen de las mayorías, reservando la unanimidad para asuntos de gran trascendencia como los afectantes al título constitutivo, cuyos acuerdos se reflejan en un libro de actas y son obligatorios para todos sus propietarios.*” (PONS GONZÁLEZ, Manuel; DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel, *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, 2007, p. 368); Mariano Fernandez Martin Granizo escreve que a Junta de Proprietários é um órgão permanente dotado de uma certa liberdade com a faculdade de reunir-se para a adoção de acordos ou deliberações: “*Ser un órgano permanente dotado de una cierta libertad en orden a la facultad de reunirse para la adopción de acuerdos, en cuanto si bien se le impone la obligación de celebrar una junta anual, pueden además reunirse cuantas veces estimen conveniente.*” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 909); ver, também, Antonio Visco e Gino Terzago (*Il condominio nella prassi giudiziaria e nella revisione critica*. Milano: Giuffrè, 1971, p. 787): “*È l’organo supremo, preminente del condominio; è la voce stessa di questo, è la sua volontà all’interno del gruppo con riflessi immediati all’esterno; è organo naturale, strutturale, permanente.*” (VISCO, Antonio; TERZAGO, Gino. *Il condominio nella prassi giudiziaria e nella revisione critica*. Milano: Giuffrè, 1971, p. 787); Frédéric Aeby vê a assembléia como um órgão essencial da compropriedade: “*L’assemblée générale est l’organe essentiel de la compropriété.*” (AEBY, Frédéric, *La propriété des appartements: ses aspects juridiques et pratiques*, 1967, p. 297).

<sup>843</sup> Cf. Mariano Fernandez Martin Granizo, a missão da assembléia (Junta de Proprietários) é a de reger o regime da propriedade horizontal pela expressão da vontade de seus membros: “*Su misión es la de regir este régimen de propiedad, a través de la expresión de voluntad de sus miembros.*” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 909); no mesmo sentido, Antonio Visco e Gino Terzago: “*Diciamo subito che il condominio è sprovvisto de una propria*



- d) é um órgão colegiado que decide por maiorias ou unanimidades, conforme o caso;<sup>844</sup>
- e) é uma espécie de poder legislador-constituente;<sup>845</sup>
- f) seus atos, muito embora agrupados na classificação dos atos e negócios jurídicos por nós já referidos na Primeira Parte, são classificados como atos complexos;<sup>846</sup>
- g) suas decisões são soberanas nos limites da lei.<sup>847</sup>

---

*volontà a produrre finalità proprie e nel proprio interesse; non è altro quindi che una organizzazione di interessi, per cui si rende necessario che il portatore della volontà interna sia un organo esterno, che provvede quindi all'amministrazione e alla rappresentanza giudiziale del condominio e la cui volontà deriva dalla volontà dei condomini, formatasi nella 'assemblea' dei condomini stessi.*" (VISCO, Antonio; TERZAGO, Gino. *Il condominio nella prassi giudiziaria e nella revisione critica*, 1971, p. 786).

<sup>844</sup> Conforme Manuel Pons González e Miguel Ángel del Arco Torres, a assembléia de condôminos é regida por um regime de maiorias, reservando a unanimidade para assuntos de grande transcendência (*Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, 2007, p. 368); Mariano Fernandez Martin Granizo entende que a assembléia de condôminos constitui uma espécie de colégio que decide pelo sistema de maiorias ou unanimidades, conforme o caso: "*Constituye una especie de 'collegium', en cuanto acuerda por el régimen de mayorías o de unanimidad, según los caso.*" (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 909).

<sup>845</sup> "*Una vez examinados los aspectos principales que presenta el otorgamiento del estatuto durante la denominada fase de prehorizontalidad, llega el momento de abordar el estudio de la normativa prevista en la Ley 49/1960, de 21 de julio. Este apartado goza de enorme trascendencia, puesto que, si bien el supuesto más habitual es que el estatuto sea otorgado inicialmente por el promotor o propietario único, la mencionada normativa determina el régimen que ha de seguirse en las sucesivas modificaciones que se deseen introducir en aquel texto. De ahí que lo que a continuación se exponga resulte válido tanto para los supuestos de otorgamiento inicial de estatuto, en el extraño caso de que el promotor no lo hubiera realizado con anterioridad, para la ratificación del elaborado o modificado sin el consentimiento de los compradores con posterioridad al inicio de las ventas, así como para todas aquellas modificaciones que se introduzcan después de iniciado el funcionamiento corporativo de la comunidad en régimen de PH.*" (cf. ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 213). Fabio Konder Comparato trata a assembléia como um poder quase que soberano ao dizer: "*Ora, quando se fala em controle no sentido de dominação, na sociedade anônima, alude-se a um poder que transcende as prerrogativas legais da própria assembléia*" (COMPARATO, Fábio Konder, *O poder de controle na sociedade anônima*, 1983, p. 18). Mais adiante, p. 22, escreve: "*A realidade de um poder supremo encarnado em alguns acionistas nomeadamente indicados, e não em todo o quadro acionário, esteve sempre presente às primeiras concepções legais.*" Túlio Ascarelli, de igual forma, definiu o poder nas sociedades por ações como "*a possibilidade de uma ou mais pessoas imporem a sua decisão à assembléia da sociedade*" (ASCARELLI, Túlio. *Problemi giuridici*. Milano: Giuffrè, 1959. v. 1, p. 267).

<sup>846</sup> Ato complexo, segundo Hely Lopes Meirelles, é "*o que se forma pela conjugação de vontades de mais de um órgão administrativo. O essencial, nesta categoria de atos, é o concurso de vontades de órgãos diferentes para a formação de um ato único. No ato complexo integram-se as vontades de vários órgãos para a obtenção de um mesmo ato*" (MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*, 22. ed., 1997, p. 154); para Mario J. Bendersky as decisões ou as resoluções da assembléia são consideradas atos jurídicos colegiados, ficando próximo da classificação dos negócios jurídicos bilaterais ou plurilaterais: "*Desde que el proceso de deliberación y resolución del conjunto de propietarios constituye, en cuanto a su estructura, una modalidad particular del acto jurídico, definido en nuestro derecho por el artículo 944 del Código Civil, resulta indispensable encuadrarlo y caracterizarlo de modo inequívoco, a los efectos del estudio de las causales de invalidez que pudieren afectarlo. (...) Y así el acto – que como la asamblea de propietarios – procede de varias personas, no puede situarse en el aspecto externo entre los negocios bilaterales o plurilaterales, en lo interno no puede tampoco equipararse a cualquier negocio unilateral puro y simple, sino que se lo califica como acto colegiado ou colegial.*" (BENDERSKY, Mario J. *Nulidad de asambleas en el regimen de propiedad horizontal*, 1959, p. 41-42); Celso Antônio Bandeira de Mello

### 3.6.3.2.4 Competência e espécies

A competência das assembleias não é ilimitada. Ela segue as disposições do Código Civil no que respeita às associações, podendo disciplinar a vida condominial em todos os aspectos, desde que não ofenda aquelas regras gerais.

As assembleias gerais podem ser ordinárias e extraordinárias.

---

entende como ato complexo “os que resultam da conjugação de vontade de órgãos diferentes” (*Curso de direito administrativo*. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 263).

<sup>847</sup> Cf. Fabio Konder Comparato: “O ideal da ‘democracia acionária’, tem, na reunião da assembleia geral, o seu ato de mais solene celebração litúrgica. O comparecimento do acionista em assembleia representa, assim, de acordo com a filosofia moral que o anima, o respeito a uma espécie de ‘festa de obrigação’, durante a qual o acionista se investe das prerrogativas inalienáveis da soberania, tal como o cidadão exercendo as funções de eleitor, na sociedade política. As restrições estatutárias ao comparecimento dos acionistas em assembleia, ou a dispensa absoluta de tais reuniões, não podem, pois, senão corresponder, sempre de acordo com essa concepção, a uma intolerável manifestação de oligarquia, ou um alarmante sintoma de atimia social.” (COMPARATO, Fábio Konder, *O poder de controle na sociedade anônima*, 1983, p. 154). Entretanto, os estatutos ficam subordinados à lei, e por consequência as decisões da assembleia, como diz Fábio Konder Komparato: “Os estatutos sociais, apresentam, assim, como um atreço, para retomarmos a expressão dos institucionalistas franceses, sem embargo de sua adoção como conteúdo do negócio jurídico plurilateral de criação da sociedade. Eles representam o papel desempenhado pela constituição política no plano estatal, assinalando as finalidades da instituição, a sua organização e o modo de designação dos respectivos órgãos, o seu funcionamento e os seus poderes. Reconhece-se, pois, nos estatutos sociais, a natureza de direito objetivo, de *ius positum* no âmbito corporativo, embora de validade sempre dependente da positividade da ordenação estatal, à qual se subordinam.” (Ibidem, p. 138-139); Nas sociedades anônimas, como nas assembleias dos condôminos na propriedade horizontal, existe uma espécie de poder soberano, como esclarece Jurandir dos Santos: “Vencida pois a fase inicial de desprestígio, o instituto da assembleia geral passa então a ostentar uma fase áurea de soberania, em que se vê erigido como órgão de reconhecida importância dentro da concepção institucional da companhia.” (SANTOS, Jurandir dos. *Manual das assembleias gerais nas sociedades anônimas*. São Paulo: Saraiva, 1994, p. 5). Ademais, no direito corporativo, parece difícil adotar outro sistema que não o da maioria, que é o mais viável, como esclarece Pedro J. S. Louge: “El principio de la mayoría es así un elemento esencial en el derecho corporativo, pues es lo que hace viable la adopción de resoluciones por parte de las asambleas. Pero para que la aplicación de ese principio no se preste a interpretaciones que pueden llegar a desnaturalizar la base misma de su contenido, es necesario que los estatutos establezcan con precisión cómo se entenderá que existe mayoría en relación con los distintos casos que pueden presentarse.” (LOUGE, Pedro J. S. *Asociaciones civiles*. Buenos Aires: Depalma, 1959, p. 126); no mesmo sentido, Juan de Dios Izquierdo Ortiz e Lucio Castillo Luna: “La asamblea general de condóminos, e el órgano colegiado mediante el cual se manifiesta la voluntad colectiva y mayoritaria de éstos, y se materializa en los acuerdos que se toman propiamente en la asamblea y que determinan las acciones obligatorias para el administrador y los mismos condóminos, respecto al buen funcionamiento del condominio. Su soberanía se encuentra limitada en las disposiciones de la presente Ley, en las de la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio y en las del reglamento interno (siempre y cuando estos dos últimos, no hayan sido modificados). La asamblea debe observar además, que sus decisiones, no contravengan otras leyes o reglamentos.” (IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios; LUNA, Lucio Castillo. *Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal*. México, DF: Porrúa, 2000. p. 52).

As ordinárias têm por finalidade a administração e a conservação dos bens comuns, compreendendo a realização de todos os atos destinados a conseguir a conservação e o incremento do patrimônio comum.

Os atos de conservação são aqueles que impedem a deterioração física ou jurídica do patrimônio comum.

As assembléias extraordinárias são aquelas que, em razão de sua natureza e importância, tratam: a) do ordenamento, modificação e alteração da convenção e dos regulamentos; b) da eleição e destituição do síndico; c) da aprovação ou não das contas do síndico (administrador); d) do estabelecimento de despesas extraordinárias; e) da demolição ou reparação de danos no edifício; f) de qualquer assunto de natureza extraordinária.

### 3.6.3.2.5 Funcionamento

As assembléias devem adotar as regras gerais utilizadas pelas associações<sup>848</sup> e sociedades por ações, como as que dizem respeito: a) à convocação e forma; b) ao lugar de realização; c) à constituição, ao quórum, à presidência e à ordem do dia; d) às pessoas legitimadas a participar; e) à forma de computar os votos; f) à redação da ata.

Ocorrendo o desrespeito das normas estatutárias e legais, haverá nulidade das deliberações das assembléias, que podem ser controladas por outras assembléias e pelas diversas medidas legais intentadas no Poder Judiciário, uma vez que tais decisões têm caráter administrativo e não importam vínculo contratual permanente, como esclarece Antonio Visco.<sup>849</sup>

---

<sup>848</sup> Nesse sentido, Pierre Poirier: “Análogamente pueden aplicarse las reglas sobre la sociedad civil.” (POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 130).

<sup>849</sup> “Le deliberazioni delle assemblee condominiali hanno il carattere di decisioni di natura amministrativa e come tali non importano un vincolo contrattuale permanente, ma sono sempre suscettive di revoca e di modificazione, anche se siano state prese ad unanimità.” (VISCO, Antonio, *Le case in condominio: trattato teorico-pratico (la disciplina giuridica del condominio)*, 1967, v. 1, p. 428).



Quanto à anulação ou alteração por outra assembléia, explica Nascimento Franco: *“O prejudicado pela deliberação ilegal tem a faculdade de propor ação judicial de nulidade, ou alegá-la em defesa em qualquer outra oportunidade, ou, ainda, pleitear seja a questão reexaminada em outra Assembléia Geral, uma vez que se tem admitido que uma Assembléia pode, por quorum regular, anular ou alterar deliberação anterior, ainda que tomada por unanimidade, desde que respeitados eventuais direitos adquiridos.”*<sup>850</sup>

No mesmo sentido, Francesco Tamborrino<sup>851</sup> citando o disposto no artigo 1.137 do Código Civil italiano que permite a impugnação das deliberações assembleares, porém, sem efeito suspensivo.

Igual entendimento foi adotado pelo Superior Tribunal de Justiça: *“Não há ofensa à coisa julgada, quando realizada nova assembléia de condomínio, substituindo anterior anulada judicialmente por vícios meramente formais.”*<sup>852</sup>

Registre-se que a ação para anular as deliberações das assembléias deve ser aforada contra o condomínio e não contra os condôminos, porquanto é aquele que representa o interesse geral e estes não são litisconsortes necessários, como muito bem pondera Nascimento Franco, escudado no julgado inserto na *Revista dos Tribunais* 630/111.<sup>853</sup>

---

<sup>850</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 127.

<sup>851</sup> Cf. Francesco Tamborrino: *“E’ molto diffusa l’opione che trascorsi i trenta giorni previsti dall’art 1137 c.c. (dalla data dell’assemblea, per i presenti dissenzienti, e dalla comunicazione della delibera, per gli assenti) la delibera adottata sai in ogni caso valida e sai precluso qualsiasi ricorso da parte degli interessati all’autorità giudiziaria”* (TAMBORRINO, Francesco, *Come si amministra un condominio*, 1964, p. 202); no mesmo sentido, Mario José Bendersky: *“Todas esas consideraciones, han de llevar necesariamente a la conclusión, que tratándose de asamblea nula, cualquier propietario, inclusive los que hayan consentido o participado en su constitución anômala, o hubieren votado a favor de la resolución impugnada, pueden ejercer la acción impugnativa.”* (BENDERSKY, Mario José, *Nulidad de asambleas en el regimen de propiedad horizontal*, 1959, p. 178).

<sup>852</sup> Cf. Anexo I - Jurisprudência Nacional, 7.44.

<sup>853</sup> *“A ação anulatória da Assembléia ou de suas deliberações é dirigida contra o condomínio representado pelo síndico, não sendo litisconsortes necessários os condôminos deliberantes, já que a votação, uma vez tomada, é considerada como expressão da vontade da coletividade condominial e não de seus participantes.”*

### 3.6.3.3 Órgão executivo (síndico)

Tanto o Código Civil como a Lei de 1964 atribuíram à convenção o estabelecimento de regras a respeito da administração do condomínio. Assim, na interpretação dessas normas, entendemos que devem ser levados em conta o princípio da autonomia da vontade, bem como as regras a respeito das associações e das sociedades anônimas.

O síndico, como é denominado no Brasil, é uma pessoa natural ou jurídica designada pela assembléia de condôminos, que representa o condomínio, executando, em nome e por conta de todos, os atos executivos previstos na convenção e nos regulamentos da compropriedade e as decisões das assembléias. Tem, portanto, funções executivas, administrativas e financeiras, além de ser o representante legal do condomínio, conforme previsto no artigo 1.348 do Código Civil e no parágrafo 1º do artigo 22 da Lei de 1964.

Pode, portanto, o síndico, convocar assembléias, elaborar orçamentos, cobrar e efetuar despesas, praticar atos de conservação de direitos, executar as deliberações das assembléias, prestar contas, assegurar a execução das normas regulamentares, guardar e manter os documentos.

O síndico, por outro lado, tem o dever de estar presente, ser diligente, imparcial e dar ciência e conhecimento aos condôminos dos atos que praticar na sua gestão.

O vínculo que o síndico tem é de natureza estatutária e não trabalhista ou de prestação de serviços. Portanto, a natureza jurídica do órgão executivo decorre do mandato, como explica J. Nascimento Franco: *“Alguns autores entendem que não se presume administração ad honorem, ou gratuita, razão pela qual, se não for proibida pela Convenção, a Assembléia Geral pode fixar remuneração ao síndico, mesmo porque ele é analogicamente considerado mandatário e o mandato se presume oneroso.”*<sup>854</sup>

Entretanto, Mariano Fernandez Martin Granizo considera o síndico (no direito espanhol é denominado de presidente) como órgão e não um representante da comunidade

---

<sup>854</sup> FRANCO, J. Nascimento, *Condomínio*, 3. ed., 2001, p. 34.

condomínial<sup>855</sup>, ao contrário de Manuel Pons Gonzáles e Miguel Ángel del Arco Torres<sup>856</sup>, os quais defendem a natureza jurídica de representante dos proprietários.

De outro lado, Antonio Ventura Traveset considera o síndico (Presidente) com dupla função, isto é, como órgão e como mandatário.<sup>857</sup>

Lino Salis<sup>858</sup> vê o síndico como administrador remunerado e como mandatário. No mesmo sentido Giuseppe Branca<sup>859</sup> e Antonio Visco<sup>860</sup>. Luis Zanón Masdeu enquadra o síndico como mandatário dos condôminos.<sup>861</sup>

Ele é eleito por um mandato previsto na convenção (não superior a dois anos), podendo ser reeleito, como removido pela assembléia.

---

<sup>855</sup> Cf. Mariano Fernandez Martin Granizo: “A la vista de estas facultades, cabe plantear el problema de cuál pueda ser el carácter jurídico del cargo de Presidente, y más concretamente, se si tratara de un verdadero órgano ou de un mero representante de la comunidad de propietarios. Nos inclinamos por la primera posición, fundados principalmente en que es la propia Exposición de Motivos de la Ley la que otorga el Presidente tal cualidad” (MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez, *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, 1983, p. 868); no mesmo sentido, Manuel Battle Vasquez: “Como órgano de ejecución el administrador obliga a la comunidad por los encargos o trabajos que encomiende a otras personas en los límites de los acuerdos y del mandato conferido y conforme a los artículos 1.714, 1.719 y 1.725 y demás concordantes del Código civil. En tal sentido como mandatario debe de rendir cuentas a la comunidad (art. 1.720).” (BATTLE VASQUEZ, Manuel, *La propiedad de casas por pisos*, 1960, p. 149).

<sup>856</sup> Cf. Manuel Pons Gonzáles e Miguel Ángel del Arco Torres: “Es la persona elegida por los copropietario, reunidos en Junta, que tiene encomendada la representación de la comunidad de los propietarios, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que afecten a aquéll. Representa a la comunidad de propietarios activa y pasivamente.” (PONS GONZÁLES, Manuel; DEL ARCO TORRES, Miguel Angel, *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*, 2007, p. 343).

<sup>857</sup> Cf. Antonio Ventura Traveset: “La actuación representativa del Presidente está colocada por su esencial naturaleza en una zona intermedia entre la representación orgánica y la voluntaria. De un lado es un órgano del ente comunitario, sustituyendo con su voluntad individual la social común, actuando no en nombre de la comunidad, sino como la misma comunidad y de otro no es sino mandatario implícito de todos los copropietarios singulares.” (VENTURA TRAVESET Y GONZÁLEZ, Antonio. *Derecho de propiedad horizontal*, 2000, p. 461).

<sup>858</sup> SALIS, Lino, *Il condominio negli edifici*, 2. ed., 1956, p. 251-252.

<sup>859</sup> BRANCA, Giuseppe; SCIALOJA, Antonio. *Commentario del Codice Civile: comunione e condominio negli edifici*, 1968, p. 476-477.

<sup>860</sup> “Se tratta di una rappresentanza che, per quanto imposta dalla legge, resta sempre di carattere volontario, a differenza di quella legale, come è quella del padre rispetto al figlio minore. Siamo sempre nell’ambito di un mandato, conferito con la nomina ed in base al quale vanno determinati i suoi poteri ed i suoi doveri.” (VISCO, Antonio, *Le case in condominio: trattato teorico-pratico* (parte generale: la disciplina giuridica del condominio), 1967, v. 1, p. 372-373).

<sup>861</sup> Cf. Luis Zanón Masdeu: “El administrador es un mandatario de los distintos condueños del edificio, pues sus actividades encajan perfectamente dentro del ámbito del artículo 1079 del Código civil, al realizar una determinada actividad por cuenta y encargo de otra persona, a diferencia el arrendador de servicios, que se obliga a prestar un servicio por precio cierto.” (ZANÓN MASDEU, Luis, *La propiedad de casas por pisos*, 1964, p. 457).

Uma vez que a natureza jurídica do órgão de administração decorre do mandato, este pode ou não ser remunerado, ficando a critério da vontade dos interessados, conforme explica Hernán Racciatti.<sup>862</sup>

Por fim, o artigo 22, parágrafo 6º, da Lei n. 4.591/64 dispõe que a convenção poderá prever a eleição de subsíndicos com funções executivas e atribuições assemelhadas às do síndico, mandato de dois anos, permitida a reeleição.

Quanto ao subsíndico, J. Nascimento Franco<sup>863</sup> esclarece: a convenção deverá prever expressamente sua existência, deve regular a divisão do seu trabalho com o do síndico, prever a possibilidade ou não de substituir o síndico e a possibilidade de responder diretamente ao condomínio e não ao síndico.

### 3.6.3.4 Outros órgãos

O sistema brasileiro deixou a critério dos interessados por meio da convenção, a criação de outros órgãos no condomínio, como o Conselho Consultivo ou o Conselho Fiscal.

A convenção, levando em consideração as regras das associações e das sociedades personificadas, pode criar o Conselho Consultivo, que é o órgão que auxilia o síndico na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio (artigo 23, parágrafo único, da Lei n. 4.591/64).

---

<sup>862</sup> “La ley consagra así o principio de que el mandato es oneroso en la materia, de conformidad con las normas de nuestra ley civil para las representaciones necesarias (art. 1871, 1ª parte del 3er. párrafo, del Cód. Civil), sin distinción de si el cargo es ejercido por alguno de los propietarios o por terceros. Las bases para fijar dicha retribución dependerían lógicamente, de la voluntad de las partes interesadas (arts. 1197 y 1952 del Cód. cit.) ajustada a la importancia y categoría del edificio que se trata de administrar, pudiendo consistir, según se quiera, en una retribución periódica en dinero o en especie o en un porcentaje sobre las sumas administradas durante el año o, en definitiva, en cualquier otra forma de pago que los dueños estimen conveniente adoptar, ya que ésta es una cuestión que a ellos corresponde resolver sin sujeción a reglas fijas obligatorias que indiquen el criterio a seguir. No obstante el principio enunciado, nada impide que la convención, previo acuerdo del mandatario, pueda consagrar la gratuidad del mandato (lo que resulta especialmente posible cuando el cargo es ejercido por un propietario). Entendemos que se trata de un derecho del administrador y, por lo tanto, que puede ser renunciado por éste dejando la debida constancia en el estatuto.” (RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 157-158).

<sup>863</sup> FRANCO, J. Nascimento, *Condomínio*, 3. ed., 2001, p. 48.

O Código Civil não estabelece a obrigatoriedade da existência de um Conselho Consultivo, como faz a Lei de 1964.

Esse conselho não é prioritário e nem obrigatório. Isto porque o Código Civil assim disciplina, ao contrário da Lei de 1964 e do entendimento de Nascimento Franco.<sup>864</sup>

O Conselho Fiscal é aquele que examina as contas do síndico. É outro órgão não obrigatório, mas que poderá sê-lo se assim estiver previsto na convenção. Funciona como um órgão que examina as contas da administração do síndico e emite sua concordância ou discordância. Trata de um órgão auxiliar da assembléia.

O funcionamento de tais órgãos, sua competência, composição, etc., deverão ter previsão na convenção e podem seguir as regras das associações e das sociedades.

O Código Civil, por exemplo, estabelece regras a respeito do Conselho Fiscal das sociedades (artigos 1.066 a 1.070) e, no seu artigo 1.069, as atribuições, podendo, então, o condomínio, seguir essas mesmas regras, aplicando-se o princípio da preponderância.

## **3.7 Classificação e interpretação das disposições estatutárias**

### **3.7.1 Disposições iniciais**

Denominamos de *normas estatutárias* aquelas que estabelecem os direitos e os deveres dos condôminos.

---

<sup>864</sup> “Divergimos desses autores, por entendermos que o Conselho não é apenas um órgão obrigatório, mas de alta utilidade prática, como colaborador do síndico nas decisões mais importantes e imediatas. A obrigatoriedade de sua eleição se infere do mencionado art. 23, que defere à Convenção apenas a tarefa de regular a forma da eleição, não a criação do conselho propriamente dita, porque esta é determinada: ‘será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho consultivo...’. Nosso ponto de vista coincide com o de Roberto Barcelos de Magalhães, que igualmente vê no Conselho Consultivo uma peça essencial e útil na administração do condomínio.” (FRANCO, J. Nascimento, *Condomínio*, 3. ed., 2001, p. 129-130).

O artigo 1.336 do Código Civil<sup>865</sup> dispõe que os condôminos são obrigados a conservar as partes privativas, bem como a usá-las adequadamente, de forma a não incomodar os demais consortes. Nos termos regulamentares, devem, de igual modo, não desenvolver atividades proibidas, danosas e ilícitas na propriedade horizontal, colaborando, conseqüentemente, com a comunidade. Por fim, devem contribuir financeiramente para a manutenção da propriedade condominial.<sup>866</sup>

Já, o artigo 1.335, inciso II, do mesmo código prevê os direitos dos condôminos.

A seguir, classificaremos tais direitos e deveres.

### 3.7.2 Disposições concernentes aos deveres (obrigações) dos condôminos

Os deveres que pesam sobre os condôminos são os mesmos concernentes à propriedade comum, com as particularidades da propriedade horizontal, nascendo regras a respeito das partes comuns e das partes privativas.

Hernán Racciatti advoga a mesma tese, ao dizer que as obrigações que pesam sobre os condôminos, em linhas gerais, são as mesmas que regem a propriedade comum, com algumas exigências particulares logicamente aceitáveis em virtude do caráter especial em que são aplicadas. Daí que a lei só as dedique algumas escassas normas que se complementam com as estabelecidas para as partes comuns e com uma série de proibições relacionadas com os atos que os donos das frações não podem praticar em seus apartamentos por exigir, assim, a necessidade de respeitar os direitos dos demais.<sup>867</sup>

---

<sup>865</sup> Cf. o art. 1.336 do Código Civil, são deveres do condômino: contribuir para as despesas; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação; não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

<sup>866</sup> Nesse mesmo sentido Hernán Racciatti: “*La propia ley determina cuáles son los gastos o expensas que están a cargo de todos los copropietarios, por ser necesarios al desenvolvimiento de la propiedad común.*” (RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 221-285).

<sup>867</sup> Cf. Hernán Racciatti: “*Las obligaciones que pesan sobre los copropietarios de un inmueble dividido, por razón de sus porciones de propiedad individual son, en líneas generales, las mismas que rigen en materia de propiedad común, con algunas exigencias particulares lógicamente aceptables, en virtud del carácter especial que inviste el sistema legal a que se aplican. De ahí que la ley sólo les dedique unas escasas normas, que se complementan con las establecidas para las partes comunes, y con una serie de prohibiciones relacionadas con los actos que los dueños de fracciones no pueden efectuar en sus pisos o departamentos, por exigirlo así la necesidad de respetar el derecho de los demás.*” (RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 273).

Na propriedade horizontal, podemos classificar os deveres em quatro espécies, a saber:

- a) dos proprietários, subdivididos naqueles que implicam a realização de uma atividade, que tratam da conservação das partes privativas, do bom uso do imóvel e do comportamento em relação aos demais condôminos;
- b) geral de abstenção no desenvolvimento de atividades proibidas, danosas e ilícitas;
- c) de colaborar com a comunidade;
- d) de conteúdo econômico.

Hernán Racciatti classifica essas obrigações ou deveres em três espécies: a) as de atender aos gastos de conservação e reparação de suas áreas privativas; b) as de efetuar o pagamento dos impostos, taxas e contribuições fiscais; c) a de abster-se de praticar atos que afetem as normas de convivência.<sup>868</sup>

Dessas quatro espécies a que nos referimos, extraímos duas categorias de obrigações: as de natureza econômica e as de natureza de vizinhança e afetas ao direito de propriedade comum.

As obrigações (deveres) de natureza econômica (despesas) foram objeto de análise no Capítulo anterior.

As obrigações de natureza de vizinhança, como as de conservação das partes privativas, de bom uso do imóvel, as comportamentais, as de proibição de atividades danosas e ilícitas, inserem-se naquelas disposições que foram tratadas no Direito de Vizinhança (Capítulo 1.11.2 e seguintes) e sugerimos sejam os eventuais conflitos resolvidos pelo referido direito e pelo direito de propriedade comum, levando em conta, de igual forma, os princípios de direito estudados no Capítulo 1.7.21.2 e seguintes, em especial, o da concretude, o da eticidade (vedação ao abuso de direito) e o da proibição do enriquecimento sem causa, bem como as normas e os princípios dos direitos da personalidade, aplicando-se, assim, o critério da preponderância já referido.

---

<sup>868</sup> RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 273.



Observamos, também, que se aplicam na propriedade horizontal, notadamente para complementar sua interpretação, os princípios e as regras sobre os direitos da personalidade, quanto ao relacionamento entre os condôminos, quando aquele direito for insuficiente para a solução dos conflitos.

Nesse sentido, o entendimento de Sandra Passinhas: “*A relação entre prédios é acentuada na propriedade horizontal, com repercussões importantes ao nível do relacionamento entre os condôminos. Muitas vezes, a actividade desenvolvida na fracção autónoma não afecta outra fracção autónoma, mas antes os próprios participantes no condomínio, em aspectos diversificados da sua personalidade.*”<sup>869</sup>

A jurista portuguesa já citada observa que os direitos de vizinhança não são suficientes para solucionar os conflitos no condomínio, propugnando recorrer à tutela dos direitos da personalidade e asseverando que: “*O direito de vizinhança revela-se insuficiente para tutelar estes interesses, sendo necessário recorrer à tutela própria dos direitos de personalidade, em alguns dos seus aspectos, sobretudo o direito à tranquilidade, o direito ao repouso e o direito ao sono.*”

Observamos que tais direitos foram por nós tratados no *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*, já citado.

Quanto aos direitos da personalidade verificamos que a doutrina apresenta vários conceitos. Adriano de Cupis diz que são direitos que têm por objeto os modos de ser físicos ou morais da pessoa.

Para José Castán Tobenãs e De Castro (ambos positivistas), são aqueles que concedem um poder às pessoas, para proteger a essência da sua personalidade e suas mais importantes qualidades<sup>870</sup>. Configuram direitos subjetivos, que têm função especial em relação à personalidade, constituindo o mínimo necessário e imprescindível ao seu conteúdo.

---

<sup>869</sup> PASSINHAS, Sandra Cristina F. A., *A assembleia de condôminos e o administrador na propriedade horizontal*, 2004, p. 112.

<sup>870</sup> Cf. BITTAR, Carlos Alberto. *Direitos da personalidade*. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1999, p. 6.



São direitos cuja ausência torna a personalidade completamente irrealizável, sem valor concreto. Todos os outros direitos subjetivos perderiam o interesse para o indivíduo e a pessoa não existiria como tal.

São direitos essenciais, que formam a espinha dorsal da personalidade. Para a doutrina, esses direitos, em sua maioria, constituem direitos inatos, mas não se reduzem a essa noção. Ao revés, existem direitos que não têm por base o simples pressuposto da personalidade e que, uma vez revelados, adquirem caráter de essencialidade, referindo-se em particular ao direito moral do autor.

Trata-se de figura que se acresce à existência da personalidade ou apresenta continuação da personalidade.

Os jusnaturalistas, como Rubens Limongi França, entendem que os direitos da personalidade dizem respeito às faculdades exercitadas normalmente pelo homem. “São direitos que se relacionam com atributos inerentes à condição da pessoa humana”. “Dizem que, mesmo a concepção de direitos da personalidade adquiridos (Adriano de Cupis), como o direito moral de autor, não os desnatura, porque há sempre o pressuposto da personalidade natural, de que, neste caso, a obra é o prolongamento ou reflexo (posição de Filadelfo Azevedo).”<sup>871</sup>

A personalidade, como disposta no Código Civil brasileiro, é um conjunto de caracteres próprios da pessoa natural ou jurídica. A personalidade não é o direito. É o objeto do direito. Os atributos da pessoa como a vida, a honra, a imagem, a liberdade, etc., é que são os objetos desse direito.

A personalidade é um atributo jurídico. Atualmente, todo homem tem aptidão para desempenhar na sociedade um papel jurídico, como sujeito de direitos e obrigações. Sua personalidade é institucionalizada num complexo de regras declaratórias das condições da sua atividade jurídica e dos limites a que se deve circunscrever.<sup>872</sup>

---

<sup>871</sup> Cf. BITTAR, Carlos Alberto, *Direitos da personalidade*, 1999, p. 7.

<sup>872</sup> Cf. GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 141.

Liga-se à pessoa a idéia de personalidade, que exprime a aptidão genérica para adquirir direitos e contrair obrigações.<sup>873</sup>

O direito da personalidade, segundo Goffredo Telles Júnior, é o direito subjetivo comum da existência, porque são simples autorizações dadas pela lei a cada pessoa para defender o que lhe é próprio.<sup>874</sup>

Em outras palavras, é um direito subjetivo *excludendi alios*, isto é, o direito de exigir um comportamento negativo de todos (é um direito de proteger um bem, que lhe é próprio, por meio de ação judicial).<sup>875</sup>

Maria Helena Diniz conclui que: “A vida humana, p. ex., é um bem anterior ao direito, que a ordem jurídica deve respeitar. A vida não é uma concessão jurídico-estatal, nem tampouco um direito a uma pessoa sobre si mesma. Na verdade, o direito à vida é o direito ao respeito à vida do próprio titular e de todos.”<sup>876</sup>

### 3.7.3 Das normas referentes aos direitos dos condôminos

Com relação aos direitos dos condôminos, podemos classificá-los em duas espécies:

- a) individuais;
- b) coletivos.<sup>877</sup>

---

<sup>873</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 117; PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1977. v. 1, p. 198.

<sup>874</sup> Cf. Goffredo Telles Junior: “O direito objetivo autoriza a pessoa a defender sua personalidade, de forma que, para Goffredo Telles Jr., os direitos da personalidade são os direitos subjetivos da pessoa de defender o que lhe é próprio, ou seja, a identidade, a liberdade, a sociabilidade, a reputação, a honra, a autoria etc.”; ver, também, DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 119. (TELLES JUNIOR, Goffredo. *Direito subjetivo - I*. In: *ENCICLOPÉDIA Saraiva do Direito*. São Paulo: Saraiva, 1979. v. 28, p. 315-316).

<sup>875</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 120.

<sup>876</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 1, p. 120.

<sup>877</sup> Art. 1.335, II do Código Civil: “Direito de usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores.”

Os direitos classificados como individuais são aqueles que os proprietários têm sobre as partes privativas. Os segundos referem-se aos direitos que os proprietários têm sobre as partes comuns do edifício.

Portanto, o uso das partes comuns é um direito de todos, regulamentado na convenção e no regulamento (regimento) do condomínio. O direito de propriedade é exercido em compropriedade. Tais partes, como já vimos, são integrantes do edifício e não podem ser objeto de posse exclusiva. Na verdade, as partes comuns são indivisíveis enquanto os consortes assim estabelecerem.

Os direitos de natureza individual<sup>878</sup> dizem respeito ao direito de propriedade das partes privativas, que é exercido na forma do tradicional direito de propriedade. Quanto ao mais, devem os proprietários respeitar os direitos de vizinhança dos demais consortes.<sup>879</sup>

### **3.7.4 Das situações apontadas na doutrina e na jurisprudência atinentes aos direitos e aos deveres na propriedade horizontal**

Inúmeras situações relativas aos direitos e aos deveres dos condôminos são encontradas, tanto na doutrina como na jurisprudência nacional e estrangeira, com pronunciamentos díspares.

No Anexo I – Jurisprudência Nacional, apontamos os seguintes casos: 1. uso de piscina por empregada doméstica<sup>880</sup>; 2. possibilidade de instalação de antena no telhado<sup>881</sup>; 3. proibição de permanência de cão de grande porte<sup>882</sup>; 4. uso nocivo quanto a desacato a empregado<sup>883</sup>; 5. manutenção de animal em unidade autônoma<sup>884</sup>; 6. brincadeiras de criança em local proibido<sup>885</sup>; 7. transporte de animais nas dependências do condomínio<sup>886</sup>;

<sup>878</sup> Art. 1.335, I do Código Civil: “Direito de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”; Art. 1.335, III do Código Civil: “Direito de votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.”

<sup>879</sup> Nesse mesmo sentido, conferir RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, 1958, p. 177-220.

<sup>880</sup> STF: 1.3.

<sup>881</sup> TJSP, 2.1.

<sup>882</sup> TJRS, 5.12.

<sup>883</sup> 2º TAC-SP, 6.67.

<sup>884</sup> 2º TAC-SP, 6.68.

<sup>885</sup> 2º TAC-SP, 6.69.

<sup>886</sup> 2º TAC-SP, 6.70.

8. barulho provocado pela filha do proprietário da unidade condominial<sup>887</sup>; 9. danos causados em telhado em área de lazer<sup>888</sup>; 10. permanência do neto do condômino nos boxes de garagem em horário não permitido<sup>889</sup>; 11. atos de vandalismo<sup>890</sup>; 12. utilização indevida de botijões de gás<sup>891</sup>; 13. estacionamento de veículos em número superior ao permitido<sup>892</sup>; 14. utilização de vagas de garagem para uso exclusivo de visitantes<sup>893</sup>; 15. oficina de jóias com utilização de botijão de gás onde é permitido apenas escritório comercial<sup>894</sup>; 16. utilização inadequada do elevador<sup>895</sup>; 17. perturbação do sossego e da tranqüilidade dos vizinhos<sup>896</sup>; 18. comportamento anti-social (fato isolado)<sup>897</sup>; 19. permanência de animal em apartamento, contrariando disposições da convenção.<sup>898</sup>

J. Nascimento Franco arrola uma série considerável de situações envolvendo direitos e obrigações na propriedade horizontal: 1. obrigação de descupinização para evitar a propagação da praga no edifício; 2. comportamento contrário à moralidade do edifício, aos bons costumes e à tranqüilidade dos vizinhos, depósito de móveis, lixo, etc. e de objetos nos *halls* de circulação; 3. permanência de pessoas nos salões e *halls* em horas tardias; 4. obrigação de manter ascensoristas para manobrar elevadores em edifícios comerciais; 5. proibição de ocupação de apartamentos por políticos, diplomatas, e artistas; 6. proibição do uso de levadores por empregados, entregadores e operários; 7. direito de visita de pessoa de outro sexo a homem ou mulher que morar sozinho(a) num apartamento; 8. permissão de uso excessivo do elevador; 9. fechamento de portas de acesso a determinadas áreas comuns; 10. mudança da disposição dos *halls* ou escadas de circulação; 11. poluição sonora; 12. incômodos de festas e reuniões; 13. barulho produzido por crianças; 14. atividades profissionais ruidosas; 15. direito ou proibição da permanência de animais; 16. recebimento ocasional de clientes em prédio residencial; 17. desvio de uso, pondo em risco o sossego e a tranqüilidade; 18. alteração da destinação da área de uso comum; 19. alteração de área ajardinada para esportiva; 20. aproveitamento de área livre

---

<sup>887</sup> 2º TAC-SP, 6.71.

<sup>888</sup> 2º TAC-SP, 6.72.

<sup>889</sup> 2º TAC-SP, 6.73.

<sup>890</sup> 2º TAC-SP, 6.74.

<sup>891</sup> 2º TAC-SP, 6.76.

<sup>892</sup> 2º TAC-SP, 6.77.

<sup>893</sup> 2º TAC-SP, 6.78.

<sup>894</sup> 2º TAC-SP, 6.79.

<sup>895</sup> 2º TAC-SP, 6.80.

<sup>896</sup> 2º TAC-SP, 6.75.

<sup>897</sup> 2º TAC-SP, 6.224.

<sup>898</sup> STJ, 7.17.

para criação de vagas para estacionamento; 21. locação de espaço para instalação de antenas de transmissão de maior potência; 22. instalação de pensão em apartamento; 23. proibição de instalação de repúblicas de estudantes; 23. alteração e uso da fachada; 24. alteração de áreas internas; 25. admissão de exaustores; 26. instalação de chaminé em loja térrea que serve de restaurante; 27. restrições ao uso de luminosos, placas e faixas; 28. intercomunicação de unidades contíguas; 29. comunicação de área privativa com área de uso comum; 30. comunicação entre apartamentos situados em edifícios contíguas; 31. instalação de antenas de rádio, televisão e telefonia; 32. instalação de sistema de telefonia celular na cobertura do edifício; 33. privatização das áreas de uso comum; 34. uso da área de estacionamento de veículos.<sup>899</sup>

Uma variedade similar de situações é também indicada por João Batista Lopes: 1. abertura de portas e janelas; 2. colocação de letreiros na fachada; 3. construção pelo proprietário, no último andar do edifício; 4. tolerância de animais domésticos; 5. usucapião de partes comuns; 6. inovações em vagas de garagem. 7. exclusão do condômino nocivo; 8. cobrança das contribuições; 9. alteração da fachada; 10. uso exclusivo do telhado pelo incorporador; 11. aquisição de unidade pelo condomínio. 12. furto de veículo; 13. vagas indeterminadas de garagem; 14. saque de letra de câmbio; 15. cláusula de não indenizar; 16. limitação do ingresso de visitante (piscinas, salão de festas, etc.); 17. instalação de antenas; 18. ação de prestação de contas; 19. ingresso em unidades pelo síndico; 20. alteração de uso das partes comuns; 21. sorteio de vagas de garagem.<sup>900</sup>

No nosso já mencionado *Da propriedade horizontal e vertical: condomínio, loteamento fechado, time sharing, direito real de habitação periódica, shopping center, clube de campo, cemitério privado e condomínio de fato*, de igual forma, tratamos de situações apresentadas pelos dois juristas brasileiros já citados.

Na Espanha, José Manuel Martín Bernal estabeleceu quatro situações que ocorrem na propriedade horizontal e todas elas foram objeto de análises jurisprudenciais: a) os direitos e as obrigações devem constar obrigatoriamente da convenção; b) toda cláusula limitativa ou proibitiva tem caráter excepcional por limitar o direito de propriedade individual em benefício da convivência; c) tais cláusulas devem constar do

---

<sup>899</sup> FRANCO, J. Nascimento, *Condomínio*, 3. ed., 2001, p. 137-194.

<sup>900</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 9. ed., 2006, p. 140-212.

registro imobiliário para conhecimento dos adquirentes; d) possibilidade de transformação de um piso para local de negócio<sup>901</sup>, acrescentando que os condôminos estão proibidos de desenvolver atividades não permitidas na convenção, danosas, imorais, perigosas, incômodas e insalubres.

Ainda na Espanha, Francisco M. Echeverría Summers<sup>902</sup> fez um minucioso estudo doutrinário e jurisprudencial acerca das limitações voluntárias do uso e do destino dos pavimentos (unidades) locais e dos problemas enfrentados, desde a fusão de unidades, alteração de uso (comercial, misto ou residencial) para algumas atividades profissionais (professor particular, médico, etc.), proibição de usos iguais para os edifícios comerciais, proibição de estabelecimentos que requerem a instalação de equipamentos ruidosos (academias, colégios, restaurantes, etc.).

### 3.7.5 Critérios de interpretação

Em face das disparidades da doutrina e da jurisprudência referida no Capítulo anterior, Domenico Ricardo Peretti Griva sugere a aplicação das regras de interpretação dos contratos previstas nos artigos 1.362 a 1.371 do Código Civil italiano.<sup>903</sup>

Os critérios de interpretação acima referidos mencionados por Ricardo Domenico Peretti Griva, extraídos do Código Civil italiano, foram objeto de análise na Parte I, Capítulo 1.7.15.

Francisco M. Echeverría Summers, na interpretação das cláusulas limitativas do direito de propriedade, propugna pela adoção da interpretação restritiva.<sup>904</sup>

---

<sup>901</sup> MARTÍN BERNAL, José Manuel, *Comunidades de vecinos: legislación y jurisprudencia*, 2002, p. 138-155.

<sup>902</sup> ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 422-464.

<sup>903</sup> Cf. Domenico Ricardo Peretti-Griva: “*Donde l’importante conseguenza che si debbono seguire, nella interpretazione delle norme del regolamento, le regole dettate dagli articoli 1367 e segg. Cod. Civ. (1131 e segg. del Cod. Civ. del 1865).*” PERETTI-GRIVA, Domenico Riccardo, *Il condominio delle case divise in parti*, 1960, p. 516)

<sup>904</sup> ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 422-464.

João Batista Lopes pugna pela adoção dos critérios científicos de interpretação, aliados aos métodos gramatical, lógico, sistemático, teleológico e histórico. Sugere, também, a aplicação das disposições sobre a interpretação dos contratos e da equidade.<sup>905</sup>

### **3.7.6 Prevalência das leis editadas pelo poder estatal sobre as convencionais**

Qualquer alteração do uso ou destinação das partes comuns ou privativas, antes de tudo, deve ser confrontada com a legislação municipal, a competente para disciplinar o seu peculiar interesse. Portanto, merecem destaque o confronto e a análise das disposições da convenção frente ao que dispõem as leis municipais regularadoras do zoneamento.

Nesse aspecto, muito se discute a respeito da prevalência das leis emanadas do Estado, quando confrontadas com as cláusulas convencionais, como ocorre nas propriedades condominiais (loteamento fechado, condomínio edilício, etc.).

Veja-se, por exemplo, o disposto no artigo 45 da Lei Federal n. 6.766/79.<sup>906</sup>

Referida disposição legal deve ser analisada sistematicamente com o artigo 26, inciso VII, da mesma lei e essa análise conduzirá à conclusão de que as convenções particulares são supletivas da legislação municipal.

Aliás, nem poderia ser diferente, ante o texto do artigo 59 da Constituição Federal. O artigo 26, VII citado dispõe: “*Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações: (...) VII - a declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.*”

Inicialmente, devemos ressaltar que, na disposição em referência, claro está que as disposições convencionais são supletivas das legislações municipal, estadual ou federal.

---

<sup>905</sup> LOPES, João Batista, *Condomínio*, 9. ed., 2006, p. 88-89.

<sup>906</sup> “O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.”



Hely Lopes Meirelles<sup>907</sup>, quando vigia o Decreto-Lei n. 58/37, defendia a tese de que as cláusulas convencionais eram superiores às leis urbanísticas, mas, posteriormente, modificou essa posição.

O mesmo citado jurista brasileiro, a respeito desse tema, esclarece: “*Tais restrições, sendo convencionais, operam efeitos entre o loteador e os que vão construir no bairro, enquanto não colidentes com a legislação urbanística ordenadora da cidade e de seus núcleos urbanos formados por loteamentos particulares. Essas restrições convencionais são supletivas das normas legais e atuam nos seus claros enquanto o legislador não estabelece normas urbanísticas que irão tomar o seu lugar. E é natural que assim seja porque a cidade cresce, evolui, exige novas atividades, para atender às necessidades supervenientes de sua população, o que impõe uma legislação dinâmica, variável e adequada à solução dos novos problemas urbanos. Esses problemas são tão complexos e vitais para as populações urbanas que o Poder Público não pode deles alhear-se deixando-os ao alvedrio dos particulares e especialmente a cidade, aumentando-lhe a funcionalidade, o conforto e o bem-estar de seus habitantes e a atender às novas exigências da comunidade.*”<sup>908</sup>

Não discrepa desse mesmo raciocínio José Afonso da Silva, ao estudar as leis urbanísticas e concluir que elas se sobrepõem às cláusulas contratuais.<sup>909</sup>

Igual posição é adotada por Diógenes Gasparini, ao dizer que as restrições convencionais não são superiores as normas estabelecidas pelo Poder Público.<sup>910</sup>

<sup>907</sup> Cf. Hely Lopes Meirelles: “*Nem sempre os Municípios editam prontamente as normas urbanísticas de sua competência e, nessa lacuna, é que atuam as convenções dos loteadores, até a promulgação das leis locais concernentes ao uso e ocupação do solo urbano e urbanizável.*” (MEIRELLES, Hely Lopes. *Estudos e pareceres de direito público*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977, v. 2, p. 438).

<sup>908</sup> MEIRELLES, Hely Lopes, *Estudos e pareceres de direito público*, 1977, v. 2, p. 439.

<sup>909</sup> Cf. José Afonso da Silva: “*E isso teria que ser porque as leis urbanísticas são de direito público, protetoras, pois, do interesse geral da comunidade, que não admite derrogações pela vontade particular. Se as convenções urbanísticas particulares pudessem prevalecer, em qualquer hipótese, sobre as leis urbanísticas, teríamos o interesse particular superpondo-se sobre o interesse público, o que é inadmissível.*” (SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 1997, p. 337).

<sup>910</sup> Cf. Diógenes Gasparini: “*As restrições convencionais, a exemplo das que vedam a construção de edifícios de apartamentos, de estabelecimentos comerciais ou industriais, ou das que estabelecem recuos e obrigam o adquirente a construir uma edificação com certa metragem quadrada mínima, são estabelecidas no contrato-padrão e no memorial descritivo, arquivados no Cartório Imobiliário competente por ocasião do registro do plano. Essas restrições vigoram enquanto a lei não dispuser de outro modo. Com o surgimento da nova ordem legal, parcelador, adquirente e Poder Público a ela se submetem quer as restrições sejam maiores ou menores.*” (GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2. ed. ampl. e atual.



Mas não é só. Se houver confronto entre as cláusulas convencionais e as leis urbanísticas, existe um critério para a resolução desse confronto, que é o critério da hierarquia das leis, como previsto no artigo 59 da Constituição Federal, não se aplicando os demais critérios para a solução do confronto das leis: o cronológico e o da especialidade, porque as normas convencionais são hierarquicamente inferiores a qualquer lei.<sup>911</sup>

Hans Kelsen, Norberto Bobbio e Maria Helena Diniz afirmam que pode haver conflito entre as leis, desde que ambas sejam válidas, e o sistema jurídico prevê alguns critérios para a solução desses conflitos: o *hierárquico* (lei superior derroga a inferior), o *cronológico* (lei posterior derroga a anterior) e o da *especialidade* (lei especial derroga a geral).

Para solucionar esse conflito, explica Maria Helena Diniz, é utilizado o critério da hierarquia, que é “(...) baseado na superioridade de uma fonte de produção jurídica sobre a outra; a ordem hierárquica entre as fontes servirá para solucionar conflitos de normas em diferentes níveis, embora, às vezes, possa haver incerteza para decidir qual das duas normas antinômicas é a superior”.<sup>912</sup>

O ordenamento jurídico brasileiro possibilita a criação de normas não estatais, como ocorre com o direito estatutário, o esportivo, o religioso, o contratual, etc. Todavia, essas normas não prevalecem sobre as normas estatais (federais, estaduais e municipais). Nesse sentido, o entendimento de André Franco Montoro: “*Esses ordenamentos jurídicos, elaborados por diferentes grupos sociais e não pelo Estado, constituem também fontes do direito, embora com caráter subsidiário e, em regra, desde que não colidam com a legislação em vigor.*”<sup>913</sup>

No mesmo sentido, o posicionamento de Paulo de Barros Carvalho: “*Se transpusermos esses conceitos para o território com que agora lidamos, algumas ilações interessantes aparecerão. No que concerne ao campo material a situação continua a*

São Paulo: Saraiva, 1988, p. 165); Ciro Pabón Núñez trata da hierarquia das normas para o funcionamento da propriedade horizontal e observa que as leis urbanísticas dos distritos e das municipalidades sobrepõem-se às disposições e às regras previstas na propriedade horizontal: “*En primer lugar, y aparte de la Ley 675, cuyas notas y artículos más salientes han sido señalados, es necesario acatar los acuerdos y las resoluciones de los Entes distritales y municipales sobre urbanizaciones y conjuntos cerrados; y, particularmente, el Decreto 1052 de 1997, sobre expedición de licencias para urbanizaciones y construcciones y reglamentario de las Curadorias Urbanas. Así mismo hay que valorar y tener en cuenta el acuerdo o convenio de los propietarios, siempre y cuando que con este acto voluntario no se violenten ni el orden público ni la moral y mucho menos las leyes imperativas.*” (PABÓN NÚÑEZ, Ciro, *Manual teórico-práctico de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas*, 2003, p. 142-143).

<sup>911</sup> Ver, na Parte II, Capítulo 2.3, Da correção do direito e da antinomia jurídica, segundo Maria Helena Diniz.

<sup>912</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Compêndio de introdução à ciência do direito*, 1995, p. 443.

<sup>913</sup> MONTORO, André Franco, *Introdução à ciência do direito*, 1997, p. 358.

*mesma da ordem jurídica anterior, vale dizer, muitas normas introduzidas no sistema por lei ordinária, da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios deverão procurar o âmbito de validade material de seu conteúdo prescritivo em normas da legislação complementar. O exemplo eloqüente está nas regras que dispõem sobre conflitos de competência entre as entidades tributantes. Instalando-se a possibilidade, o legislador complementar expedirá disposição normativa cujo conteúdo deverá ser observado e absorvido pelas pessoas políticas interessadas. Trata-se de hipótese de hierarquia material, em que a regra veiculada por lei complementar submete suas inferiores hierárquicas: as introduzidas por lei ordinária.”<sup>914</sup>*

Com relação à hierarquia das leis, explica Paulo de Barros Carvalho: “Se, como dissemos, as relações de subordinação entre normas, bem como as de coordenação, são tecidas pelo sistema do direito positivo, o nosso, inaugurado em 1988, houve por bem estabelecer que as leis, todas elas, com nome ou com status de lei, ficam sujeitas aos critérios que o diploma complementar previsto no art. 59, parágrafo único (CF) veio a prescrever com a edição da Lei n. 95/98.”<sup>915</sup>

A jurisprudência brasileira<sup>916</sup> caminha no mesmo sentido, isto é, as cláusulas convencionais não podem se sobrepor às normas urbanísticas municipal, estadual ou federal.<sup>917</sup>

<sup>914</sup> CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 208.

<sup>915</sup> CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 208-209.

<sup>916</sup> REsp n. 289.903, Rel. Min. Milton Luiz Pereira, 1. T., DJU de 20/03/2003, p. 179: “ADMINISTRATIVO. RESTRIÇÕES CONVENCIONAIS. PREVALÊNCIA SOBRE NORMAS QUE INSTITUEM LIMITAÇÕES DE ORDEM PÚBLICA. IMPOSSIBILIDADE. REPRISTINAÇÃO DOS EFEITOS DE CLÁUSULAS CONVENCIONAIS APÓS TRANSCORRIDAS DÉCADAS DE SUA APOSIÇÃO MANUSCRITA EM ESCRITURA ORIGINAL. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. REPRISTINAÇÃO. 1. Restrições convencionais, apostas de forma manuscrita em 1935, em escritura primitiva de compra e venda de imóvel, revogada por força da edição do Decreto-lei n. 99/41, que instituiu limitações de ordem pública, não poderiam ter seus efeitos repristinados pela Lei n.º 8.001/73, porquanto inexistentes quando da sua edição. 2. Impossibilidade de normas convencionais se sobreponem à limitações de ordem pública. Precedentes. 3. Afrontaria o Princípio da razoabilidade impor ao recorrente a adequação do imóvel às referidas cláusulas, após décadas de ineficácia, porquanto conspiraria contra a ratio essendi do art. 39, da Lei n.º 8.001/73. 4. Efetuando o recorrente modificações no imóvel, em consonância com o Decreto-lei n.º 99/41, muito embora em dissonância com as restrições convencionais, as quais desconhecia porquanto não foram reproduzidas nas escrituras posteriores à original, em nenhuma ilegalidade incorreu. 5. Sob o enfoque da aplicação da lei no tempo, não seria razoável imputar ao recorrente o cometimento de infração à Lei n.º 8.001/73 que, em data posterior à permissibilidade de recuos maiores no imóvel, determinou a prevalência das restrições pretéritas. A Lei n. 8.001/73, à semelhança de todo e qualquer diploma legal, somente passou a produzir os seus efeitos quanto às restrições convencionais existentes em data posterior à sua edição. 6. A ausência de reprodução das cláusulas convencionais apostas de forma manuscrita em 1935 na escritura original, no instrumento de compra e venda do imóvel e no Registro Imobiliário, contraria o art. 26, da Lei n. 6.766/79. 7. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido”; ver, também, RT 821/174.

<sup>917</sup> REsp n. 226.858, Rel. Min. Ari Pargendler, 3. T., DJU 07/08/2000, p. 105: “CIVIL. LOTEAMENTO. LEI MUNICIPAL SUPERVENIENTE QUE, SEM DETERMINAR MODIFICAÇÕES NO LOTEAMENTO ORIGINÁRIO, ADMITE O USO DO SOLO ALÉM DOS LIMITES PREVISTOS PELAS RESTRIÇÕES

Da mesma forma, no condomínio edilício e na hipótese de alteração do destino do edifício ou da propriedade horizontal, prevalecem as normas estatais urbanísticas sobre as convencionais.

O raciocínio desenvolvido neste Capítulo também é adotado na doutrina espanhola, na medida em que Francisco M. Echeverría Summers<sup>918</sup>, lastreado em J. A. Mora Alarcon<sup>919</sup>, quanto à mudança do uso nos edifícios, pondera que em tal hipótese, é preciso sempre contar com a prévia autorização da comunidade e com a prévia autorização municipal.

### 3.7.7 Nosso entendimento

#### 3.7.7.1 Disposições iniciais

Para estabelecer um critério para a solução dos conflitos já referidos, teremos que investigar o direito de propriedade e suas restrições, sua função social, as obrigações *propter rem*, os conflitos de vizinhança, os conflitos de sobreposição, o direito real homogêneo, o caráter das limitações voluntárias, a necessidade e os fundamentos das limitações na propriedade horizontal (condomínio edilício) e os princípios dos direitos reais.

---

*CONVENCIONAIS. DIFERENÇA ENTRE ALTERAÇÃO URBANÍSTICA DITADA PELO INTERESSE PÚBLICO E LICENÇA PARA CONSTRUIR NO INTERESSE DO PROPRIETÁRIO. O loteador está sujeito às restrições que impôs aos adquirentes de lotes, não podendo dar aos remanescentes destinação diversa daquela prevista no memorial descritivo, pouco importando que a lei municipal superveniente permita a alteração pretendida; as leis urbanísticas só se sobrepõem aos ajustes particulares quando já não toleram o status quo - hipótese de que não se trata na espécie, onde tanto o loteamento originário quanto sua pretendida alteração estão conformados às posturas municipais. Recurso especial não conhecido”; ver, também, RSTJ 136/281.*

<sup>918</sup> ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 430.

<sup>919</sup> MORA ALARCON, José Antonio. *Comunidad de bienes*. Tarragona, España: O autor, 1991. p. 149; ver também Francisco M. Echeverría Summers: “*En estos supuestos es preciso siempre contar con la previa autorización de la comunidad, aparte – claro está – de obtener las correspondientes licencias municipales de obras, y la autorización o licencia correspondiente que certifique que el cambio de destino se ajusta al plan de ordenación urbana.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M. *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 430).

Após essa análise, como preconiza Francesco Ferrara, proporemos os critérios para a solução dos conflitos relativamente às *limitações* de vizinhança, que, na verdade, decorrem das relações *propter rem*.

### 3.7.7.2 Da propriedade e sua função social

No Capítulo 1.2.1, demonstramos que o Direito Real (entre eles, o da propriedade) era absoluto. Posteriormente, estabeleceu-se sua função social, pela qual o seu titular não pode exceder os limites desse mesmo direito, atendendo suas conveniências, em prejuízo de interesses sociais relevantes, como explica José de Oliveira Ascensão: “*Vimos que integra actualmente a nossa Ordem Jurídica um princípio, segundo o qual o direito real deve desempenhar uma função social. O seu titular não pode, na mira das suas particulares conveniências, contrariar interesses sociais relevantes.*”<sup>920</sup>

Contudo, a função social não é absoluta a ponto de atingir a liberdade das pessoas. As intervenções, sob o manto da sociabilidade, devem ser prudentes, objetivando que os titulares dos direitos reais não excedam manifestamente os limites do seu direito, na esteira do que dispõem o parágrafo 1º, do artigo 1.228, do Código Civil<sup>921</sup> e o artigo 187 do mesmo código, que tratam do abuso de direito a que nos referimos no Capítulo 1.7.21.3.10.

No mesmo diapasão, explica José de Oliveira Ascensão<sup>922</sup>: “*Observamos ainda que o art. 334º se reporta ao exercício de direitos. Porém, a função social não se faz sentir unicamente nas regras sobre o exercício dos direitos, mas também nas disciplinadoras da sua atribuição e extinção.*”<sup>923</sup>

<sup>920</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 220.

<sup>921</sup> “*O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.*”

<sup>922</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 221.

<sup>923</sup> José de Oliveira Ascensão faz referência ao art. 334º do Código Civil português, que trata do abuso de direito e dispõe: “*É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou econômico desse direito.*” (ASCENSÃO, José de Oliveira, *Código Civil português*. Coimbra: Almedina, 2002. p. 93).

De outro lado, já afirmamos, também, que as obrigações encontradas na propriedade horizontal, em regra, têm natureza jurídica *propter rem*, as quais não têm o condão de limitar os direitos dos titulares do Direito de Propriedade. As obrigações *propter rem* são negociais e não se inserem nas características dos direitos reais, como esclarece José de Oliveira Ascensão: “*Mas nada disso pode interessar à matéria da função social. As restrições pactuadas pelos titulares dos direitos reais estão naturalmente compreendidas no tema das situações jurídicas propter rem; são conteúdo negocial e não manifestação da função social. Esta só tem que ver com limites de origem legal.*”<sup>924</sup>

Resulta daí que, no confronto da função social relacionada com o Direito de Propriedade, devemos procurar conciliá-la com o interesse geral. Ela é mitigada em função do Direito de Propriedade (mais forte) que existe entre os condôminos. Aliás, a tendência da doutrina é ratificar a posição dos direitos reais como ilimitados, como explica José de Oliveira Ascensão: “*A doutrina dominante, já o dissemos, não ratificará esta posição. Continua-se a conceber o direito real como algo em si ilimitado, mas a que a lei associa certo número de deveres, que aparecem como subordinados. Os autores costumam enunciar esta posição ao tratar das obrigações propter rem ou ob rem.*”

A idéia de que o direito real é mais forte que os demais, é defendida, também, no âmbito da propriedade horizontal, por Francisco M. Echeverría Summers.<sup>925</sup>

No caso das limitações convencionais que podem ser estabelecidas na propriedade horizontal (condomínio edilício), em face da solidariedade, procura-se, como diz José de Oliveira Ascensão, “*harmonizar o exercício simultâneo dos direitos de propriedade*”.<sup>926</sup>

Em outras palavras, significa dizer que não há subordinação entre os titulares das obrigações *propter rem*. As normas têm a mesma natureza e grau, não existindo, entre elas, qualquer hierarquia.

<sup>924</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 205.

<sup>925</sup> “*Enlazando con lo que señalaba anteriormente, cabe resaltar que, una vez caracterizada la propiedad de los pisos o locales como privativa y definido el citado derecho como el más amplio poder de dominación que el Ordenamiento permite tener sobre las cosas (cfr. art. 384), la conclusión lógica será que la excepción constituya la prohibición o límite al ejercicio de los derechos y no la posibilidad de cambio de destino de los locales.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 423).

<sup>926</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 208.

É o que ocorre nos conflitos de vizinhança, nos quais é estabelecida uma relação jurídica complexa, como explica José de Oliveira Ascensão: “*As relações jurídicas reais complexas consistem num conjunto de vínculos, ligando titulares de direitos reais, através dos quais se realiza a solução do conflito global que entre eles medeia. Seja o caso da relação complexa de vizinhança, ou da relação complexa entre o proprietário e o titular dum direito menor.*”<sup>927</sup>

### 3.7.7.3 Conflitos de sobreposição

Na comunhão ou na propriedade em condomínio, podem surgir conflitos em face da presença de diversos direitos reais que podem ser resolvidos pelo critério *paralelo*, *hierárquico* ou *prevalente*, na esteira dos ensinamentos de José de Oliveira Ascensão: “*Os conflitos de sobreposição podem e devem subdistinguir-se, como condição de um necessário aprofundamento da figura, tendo como critério a modalidade de solução trazida por lei àquele conflito. Essa solução pode obter-se ordenando mutuamente os vários direitos de maneira: a) paralela; b) hierárquica; c) prevalente.*”<sup>928</sup>

Na propriedade horizontal, os conflitos somente podem ser resolvidos pelo *critério do paralelismo*, uma vez que os direitos reais são homogêneos<sup>929</sup>, iguais e estão em comunhão, nos termos do artigo 1.314 do Código Civil.<sup>930</sup>

<sup>927</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 247.

<sup>928</sup> ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 265.

<sup>929</sup> Nesse sentido, a doutrina de Antonio Scialoja, defendida por Luís Pinto Coelho e José de Oliveira Ascensão: “*Na comunhão encontramos uma pluralidade de direitos da mesma espécie, que recaem sobre idêntica coisa. A compropriedade, por exemplo, tem na base uma pluralidade de autênticas propriedades que, por terem o mesmo objecto, mutuamente se limitam no exercício.*” (ASCENSÃO, José de Oliveira, *Direito civil: direitos reais*, 5. ed., 1993, p. 271).

<sup>930</sup> “*Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.*”



### 3.7.7.4 Da interpretação dos direitos reais homogêneos frente às limitações voluntárias na propriedade horizontal

Uma das características dos direitos reais é ser forte, quase que absoluto, salvo expressa estipulação. A liberdade é quase ilimitada, bem como suas restrições deverão ser taxativas e expresas, como preconiza Ballugera Gómez.<sup>931</sup>

Como remarcado, nesses casos, a interpretação deve ser restritiva, uma vez que o titular do direito real tem permissão para exercê-lo em sentido amplo, conforme esclarece o mesmo Francisco M. Echeverría Summers.<sup>932</sup>

Nesse mesmo sentido, decisão proferida pelo Tribunal Superior espanhol.<sup>933</sup>

Como corolário da interpretação restritiva que devem conter as limitações voluntárias na propriedade horizontal, as disposições das convenções que estabeleçam restrições de direitos devem ser claras e precisas, uma vez que não é possível sua

<sup>931</sup> Segregación y división de viviendas, BCR [Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad de España], n. 39, 1998, p. 1.516: “(...) *el cambio de destino en cuanto cambio de la situación posesoria, a menos que una restricción sobre el particular forme parte de los estatutos inscritos de manera clara, no se halla sujeto, en el plano civil, a restricción alguna, pues entronca con la tendencialmente ilimitada libertad del propietario, y supone, por otra parte, una modificación en la particularidad del ejercicio que se aparta esencialmente de los rasgos de generalidad y abstracción que há de tener toda regulación (...)*”; ver, también, ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 423.

<sup>932</sup> “*Ello trae como consecuencia que corresponda a quien alega la limitación de la carga de la prueba de su existencia (cfr. Art. 1.214 Cc), y que, al tratarse de normas de naturaleza excepcional y limitativas de la propiedad, su interpretación deba tener carácter restringido, entendiéndose siempre la permisibilidad en sentido amplio*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 423); no mesmo sentido, José Alfredo Caballero Gea: “*La distinción que debe establecerse entre aquello que ‘per se’ y directamente afecta al título constitutivo, como la cuota de participación de las cargas y beneficios por razón de la Comunidad, y lo que sólo por asimilación legal o indirectamente puede decirse que afecta a dicho título de constitución, como son las obras a que se refiere el repetido art. 11, cuya interpretación, por tanto, ha de ser restrictiva.*” (CABALLERO GEA, José Alfredo. *La propiedad horizontal: problemática judicial*. Pamplona: Aranzadi, 1983, p. 118).

<sup>933</sup> Cf. Francisco M. Echeverría Summers: “*Si en el título constitutivo de la propiedad del piso vivienda del actor, no figura prohibición del ejercicio de su profesión por el ocupante, ni existen normas estatutarias que lo impidan, resulta evidente que el acuerdo adoptado por la Junta de propietarios que le prohíbe a dicho demandante el establecimiento de su consultorio médico compatibilizarlo con la verdadera limitación de sus facultades dominicales que, a su vez, comporta la modificación de su título de dominio, y para que sea válido, exige la unanimidad de todos los propietarios del edificio.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 423).

interpretação extensiva, como preconiza o mesmo Francisco M. Echeverría Summers, fundamentado em diversas decisões dos tribunais espanhóis.<sup>934</sup>

Outra questão referente à interpretação das disposições previstas na convenção diz respeito ao fato de que as restrições ao direito de propriedade devem vir expressas na convenção e escritas de forma clara e precisa, não podendo constar dos regulamentos, como decidiu o Tribunal de Burgos, na Espanha, em 1990.<sup>935</sup>

Aplicável, pois, o princípio da publicidade dos direitos reais, que prevê que eles devem ser objeto de uma publicidade específica e absolutamente indispensável.<sup>936</sup>

Significa dizer que não podem existir limitações genéricas, como ocorre em muitos casos no Brasil (proibição do uso das partes comuns, proibição do uso do telhado, etc.). Tais limitações devem ser claras, precisas e constar da convenção de forma objetiva.

A doutrina e a jurisprudência espanhola vêm sufragando esse mesmo entendimento, como explica Francisco M. Echeverría Summers.<sup>937</sup>

---

<sup>934</sup> Cf. *UrbaLEX SP 06380*: “*En el mismo se plantea el problema de una limitación expresa para el establecimiento de consultorios médicos, que aparece recogida inicialmente en el estatuto de la sociedad cooperativa que afronta la construcción. Sin embargo, cuando se constituye el régimen de la PH y se otorga el estatuto de la comunidad, ninguna referencia se hace a la misma. Una vez se destina uno de los pisos a consultorio médico, se produce la oposición de la comunidad, al amparo de la mencionada limitación. La Audiencia resuelve el caso en el sentido de que ninguna trascendencia tiene en el ámbito de la PH el estatuto de la cooperativa, por lo que, al no constar da existencia de límite alguno, habrá de partise de la libertad de que gozan los propietarios para elegir el destino de sus pisos*”; ver, também, Francisco M. Echeverría Summers: “*Los tribunales deben realizar siempre una interpretación estricta de las cláusulas restrictivas, lo que lleva aparejado la necesidad de que tales limitaciones hayan de formularse con claridad y precisión, sin que en modo alguno resulte admisible que sean objeto de aplicación extensiva.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 423-424).

<sup>935</sup> ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 423-424.

<sup>936</sup> Ver Capítulo 1, especialmente, o n. 1.7.21.4.3.

<sup>937</sup> “*Um tercer aspecto a tener en cuenta a la hora de interpretar las cláusulas estatutarias, estrechamente relacionado con la claridad y precisión que deve presidir su redacción, es el referente a la necesidad de distinguir cuando su alcance es meramente descriptivo del destino que tienen los pisos o locales, y cuando el mismo se establece con carácter obligatorio o vinculante. La jurisprudencia más reciente sostiene que la simple mención en la escritura de constitución de que los pisos se encuentran destinados a determinados usos no resulta suficiente para entender que ello implica que los propietarios no puedan destinarlos a usos distintos, pues las prohibiciones estatutarias deben ser claras y contundentes, dada la limitación del derecho de propiedad que entrañan. La conclusión que se deriva de las anteriores palabras es que, salvo aquellas prohibiciones que de manera clara se deriven de las cláusulas contenidas en el título constitutivo o en el estatuto, las manifestaciones de destino hechas por el primitivo dueño de la finca no obligan a los sucesivos adquirentes de los pisos o locales.*” (ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito del actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 423-424).



Outros critérios podem ser observados levando em consideração os fundamentos e os interesses na previsão dessas limitações voluntárias. O interesse deve ser superior, justo, legítimo, comum e geral para alcançar a pacífica convivência na propriedade horizontal.

De conseguinte, devem ser evitados a mesquinha (sovinice) e o capricho dos integrantes da propriedade horizontal, bem como o abuso de direito.

Referidas limitações, de igual forma, não podem ferir a liberdade individual, a igualdade e as demais formas de liberdade previstas na Constituição Federal.

Em virtude dessas regras e princípios, podemos afirmar que a alteração de um escritório para um quarto é legítima, como também a transformação de um quarto de despejo para qualquer outro uso.

Cláusulas proibindo a atividade comercial concorrente devem ser interpretadas de forma restritiva. Assim, é possível a instalação de uma peixaria onde só se permitem estabelecimentos do tipo congelados. De igual modo, é possível transformar residências em escritórios, salvo incômodo, abuso de direito e inexistência de disposição expressa em contrário na constituição e instituição da propriedade horizontal no registro imobiliário.<sup>938</sup>

Considerando os entendimentos já referidos (critérios) e não obstante a existência, em alguns casos, de decisões em contrário, podemos dizer que é possível: 1. o uso da piscina por empregada, se acompanhada do filho do condômino e no exercício da atividade de empregada ou pajem<sup>939</sup>; 2. a instalação de antena no telhado, porque não causa prejuízo<sup>940</sup>; 3. a manutenção de animais de pequeno porte na unidade, mesmo com cláusula proibitiva, desde que não cause incômodo<sup>941</sup>; 4. o estacionamento de veículos em número superior, desde que não cause incômodo<sup>942</sup>; 5. a utilização de forma adequada das partes comuns; 6. políticos, diplomatas, artistas, etc. freqüentarem ou serem proprietários de uma unidade no edifício, porquanto qualquer restrição fere a liberdade individual e o direito de

---

<sup>938</sup> Nesse sentido, ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M., *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*, 2000, p. 424-425.

<sup>939</sup> Ver, Anexo I – Jurisprudencial Nacional, 1.3.

<sup>940</sup> Ver, Anexo I – Jurisprudencial Nacional, 2.1.

<sup>941</sup> Ver, Anexo I – Jurisprudencial Nacional, 6.368.

<sup>942</sup> Ver, Anexo I – Jurisprudencial Nacional, 6.77.

propriedade; 7. o condômino receber clientes no apartamento; 8. e legítima a união de unidades contíguas, desde que não haja prejuízo para a estrutura do edifício; 9. e legal a abertura de portas e janelas, desde que não interfira na estrutura e na fachada do edifício; 10. efetuar inovações na área de garagem, desde que não cause prejuízo ou incômodo e não interfira na estrutura do edifício; 11. e válida a cláusula regulamentando o uso de elevadores (serviço, social, etc.); 12. estabelecer pensão no apartamento, desde que não incomode; 13. instalar repúblicas de estudantes, desde que não incomode.

De igual forma, quanto aos incômodos, podemos estabelecer que é proibido: 1. manter cão de grande porte, em virtude do incômodo<sup>943</sup>; 2. desacatar empregados ou funcionários do condomínio<sup>944</sup>; 3. fazer brincadeiras e causar embaraços de qualquer natureza nas partes comuns<sup>945</sup>; 4. provocar barulho de qualquer natureza que prejudique o sossego; 5. praticar qualquer ato contrário à moral, aos bons costumes e à tranquilidade dos condôminos, desde que o interesse na proibição seja superior, justo, legítimo e geral e não caracterize sovínice ou capricho.

Ainda levando em conta os critérios propostos, podemos concluir que são abusivas as disposições que: 1. limitam o número de visitantes no salão de festas; 2. proíbem a instalação, no telhado, de antenas que não causem incômodo; 3. proíbem visitas de pessoas de outro sexo (homem ou mulher) ao condômino que mora só.

## **3.8 Normas que estabelecem penalidades às infrações**

### **3.8.1 Generalidades**

Para classificarmos as diversas infrações e respectivas penas previstas na legislação condominial, merecem destaque o conceito e a finalidade do direito. Nas

---

<sup>943</sup> Ver, Anexo I – Jurisprudencial Nacional, 5.12.

<sup>944</sup> Ver, Anexo I – Jurisprudencial Nacional, 6.67.

<sup>945</sup> Ver, Anexo I – Jurisprudencial Nacional, 6.69.

palavras de Paulo de Barros Carvalho, o “*traço característico do direito é a coatividade, que é exercida, em último grau, pela execução forçada e pela restrição da liberdade*”.<sup>946</sup>

Isto porque, o homem como receptor das normas jurídicas, inter-relaciona-se com os demais na sociedade. Para que essa convivência seja harmônica, são estabelecidas regras formais, que garantem a vida em comunidade, prevendo medidas punitivas que atingem a propriedade, os bens e, às vezes, a própria liberdade.

Essas medidas punitivas ou sancionatórias são normas “*jurídicas em que o Estado-juiz intervém como sujeito passivo da relação deontica, sendo sujeito ativo a pessoa que postula a aplicação coativa da prestação descumprida*”.<sup>947</sup>

### 3.8.2 Conceito de direito

O direito pode ser conceituado de diversas maneiras. Em nosso *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*<sup>948</sup>, conceituamos o direito pelo aspecto material e pelo aspecto formal.

O aspecto material é o que tem o elemento fundamental da vida em sociedade: o homem. Assim, sob o aspecto material, interessam para o direito os fatos sociais praticados pelo homem.

Como o homem vive em sociedade, o direito, sob o aspecto material, pode ser conceituado como a norma que nasce para disciplinar a convivência social.<sup>949</sup>

O elemento formal é aquele modo de proceder segundo as normas<sup>950</sup>. Assim, sob o aspecto formal, o direito pode ser conceituado como regra de conduta imposta coativamente aos homens.<sup>951</sup>

---

<sup>946</sup> CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 501.

<sup>947</sup> Cf. CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 503.

<sup>948</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*, 2006, p. 15-22.

<sup>949</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 2.

<sup>950</sup> DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 2, p. 580.

<sup>951</sup> GOMES, Orlando, *Introdução ao direito civil*, 2002, p. 2.

Gustav Radbruch<sup>952</sup> diz que o direito não é, afinal, senão a realidade que tem o sentido de se achar ao serviço da idéia de justiça.

Miguel Reale<sup>953</sup> conceitua o direito como uma ordenação heterônoma das relações sociais, baseada numa integração de fatos e valores.

André Franco Montoro<sup>954</sup> entende o direito como atributo da pessoa, como fenômeno na vida social, como norma de agir ou lei.

Outros preferem definir o direito pela concepção sociológica, como Clóvis Beviláqua<sup>955</sup>. Por essa concepção, o direito não existe a não ser para os homens vivendo em sociedade e não se pode conceber uma sociedade humana em que não haja ordem jurídica, mesmo em se tratando de um Estado rudimentar. Isto se exprime em latim pelo conhecido adágio *Ubi societas, ibi jus* (Onde há sociedade, há direito)<sup>956</sup>. Para ele, o direito “*é uma regra social obrigatória, quer sob a forma de lei, quer sob a de costume. É desse ponto de vista que Jhering o define: ‘complexo das condições existentes da sociedade, coativamente asseguradas pelo poder público’.* Olhando-o por esse mesmo aspecto, disse Stammler que o direito não é mais do que ‘o modo pelo qual os homens realizam, em comum, a sua luta pela existência’.”<sup>957</sup>

Silvio Rodrigues prefere adotar o conceito de direito extraído dos italianos Ruggiero e Maroi. Segundo ele: “*O direito é a norma das ações humanas na vida social, estabelecida por uma organização soberana e imposta coativamente à observância de todos.*”<sup>958</sup>

<sup>952</sup> RADBRUCH, Gustav. *Filosofia do direito*. 6. ed. Coimbra: Armênio Amado, 1979. p. 91.

<sup>953</sup> REALE, Miguel. *O direito como experiência: introdução à epistemologia jurídica*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999, p. 163 ss.

<sup>954</sup> MONTORO, André Franco, *Introdução à ciência do direito*, 1997, p. 53.

<sup>955</sup> BEVILÁQUA, Clóvis, *Teoria geral do direito civil*, 1955, p. 11; Joaquim Aguiar, Programa de direito civil, 1988, p. 4.

<sup>956</sup> No mesmo sentido, LÉVY-BRUHL, H. Les sources du droit. Les Méthodes. Les Instruments du travail. In: INTRODUCTION à l'étude du droit. Em colaboração com outros professores da Faculdade de Direito de Paris. Paris: Rousseau, 1951. v. 1., p. 253; MONTORO, André Franco, *Introdução à ciência do direito*, 1997, p. 54.

<sup>957</sup> BEVILÁQUA, Clóvis, *Teoria geral do direito civil*, 1955, p. 11.

<sup>958</sup> RODRIGUES, Silvio, *Direito civil: parte geral*, 28. ed., 1998, v. 1, p. 6.

Renan Lotufo, baseado em Tércio Sampaio Ferraz Júnior, entende que o direito “*é um sistema normativo, que engloba instituições, com o que visa prescrever comportamentos aos integrantes da sociedade, a qual editou tal conjunto normativo, no interesse do desenvolvimento das relações entre os seus integrantes, inclusive para solucionar conflitos entre eles*”.<sup>959</sup>

Maria Helena Diniz, lastreada em Capitant, Caio Mário da Silva Pereira e Ruggiero e Maroi, define o direito positivo como “*o conjunto de normas estabelecidas pelo poder político que se impõem e regulam a vida social de um dado povo em determinada época*”.<sup>960</sup>

Goffredo Telles Junior define o direito (objetivo) como “*o conjunto de todos os imperativos autorizantes – o conjunto de todas as normas jurídicas ou normas de Direito – forma o que se chama o Direito Objetivo*”.<sup>961</sup>

Hans Kelsen<sup>962</sup> vê o direito como uma ordem de conduta humana; como uma ordem coativa; como uma ordem normativa de coação; como deveres jurídicos sem sanção e como normas jurídicas não autônomas.

Da análise de todos os conceitos já referidos concluímos que neles estão presentes o aspecto material e o formal, razão pela qual, iniciamos nossa exposição abordando o direito sob os aspectos material e formal.

Miguel Maria de Serpa Lopes<sup>963</sup> analisa o direito sob três sentidos: como um conjunto de regras ou de preceitos; como faculdades ou prerrogativas pertinentes a cada indivíduo e como um movimento científico.

Esclarece, também, Miguel Maria de Serpa Lopes que o direito pode ser concebido sob diversos pontos de vista: “*Mas, toda a razão de ser deste dédalo que impera*

<sup>959</sup> LOTUFO, Renan. *Curso avançado de direito civil: parte geral*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 20.

<sup>960</sup> DINIZ, Maria Helena, *Compêndio de introdução à ciência do direito*, 2005, p. 245.

<sup>961</sup> TELLES JUNIOR, Goffredo. *O direito quântico: o fundamento da ordem jurídica*. 5. ed. São Paulo: Max Limonad, 1980. p. 385.

<sup>962</sup> KELSEN, Hans. *Teoria pura do direito*. 3. ed. Coimbra: Armênio Amado, 1974. p. 57-92.

<sup>963</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa, *Curso de direito civil*, 1960, v. 1, p. 7-10.

*no campo da definição do Direito provém, assim, dos pontos de vista parciais propostos pelas concepções filosóficas modernas, de tal sorte que o Direito varia de aspecto consoante a perspectiva de quem o visa. Uma idéia firme do Direito só se obtém fundando-o nas bases do Direito natural, concepção tradicional do Direito positivo que desaparece onde quer que imperem as forças dissolventes do individualismo.*”<sup>964</sup>

O mesmo Miguel Maria de Serpa Lopes analisa o direito sob os aspectos divino, político e do normativismo puro. Sob o primeiro e o segundo aspectos, esclarece: “*Desde que se afaste o Direito de toda conexão com o Direito divino, ele passa a seguir a direção dos ventos políticos. E, assim, ou será a sua finalidade a liberdade dos cultos, como pretenderam os Huguenotes franceses, ou, outras vezes, a de defender a liberdade individual em face do Estado; ou é guiado pelo espírito popular, ou vive identificado com a vontade do soberano, ou ainda com a vontade geral, como sucede no absolutismo democrático, ou finalmente com o absolutismo totalitário, sintetizado na vontade do Chefe ou do Cominform.*”<sup>965</sup>

O direito visto sob o aspecto normativo (puro jogo de normas) é criticado por Miguel Maria de Serpa Lopes: “*A impossibilidade de se manter na sociedade moderna as posições do antigo liberalismo e o desejo de sustentar os postulados da liberal-democracia, explica a intenção in extremis, refere Castro y Bravo, de separar o Direito – pelo menos, em aparência – de todo conteúdo político e sociológico e deixá-lo reduzido a um puro jogo de normas, tentativa fracassada, a partir do momento em que se descobre seu verdadeiro objetivo: dar armas ao legalismo individualista. Depois de ter percorrido tantos caminhos falsos, acrescenta o citado autor, é o momento de volver a centralizar o estudo do Direito sobre a sua verdadeira base: o Direito natural. Os céticos investiram contra esta idéia, argumentando com a variabilidade do Direito, no tempo e no espaço. No tempo, porque a História revela os múltiplos e variados ordenamentos e instituições jurídicas, produzidos entre os diversos povos e em suas sucessivas etapas; no espaço, porque, como observava Pascal, ‘três graus de latitude são suficientes para tornar caduca toda uma Jurisprudência’. Mas a verdade é que esta mesma contradição no espaço e no tempo conduziu outros pensadores a erguerem o seu pensamento para uma ordem de verdade mais elevada, isto é, para admitirem um critério absoluto, ideal, do justo e do*

<sup>964</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa, *Curso de direito civil*, 1960, v. 1, p. 9.

<sup>965</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa, *Curso de direito civil*, 1960, v. 1, p. 9.

*direito, não só independente do fato de sua sanção positiva como ainda superior ao vaivém dos fatos, pois a vontade do Estado não pode ser a fonte única do Direito.*”<sup>966</sup>

Luís Cabral de Moncada conceitua o direito sem grandes preocupações filosóficas “*como a norma ou conjunto de normas reguladoras de certas formas de actividade humana intersubjetiva (entre sujeitos) na vida social, garantidas pelo Estado mediante uma sanção externa*”; ou, se ele contiver o conceito de norma jurídica, conceitua-o “*como o conjunto ou o sistema de todas as ‘normas jurídicas’ vigentes numa sociedade*”.<sup>967</sup>

### 3.8.3 Finalidade do direito

Tendo em vista os aspectos material e formal, o direito visa organizar a vida em uma dada sociedade. Se não existissem as diversas regras do jogo de futebol, por exemplo, haveria o caos numa partida de futebol.

Rudolf von Ihering prefere dizer que a finalidade do direito é assegurar as condições vitais de uma sociedade pelo poder coercitivo do Estado<sup>968</sup>. Outros, como Francisco Cavalcanti Pontes de Miranda, sustentam que a finalidade política do direito deve ser a realização da maior soma possível de utilidade para o corpo coletivo.<sup>969</sup>

<sup>966</sup> LOPES, Miguel Maria de Serpa, *Curso de direito civil*, 1960, v. 1, p. 9-10; no mesmo sentido, Chaim Perelman: “*Enquanto os axiomas de um sistema formal fazem abstração de qualquer contexto – o que permite comparar um sistema formal a um jogo de xadrez – a argumentação insere-se necessariamente em um contexto psicossocial, que não pode ser totalmente separado das forças subjacentes, sejam elas militares, econômicas, institucionais ou ideológicas. Falar de uma argumentação pura, ou de uma teoria pura do direito, é desprezar elementos sem os quais o raciocínio prático funcionaria, por assim dizer, no vazio: essa é uma perspectiva que só pode atrair os que ignoram tudo sobre a argumentação e vêem o raciocínio prático conforme o modelo do raciocínio teórico e, de preferência, de um raciocínio formal.*” (PERELMAN, Chaim. *Lógica jurídica*. São Paulo: Martins Fontes, 2000. p. 167-168).

<sup>967</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 30. Observa, também: “*Devemos notar que esta concepção do direito é assaz superficial, empírica e puramente descritiva. Fugimos assim a um problema mais profundo, mas que não deve ser abordado aqui. O problema é este: devemos ver nas normas a essência do direito? Devemos ver esta essência antes em outras manifestações da vida jurídica, como, por exemplo, nas decisões dos juízes; ou ainda nas próprias instituições como formas objectivas da vida social, expressão dum certo pensamento ordenador? Dá-se à primeira destas concepções o nome de normativismo; à segunda, o de decisionismo; e à terceira, o de institucionalismo e ordinalismo concreto. Pode ver-se a este propósito o conhecido livro de Carl Schmitt, Die drei Arten des rechtswissenschaftlichen Denkens.*”

<sup>968</sup> IHERING, Rudolf von. *A finalidade do direito*. Campinas: Bookseller, 2002. v. 1, p. 294.

<sup>969</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Sistema de ciência positiva do direito: introdução à ciência positiva do direito*. Campinas: Bookseller, 2000. v. 1, p. 267.



### 3.8.4 Direito e moral

Como vimos, o direito é um conjunto de normas que nascem do interesse de uma sociedade para regrá-la e que são impostas de forma coativa por um órgão, prescrevendo normas de conduta que devem ser seguidas pelos membros dessa mesma sociedade. Elas são impostas, no Brasil, pela Constituição da República, pois, ninguém é obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei.<sup>970</sup>

A moral tem norma desprovida de sanção. A obrigação moral somente é cumprida por mero dever de consciência, como, por exemplo, ajudar pessoas pobres ou visitar um doente no hospital.

A obrigação moral, diz Maria Helena Diniz, “*constitui mero dever de consciência, cumprido apenas por questão de princípios; logo, sua execução é, sob o prisma jurídico, mera liberalidade*”.<sup>971</sup>

Para Luís Cabral de Moncada, a moral “*visa a tornar os homens bons e santos; o direito, apenas a torná-los justos e razoáveis. A moral não pode exigir que o direito coincida em tudo com ela, absorvendo o direito. Este não pode exigir que a moral se limite só aos seus jurídicos preceitos, absorvendo-se neles. Há muita coisa que o direito permite mas que a moral condena. E isto não é uma contradição; é uma distribuição de esferas de competência, inter-relacionadas, mas distintas. Já os romanos diziam: non omne quod licet honestum est [nem tudo o que é lícito é honesto]*”.<sup>972</sup>

Hans Kelsen faz a seguinte distinção entre o direito, a moralidade e a religião: “*Ao mesmo tempo em que reconhecemos o Direito como uma técnica social específica de uma ordem coercitiva, podemos colocá-lo em nítido contraste com outras ordens sociais que perseguem, em parte, os mesmos propósitos que o Direito, mas através de métodos bem diversos. Além disso, o Direito é um meio, um meio social específico, e não um fim. O Direito, a moralidade e a religião, todos os três proibem o assassinato. Só que o Direito faz isso estabelecendo que, se um homem cometer assassinato, então outro homem,*

<sup>970</sup> Art. 5º, II da Constituição Federal.

<sup>971</sup> DINIZ, Maria Helena, *Curso de direito civil brasileiro*, 2002, v. 2, p. 62.

<sup>972</sup> MONCADA, Luís Cabral de, *Lições de direito civil: parte geral*, 1995, p. 33.



*designado pela ordem jurídica, aplicará contra o assassino certa medida de coerção prescrita pela ordem jurídica. A moralidade limita-se a exigir: não matarás. E, se um assassino é relegado moralmente ao ostracismo por seus pares, e se vários indivíduos evitam o assassinato não tanto porque desejam evitar a punição do Direito, mas a desaprovação moral de seus pares, permanece ainda uma grande diferença: a de que a reação do Direito consiste em uma medida de coerção decretada pela ordem e socialmente organizada, ao passo que a reação moral contra a conduta imoral não é nem estabelecida pela moral, nem é, quando estabelecida, socialmente organizada. Nesse aspecto, as normas religiosas encontram-se mais próximas das normas jurídicas do que as normas morais. Pois as normas religiosas ameaçam o assassino com a punição por uma autoridade sobre-humana. As sanções que as normas religiosas formulam têm um caráter transcendental; não se trata de sanções socialmente organizadas, apesar de estabelecidas pela ordem religiosa. São provavelmente mais eficientes do que as sanções jurídicas. Sua eficácia, contudo, pressupõe a crença na existência e no poder de uma autoridade sobre-humana.*<sup>973</sup>

Miguel Reale estuda as *condutas* moral, religiosa, costumeira e jurídica pela fenomenologia e pelo plano empírico-positivo de sua condicionalidade, fazendo as seguintes distinções: “*Na conduta religiosa autêntica o sujeito agente não se põe perante os outros sujeitos, nem a eles se contrapõe, mas, de certa forma, procura desprender-se deles, evadir-se do social, em atenção a algo pressuposto como distinto dos valores da convivência, isolando-se na intimidade de sua consciência, para nela vislumbrar-se um valor que o transcende como ‘indivíduo’, ou seja, como membro integrante do ‘social’. Poder-se-ia dizer ter realidade que transcende o social, para se por em absurda relação com o absoluto, que é o que não tem alter, nada sendo concebível como sendo o seu igual ou análogo: absurdo no plano lógico, é claro, não no da fé, à cuja luz a ‘bilateralidade’ tem outras razões de medir. É o motivo pelo qual, o ato religioso é, essencialmente, uma entrega que o crente faz em si, um dar-se como condição de compreensão, um subordinar-se como razão de conquista estimativa, o que mostra a sua profunda analogia com as mais altas e sublimes formas de dedicação amorosa. Já na conduta moral não há essa fuga do social, embora se dê outra forma de individualização ou de reflexão da consciência para ou sobre si mesma: o agente moral não se abstrai do social, mas antes o subordina ao*

---

<sup>973</sup> KELSEN, Hans, *Teoria geral do direito e do Estado*, 3. ed., 1998, p. 28-29.

*ângulo estimativo de sua subjetividade. (...) É que, na conduta moral, o que é praticado remonta a uma fonte e razão determinante, que é a intencionalidade do agente, a espontânea e livre opção de um homem em função de seus próprios sentimentos e princípios. Por conduta costumeira entendo a que se conforma a regras de usos e costumes, de etiqueta ou de ‘convenção social’. Nela o que prevalece é a conformidade extrínseca a consagrados padrões sociais de agir, numa adequação exterior, que pode não traduzir fidelidade aos valores aos quais aparenta obedecer. (...) Em se tratando, porém, da conduta jurídica, na qual a objetivação social do liame intersubjetivo é típica, o problema apresenta conhecidas dificuldades, pois, de um lado, é imprescindível preservar os valores da subjetividade, aquilo que constitui o núcleo individualizador de cada pessoa, e, de outro, é necessário, concomitantemente, salvaguardar a coexistência harmônica e pacífica das subjetividades, ou a ordenação objetiva das relações entre todas as pessoas, o que não pode ser obtido sem a disciplina da liberdade, e o recurso a processos compulsórios de respeito mútuo.”<sup>974</sup>*

Washington de Barros Monteiro esclarece que “*Na vida em sociedade, adstritos estamos igualmente à observância de outras normas de procedimento, que não se confundem com as jurídicas (gratidão, cortesia, urbanidade, educação, etc.)*”<sup>975</sup> e apresenta as seguintes dessemelhanças: a) a moral é mais ampla (*non omne quod licet honestum est*). O direito é mais restrito; b) o direito tem a coação, a moral é incoercível; c) a moral visa à abstenção do mal e à prática do bem, enquanto o objetivo do direito é evitar se lese ou se prejudique outrem; d) a moral dirige-se ao momento interno, psíquico, volitivo, à intenção que determina o ato, ao passo que o direito se dirige ao momento externo, físico, isto é, ao ato exterior; e) a moral é unilateral, o direito, bilateral; f) o direito é mais definido, a moral, mais difusa.

### **3.8.5 Conceito de infração e de penalidade**

Infração pode ser conceituada como qualquer ação ou omissão que descumpra o conteúdo da norma jurídica convencional ou não.

<sup>974</sup> REALE, Miguel, *O direito como experiência: introdução à epistemologia jurídica*, 1999, p. 265-268.

<sup>975</sup> MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 34. ed., 1996, v. 1, p. 2-3.

Para a Teoria Geral do Direito, infração é a violação de uma norma ou a prática de um ato ilícito.

Para o Direito Penal, infração penal (crime) é o descumprimento culposo ou doloso da lei penal.

Para o Direito Tributário, esclarece Paulo de Barros Carvalho, infração tributária é *“toda ação ou omissão que, direta ou indiretamente, represente o descumprimento dos deveres jurídicos estatuídos em leis fiscais”*.<sup>976</sup>

Pelo descumprimento de um dever imposto no antecedente da norma, o sujeito que praticou o ato será punido com uma penalidade prevista no conseqüente da referida norma, isto é, ser-lhe-á aplicada uma sanção pecuniária ou disciplinar ou restritiva de direitos, etc.

Portanto, como ocorre no Direito Penal, no Tributário e em outros, nas relações jurídicas atinentes à propriedade horizontal, há necessidade de que esteja satisfeito o requisito da tipicidade, ou seja, de que a infração esteja expressamente prevista na lei ou na convenção.

Para o Direito Administrativo, o *“Poder disciplinar é a faculdade de punir internamente as infrações funcionais dos servidores e demais pessoas sujeitas à disciplina dos órgãos e serviços da Administração. É uma supremacia especial que o Estado exerce sobre todos aqueles que se vinculam à Administração por relações de qualquer natureza, subordinando-se às normas de funcionamento do serviço ou do estabelecimento que passam a integrar definitiva ou transitoriamente”*.<sup>977</sup>

---

<sup>976</sup> CARVALHO, Paulo de Barros, *Curso de direito tributário*, 2003, p. 505.

<sup>977</sup> Cf. MEIRELLES, Hely Lopes, *Direito administrativo brasileiro*, 22. ed., 1997, p. 108; ver, também, Maria Sylvania Zanella Di Prieto: *“Poder disciplinar é o que cabe à Administração Pública para apurar infrações e aplicar penalidades aos servidores públicos e demais pessoas sujeitas à disciplina administrativa; é o caso das que com ela contratam.”* (DI PIETRO, Maria Sylvania Zanella. *Direito administrativo*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1995. p. 76).

### 3.8.6 Espécies de infrações e penalidades na propriedade horizontal

As condutas dos condôminos e daqueles que atuam no condomínio edilício podem ser estudadas sob diversos ângulos.

As condutas previstas no antecedente das normas provêm das disposições legais (Código Civil) ou das convencionais (convenção e regulamento interno).

Vejam as penalidades (juros, cláusula penal e perdas e danos) aplicáveis ao descumprimento dos deveres dos condôminos, previstas nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil:

- **juros moratórios**, convencionados ou não, sendo previstos, os de um por cento ao mês para a conduta de inadimplemento das obrigações pecuniárias (inciso I e parágrafo 1º);
- **multa de até 2%** sobre o débito (inciso I e parágrafo 1º), na hipótese de inadimplemento das contribuições condominiais;
- **multa prevista na convenção**, não superior a cinco vezes o valor das contribuições mensais, na hipótese de realização de obras que comprometam a segurança do edifício (parágrafo 2º e inciso II);
- **multa prevista na convenção**, não superior a cinco vezes o valor das contribuições mensais, na hipótese de não ser dada à parte privativa a mesma destinação das demais (parágrafo 2º e inciso IV);
- **multa prevista na convenção**, não superior a cinco vezes o valor das contribuições mensais, na hipótese de utilização da parte privativa de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (parágrafo 2º e inciso IV);
- **perdas e danos** pela realização de obras que comprometam a segurança da edificação (parágrafo 2º e inciso II);
- **perdas e danos** se não for dada à parte privativa destinação igual à das demais partes (parágrafo 2º e inciso IV);

- **perdas e danos** se for utilizada parte privativa de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (parágrafo 2º e inciso IV);
- **multa** até ao quántuplo do valor da contribuição mensal, conforme a gravidade das faltas, pelo descumprimento de deveres (artigo 1.337, *caput*).
- **multa** correspondente ao décuplo do valor da contribuição mensal por reiterado comportamento anti-social, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores (artigo 1.337, parágrafo único).

A Lei de 1964, nos seus artigos 10 e 21, em linhas gerais, estabeleceu condutas e penalidades semelhantes às previstas no Código Civil. Contudo, as disposições codificadas prevalecem sobre as da Lei de 1964, razão pela qual nossa classificação será fundamentada naquele que, a nosso ver, revogou a referida lei, no que diz respeito às sanções e às penalidades.<sup>978</sup>

No âmbito da propriedade horizontal, encontramos, então, três espécies de sanções pecuniárias pelo inadimplemento das obrigações: os juros, a cláusula penal e as perdas e danos. Acrescentamos os honorários de advogado, que podem ser previstos na convenção, nos termos do artigo 389 do Código Civil.<sup>979</sup>

Com relação às sanções, podemos classificá-las conforme a responsabilidade do agente seja subjetiva ou objetiva.

O comportamento será subjetivo quando depender de dolo ou culpa. Será objetivo quando independer de dolo ou culpa. Quando o sujeito não efetuar o pagamento das contribuições condominiais, terá um comportamento objetivo, uma vez que não é necessário apurar o motivo por que ocorreu o inadimplemento. Quando o sujeito desrespeitar, reiteradamente, as disposições da convenção ou do regulamento, deverá ser

---

<sup>978</sup> O Código Civil regulou a matéria relativa ao condomínio edilício, também, regulado pela Lei de 1964. Portanto, nos termos do § 1º, do art. 2º, da Lei de Introdução ao Código Civil, aquele revogou a Lei de 1964, na parte em que for incompatível, porque “*A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior*”; ver, também, no mesmo sentido, Anexo I – Jurisprudência Nacional, TJRS: 5.1.; 5.2.; 5.3.; 5.5., 5.9.; 2º TAC-SP: 6.87., 6.88., 6.89., 6.90., 6.91., 6.92., 6.93., 6.94., 6.95., 6.96., 6.97.; STJ: 7.4., 7.5., 7.8., 7.9.

<sup>979</sup> “*Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.*”

apurado o grau de dolo ou culpa, a fim de aplicar a pena mais leve ou mais grave, considerando-se, nesse aspecto, o disposto no artigo 944 e seu parágrafo único<sup>980</sup> do Código Civil, como veremos a seguir.

O artigo 1.334 do Código Civil permite que a convenção estipule outras sanções que não as pecuniárias, exceto a de exclusão do condômino ou a venda forçada da unidade ou, ainda, a de suspensão do exercício de algum direito de propriedade, uma vez que elas devem seguir o princípio da tipicidade. Somente a lei pode prever sanções dessa natureza e não as disposições convencionais. Além disso, o condomínio não é uma associação ou uma sociedade, como vimos no Capítulo 1.4.4.

Todavia, é possível estabelecer sanções como aquelas previstas nas associações: advertências e multas pecuniárias. Estas, porque previstas no Código Civil, aquelas, por não ferirem o direito de propriedade.

### **3.8.7 Disposições e regras para a aplicação das sanções e penalidades no âmbito da propriedade horizontal**

No nosso *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*<sup>981</sup> já referido, estabelecemos alguns conceitos, princípios e regras a respeito da aplicação das penalidades na hipótese do ato ilícito. Por serem de interesse, reproduzimos, em parte, alguns desses entendimentos.

#### **3.8.7.1 Conceito de ato ilícito**

O conceito de ato ilícito está contido no artigo 186<sup>982</sup> do Código Civil, isto é, aquele que, caracterizado como ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência do autor do fato, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral.<sup>983</sup>

---

<sup>980</sup> “A indenização mede-se pela extensão do dano”; “Se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização.”

<sup>981</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*, 2006, p. 633-685.

<sup>982</sup> “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

<sup>983</sup> Cf. RT 667/199: “O condomínio de apartamentos responde pelos danos causados por ato ou omissão de seus empregados (art. 159 do CC).”

Para Clóvis Beviláqua, o ato ilícito é “*a violação do direito ou o dano a outrem por dolo ou culpa. O dolo consiste na intenção de ofender o direito ou prejudicar o patrimônio por ação ou omissão. A culpa é a negligência ou imprudência do agente, que determina violação do direito alheio ou causa prejuízo a outrem. Na culpa há, sempre, a violação de um dever preexistente. Se esse dever se funda em um contrato, a culpa é contratual; se no princípio geral do direito que manda respeitar a pessoa e os bens alheios, a culpa é extracontratual, ou aquiliana*”.<sup>984</sup>

### 3.8.7.2 Da responsabilidade civil subjetiva e objetiva

O ato ilícito acarreta a responsabilidade civil, tanto a subjetiva como a objetiva. Nesta, a responsabilidade independe de culpa em sentido amplo, naquela, a vítima deverá demonstrar que o autor do fato agiu com imprudência, negligência ou imperícia.

Portanto, a responsabilidade subjetiva é aquela que depende da apuração da culpa, enquanto a objetiva é aquela que independe da demonstração de culpa, bastando demonstrar a existência do fato e os prejuízos dele decorrentes.

### 3.8.7.3 O ato ilícito na atualidade

Hoje em dia, os países relacionam o ato ilícito com a responsabilidade subjetiva.

Na França, há previsão no Código Civil, nos artigos 1.382<sup>985</sup> e 1.383.<sup>986</sup>

---

<sup>984</sup> BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, 1980, v. 1, p. 426.

<sup>985</sup> “*Tout fait quelconque de l’homme qui cause a autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.*” (“*Todo ato, qualquer que ele seja, de homem que causar a outrem um dano, obriga aquele por culpa do qual veio ele a acontecer, a repará-lo.*”).

<sup>986</sup> “*Chacun est responsable du dommage qu’il a cause non seulement par son fait, mais encore par son négligence ou par son imprudence.*” (“*Toda pessoa é responsável pelo dano que causou não somente por ato seu, mas ainda por sua negligência ou por sua imprudência.*”).

No Código Civil alemão (BGB), a responsabilidade extracontratual foi proclamada no § 823, segundo o qual todo aquele que agir com imperícia, imprudência ou negligência deve reparar o dano.<sup>987</sup>

Em Portugal, a culpa (também responsabilidade subjetiva) está prevista no artigo 483º.<sup>988</sup>

Nos Estados Unidos e na Inglaterra, não existe o princípio geral consagrado no Código Civil Brasileiro de 1916 (artigo 159) ou no Código Civil atual (artigos 186 e 951) ou, ainda, no Código Civil francês, mas existem decisões dos Tribunais que estabelecem uma doutrina de reparação dos danos baseada na responsabilidade subjetiva.

Tanto na Suíça como na Itália, prevalece a responsabilidade civil subjetiva. O Código Civil Suíço estabelece a responsabilidade, no seu artigo 41<sup>989</sup>, e o Código Civil Italiano, no seu artigo 2.043.<sup>990</sup>

Na Argentina<sup>991</sup>, na Venezuela<sup>992</sup> e demais países latinos, vigora a teoria da responsabilidade subjetiva.

Na Espanha, além da responsabilidade extracontratual (responsabilidade subjetiva)<sup>993</sup>, existe a responsabilidade contratual.<sup>994</sup>

---

<sup>987</sup> “*Quem, por dolo ou negligência, lesar, antijuridicamente, a vida, o corpo, a saúde, a liberdade, a propriedade ou qualquer outro direito de uma pessoa, estará obrigado, para com essa pessoa, à indenização do dano daí resultante. Igual obrigação incumbe àquele que infringiu uma lei destinada à proteção de um outro. Se, de acordo com o conteúdo da lei, for possível, mesmo sem culpa, uma infração desta, só caberá a obrigação de indenização no caso de culpa.*”

<sup>988</sup> “1. Aquele que, com dolo ou mera culpa, violar ilicitamente o direito de outrem ou qualquer disposição legal destinada a proteger interesses alheios, fica obrigado a indenizar o lesado pelos danos resultantes da violação. 2. Só existe obrigação de indenizar independentemente de culpa nos casos especificados em lei.”

<sup>989</sup> “(1) Quem causar antijuridicamente um dano a um outro, seja intencionalmente, seja por negligência, está obrigado, para com ele, à indenização. (2) Igualmente está obrigado à indenização quem, a um outro, de modo contrário aos bons costumes, causar, intencionalmente, um dano.”

<sup>990</sup> “Qualunque fatto doloso o culposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che há commesso il fatto a risarcire il danno.” (“Qualquer ato doloso ou culposo, que ocasione a outrem um prejuízo injusto, obriga aquele que praticou o ato a indenizar o prejuízo.”)

<sup>991</sup> Artigo 1.109: “Todo el que ejecuta un hecho, que por su culpa o negligencia ocasiona un daño a outro, está obligado a la reparación del perjuicio. Esta obligación es regida por las mismas disposiciones relativas a los delitos del derecho civil.”

<sup>992</sup> Artigo 1.217: “Todo hecho del hombre que causa um daño a outro, obliga a aquel por cuya há sucedido el daño, a repararlo.”

<sup>993</sup> Artigo 1.902.

<sup>994</sup> Artigo 1.101.



O Direito Civil soviético de 1922 era totalmente diferente, pois ele conferia aos tribunais o arbítrio de determinar a reparação dos prejuízos ou danos, ainda que não houvesse responsabilidade do agente. Levava em consideração somente a situação patrimonial do autor do fato e da vítima<sup>995</sup>, não se utilizando da responsabilidade subjetiva encontrada nas demais legislações (artigo 406 do Código Civil soviético de 1922).<sup>996</sup>

Em virtude dessa disposição legal, Miguel Kfoury Neto, citando Alvino Lima, conclui: “*O Código Civil soviético – também segundo Alvino Lima – confere aos tribunais o arbítrio de mandar ressarcir o dano, ainda que não haja responsabilidade de seu respectivo autor, tomando-se em consideração apenas a situação patrimonial do mesmo autor do ato e da sua vítima.*”<sup>997</sup>

A esse mesmo respeito, preleciona Alvino Lima: “*Entretanto, na prática judiciária, em face do disposto no art. 406 do CC*<sup>998</sup>, *que confere ao tribunal o arbítrio de mandar ressarcir o dano, ainda que não haja responsabilidade de seu respectivo autor, tomando em consideração apenas a situação patrimonial do mesmo autor do ato e da sua vítima, o princípio da culpa deixa de ter significação. A obrigação de indenizar é imposta, portanto, ainda que não haja responsabilidade civil do autor do dano, derogando-se, desta forma, pelo poder arbitral, conferido ao tribunal, os princípios gerais fundamentais.*”<sup>999</sup>

Até a Revolução Industrial, no início do Século XIX, a responsabilidade civil em geral levava em consideração a teoria subjetiva, ou seja, somente respondia por danos aquele que agiu com imprudência, negligência ou imperícia.

Contudo, com a criação de inventos que colocaram em grande risco a integridade da pessoa, surgiu uma nova teoria, a da responsabilidade objetiva, segundo a qual haverá

<sup>995</sup> Cf. LIMA, Alvino. *Culpa e risco*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998, p. 38; KFOURI NETO, Miguel. *Responsabilidade civil do médico*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p. 50-51.

<sup>996</sup> Cf. Miguel Luban: “*En los casos en que, conforme a los artículos 403 a 405, la persona que hubiese causado un daño no esté obligada a resarcirlo, el Tribunal, teniendo en cuenta la situación económica del autor y de la víctima, puede obligarlo a hacerlo.*” (LUBAN, Miguel. *Legislación soviética moderna*. Cidade do México: UTEHA, 1947, p. 227).

<sup>997</sup> KFOURI NETO, Miguel, *Responsabilidade civil do médico*, 2001, p. 50.

<sup>998</sup> “*Nos casos em que, segundo os arts. 403-405 (regras gerais sobre a responsabilidade civil), o causador do dano não é obrigado a repará-lo, o Tribunal pode obrigar à reparação, tomando em consideração a sua situação de fortuna e a da vítima*”. (Cf. LIMA, Alvino, *Culpa e risco*, 1998, p. 38).

<sup>999</sup> Cf. LIMA, Alvino, *Culpa e risco*, 1998, p. 38.

responsabilidade sem a necessidade de se demonstrar que o fato ocorreu por imperícia, imprudência ou negligência.

Em outras palavras, o dono ou o responsável por uma máquina, que a coloca em funcionamento, assume o risco de eventual dano ou prejuízo a que ela der causa, independentemente de culpa.

No direito brasileiro, a responsabilidade subjetiva foi consagrada no artigo 159 do Código Civil de 1916 e mantida pelos artigos 186<sup>1000</sup> e 951<sup>1001</sup> do Código Civil em vigor.

O direito pátrio prevê a teoria da responsabilidade objetiva, isto é, pela existência de um invento, equipamento ou de uma atividade que potencialmente pode causar dano, seu dono responderá pelos prejuízos que essa atividade, que esse invento ou equipamento causar. É o caso da atividade nuclear, pela qual a União responde objetivamente por qualquer dano causado a quem quer que seja, independentemente de culpa, como está expresso no artigo 21, inciso XXIII, alínea “c”, da Constituição Federal.<sup>1002</sup>

Alguns<sup>1003</sup> entendem que essa mesma diretriz está prevista no Código de Trânsito Brasileiro (artigo 1º, parágrafo 3º<sup>1004</sup>).

Por fim, o atual Código Civil consagrou a responsabilidade objetiva no parágrafo único do artigo 927.<sup>1005</sup>

<sup>1000</sup> “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

<sup>1001</sup> “O disposto nos arts. 948, 949 e 950 aplica-se ainda no caso de indenização devida por aquele que, no exercício de atividade profissional, por negligência, imprudência ou imperícia, causar a morte do paciente, agravar-lhe o mal, causar-lhe lesão, ou inabilitá-lo para o trabalho.”

<sup>1002</sup> “Compete à União: (...) XXIII - explorar os serviços e instalações nucleares de qualquer natureza e exercer monopólio estatal sobre a pesquisa, a lavra, o enriquecimento e reprocessamento, a industrialização e o comércio de minérios nucleares e seus derivados, atendidos os seguintes princípios e condições: ... c) a responsabilidade civil por danos nucleares independe da existência de culpa.”

<sup>1003</sup> 1º TAC-SP, Apelação n. 432.211, 2ª Câmara, j. 7-3-1990, Rel. Rodrigues de Carvalho: “Acidente de trânsito – Colisão com animal em leito carroçável da rodovia – Culpa in vigilando do Dersa, uma vez que competente para fiscalizar e impedir que animais tenham acesso à rodovia – Art. 37 da Constituição Federal – Responsabilidade objetiva reconhecida – Indenizatória procedente – Sentença mantida”. Em sentido contrário: STJ, REsp ns. 44.500, 549.812 e 639.908.

<sup>1004</sup> “Os órgãos e entidades componentes do Sistema Nacional de Trânsito respondem, no âmbito das respectivas competências, objetivamente, por danos causados aos cidadãos em virtude de ação, omissão ou erro na execução e manutenção de programas, projetos e serviços que garantam o exercício do direito do trânsito seguro.”

<sup>1005</sup> “Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”

Concluímos, então, que do ato ilícito decorre a responsabilidade civil subjetiva, que depende da apuração da culpa. A responsabilidade civil objetiva independe da demonstração de culpa, bastando demonstrar a existência do fato e dos prejuízos dele decorrentes, como esclarece Arnaldo Rizzardo.<sup>1006</sup>

### 3.8.7.4 Conceito de culpa e de dolo civil

Para Maria Helena Diniz, a culpa em sentido amplo significa a violação de um dever jurídico imputável a alguém, em decorrência de fato intencional ou de omissão de diligência ou cautela.<sup>1007</sup>

Citando Capitant, Arnaldo Rizzardo conceitua a culpa como o “*ato ou omissão constituindo um descumprimento intencional ou não, quer de uma obrigação contratual, quer de uma prescrição legal, quer do dever que incumbe ao homem de se comportar com diligência e lealdade nas suas relações com os seus semelhantes*”.<sup>1008</sup>

Alvino Lima esclarece que a culpa tem dois elementos: um objetivo, que é “*a lesão do direito de outrem, o atentado ilegal ao direito alheio*” e outro subjetivo, psicológico, que é “*o fato de prever ou ter podido prever o atentado ao direito de outrem*”.<sup>1009</sup>

Preferimos adotar a definição de Clóvis Bevilacqua inserta no artigo 159 do Código Civil de 1916: “*Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano.*”

---

<sup>1006</sup> “*Em síntese, a responsabilidade objetiva configura-se mais quando leis específicas asseguram a indenização, como nos seguros. Nos acidentes de trânsito, a culpa é a força máxima que desencadeia a responsabilidade. Mas o fato em si tem importante relevância, pendendo a presunção sempre em favor da vítima. Ao agente causador do evento compete demonstrar a ausência de culpa. A situação acontecida é considerada a favor do lesado. Prevalece a aparência da culpabilidade do agente provocador. O CC tem em conta o ato ilícito em si, como fator de responsabilização. É ele que acarreta o vínculo da obrigação, se danos provocou. É ilícito porque cometido contra o direito, com reflexos patrimoniais negativos. Fundamentalmente, este o critério para embasar a responsabilidade.*” (RIZZARDO, Arnaldo. *A reparação nos acidentes de trânsito*. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001, p. 25-26).

<sup>1007</sup> DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 1, p. 962.

<sup>1008</sup> Cf. RIZZARDO, Arnaldo, *A reparação nos acidentes de trânsito*, 9. ed., 2001, p. 15.

<sup>1009</sup> LIMA, Alvino, *Culpa e risco*, 1998, p. 52.

Com relação ao dolo, ele pode ser conceituado como a violação intencional de uma regra de conduta.

No Direito Civil, não tinha importância, como tem para o Direito Penal, a distinção entre o dolo e a culpa (artigo 18<sup>1010</sup>).

Todavia, com a gradação da culpa prevista nos artigos 944 e 945 do atual Código Civil, hoje essa distinção parece-nos importante, pois, no campo civil, aquele que agiu dolosamente deverá ter sua responsabilidade agravada, inclusive aumentando o valor da indenização.

### **3.8.7.5 Formas e classificação da culpa**

A culpa prevista no artigo 186 do Código Civil atual (art. 159 do Código Civil de 1916) contém dois elementos: a negligência e a imprudência. O artigo 951 do Código Civil atual acrescentou a imperícia.

Contudo, diversos significados têm esses termos em face da riqueza da nossa língua.

A negligência pode ser considerada omissão, enquanto a imprudência ação.

A negligência pode ser relacionada com a imprevisão, enquanto a imprudência envolve o desprezo pela diligência.

A imperícia, às vezes, confunde-se com a negligência, pois, por exemplo, o incapaz de dirigir é insensato na observância dos requisitos para o exercício da função.

A imperícia, por outro lado, demonstra mais falta de habilidade exigível em determinado momento e observável em algumas situações.

---

<sup>1010</sup> “Diz-se o crime: I - doloso, quando o agente quis o resultado ou assumiu o risco de produzi-lo; II - culposos, quando o agente deu causa ao resultado por imprudência, negligência ou imperícia.”

É imprudente, por exemplo, aquele que desenvolve velocidade incompatível com o traçado da via pública, pois está revelando uma atitude temerária.

Diversas espécies de culpa são admitidas. Arnaldo Rizzardo<sup>1011</sup>, para efeito de sua verificação, descreve algumas, como veremos:

- a) *Culpa in eligendo*<sup>1012</sup>: quando o agente não age com acerto na escolha de seu preposto, empregado ou representante.
- b) *Culpa in vigilando*<sup>1013</sup>: é caracterizada pela falta de cuidados e fiscalização por parte do proprietário ou do responsável pelos bens e pelas pessoas.
- c) *Culpa in comittendo*: é a que surge da prática de uma ação.
- d) *Culpa in omittendo*: é aquela caracterizada pela omissão do agente.
- e) *Culpa in custodiendo*: é aquela caracterizada pela falta de atenção ou cuidado em relação a alguma coisa.
- f) *Culpa grave ou lata*: é aquela que é relacionada com o dolo civil.
- g) *Culpa leve*: expressa na falta que poderia ter sido evitada com o procedimento normal de uma pessoa.
- h) *Culpa levíssima*: é que resulta do erro que poderia ter sido evitado com uma atenção especial e muito concentrada, como, por exemplo, na manobra de um veículo estacionado entre outros dois.<sup>1014</sup>
- i) *Culpa contratual e extracontratual*: a primeira consiste na violação de um dever previsto no contrato. A segunda decorre da violação do princípio de que ninguém pode prejudicar outrem, como previsto no artigo 186 do Código Civil.

---

<sup>1011</sup> RIZZARDO, Arnaldo, *A reparação nos acidentes de trânsito*, 9. ed., 2001, p. 19-20.

<sup>1012</sup> Cf. Jurisprudência brasileira 1/73: “Responde civilmente a sociedade anônima por títulos assinados por um de seus diretores, que teria usado firma falsa do outro, locupletando-se com o numerário correspondente. A responsabilidade, no caso, foi in eligendo e in vigilando, porque, enorme e notória a quantidade de títulos em circulação naquelas condições, só dois anos depois a sociedade anônima reagiu, afastando os diretores e comunicando o fato às autoridades.”

<sup>1013</sup> Cf. RT 504/192: “A culpa in vigilando, que procede da ausência de fiscalização, desde que implique violação ao direito alheio ou acarrete prejuízo a outrem, leva à obrigação de indenizar. Incide a correção monetária sobre as dívidas de valor, decorrentes do ato ilícito.”

<sup>1014</sup> Antonio Joaquim Ribas conceitua-a como “a que só poderia evitar com um cuidado ainda maior, do que o que um bom pae de família costuma ter na gerencia dos seus negócios” (RIBAS, Antonio Joaquim, *Curso de direito civil brasileiro*: introdução ao estudo do direito civil, 1915, p. 513).

### 3.8.7.6 Da graduação da culpa

Interessante inovação trouxe o Código Civil em vigor, nos seus artigos 944<sup>1015</sup> e 945.

Nosso Código, ao estabelecer a graduação da culpa em leve e grave, para a aferição da indenização, possibilitou ao juiz examinar a conduta do autor do fato, observando modo, forma, condições, tempo e lugar.

Augusto Teixeira de Freitas graduou a culpa em grave, leve e levíssima. É grave quando imprópria ao comum dos homens (dolo). Leve é a falta evitável com atenção ordinária. Levíssima é a falta só evitável com atenção extraordinária, com especial habilidade ou conhecimento singular.<sup>1016</sup>

Essa classificação tripartite da culpa de Augusto Teixeira de Freitas, também adotada por outros, foi criticada por Savigny, Du Caurroy e Müllenbruch, por ser de difícil aplicação, como explica Antonio Joaquim Ribas: *“Du Caurroy, Savigny, Müllenbruch excluem este terceiro membro da classificação, por ser de difícil aplicação na prática e desconhecido do Direito Romano, em cujas fontes só uma vez encontramos a expressão – culpa levíssima, empregada em relação aos casos da lei Aquilia.”*<sup>1017</sup>

A inovação do código atual é interessante, porque possibilitará ao juiz chegar à individualização da culpa e fixar a justa indenização.

Essa graduação, explica Miguel Kfoury Neto, *“permitirá maior justiça ao se fixar a extensão da reparação do dano – por meio da análise da gravidade da imperícia, negligência ou imprudência com que se houve o profissional da medicina. Conforme a maior ou menor previsibilidade do resultado, maior ou menor falta de cuidado objetivo, o*

<sup>1015</sup> “A indenização mede-se pela extensão do dano. Parágrafo único - Se houver excessiva desproporção entre a gravidade da culpa e o dano, poderá o juiz reduzir, equitativamente, a indenização” e o segundo: “Se a vítima tiver concorrido culposamente para o evento danoso, a sua indenização será fixada tendo-se em conta a gravidade de sua culpa, em confronto com a do autor do dano.”

<sup>1016</sup> FREITAS, Augusto Teixeira de. *Consolidação das leis civis*, art. 501, nota 28; ver, também, MONTEIRO, Washington de Barros, *Curso de direito civil*, 2003, v. 1, p. 322.

<sup>1017</sup> RIBAS, Antonio Joaquim, *Curso de direito civil brasileiro: introdução ao estudo do direito civil*, 1915, p. 513.

*agir culposo será enquadrado como levíssimo, leve ou grave. Aí, o juiz poderá proceder à justa individualização da culpa e, por conseguinte, à extensão da reparação”.*<sup>1018</sup>

### 3.8.7.7 Culpa bilateral

A culpa bilateral, também chamada de recíproca ou concorrente, é quando a vítima igualmente concorre para o evento, como está estatuído no artigo 945 do Código Civil.<sup>1019</sup>

*Na culpa concorrente, diz Arnaldo Rizzardo, a indenização “(...) reparte-se. E a concorrência é determinada pela presença de duas ou mais causas originadoras do evento. As causas são os comportamentos culposos. Somam-se as culpas determinantes do dano, aparecendo o vínculo de causalidade entre elas e os prejuízos. Não basta, assim, o procedimento culposo, mas deve apresentar-se o liame da causa e do efeito entre as culpas e o dano. É preciso que o mal sofrido seja consequência do ato culposo”.*<sup>1020</sup>

<sup>1018</sup> KFOURI NETO, Miguel, *Responsabilidade civil do médico*, 2001, p. 77.

<sup>1019</sup> Cf. STJ, REsp n. 555.568/ES, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3. T., DJU, 14/11/2005, p. 308: “A mera disponibilização ao empregado de equipamentos de segurança não isenta o empregador de responsabilidade em caso de acidentes. É necessário também que ele promova a fiscalização de sua utilização – Culpa concorrente do empregador reconhecida na morte do empregado, eletrocutado ao promover a manutenção de equipamento em poste de alta tensão.”; STJ, REsp n. 716.250/RS, Rel. Min. Franciulli Netto, 2. T., DJU, 12/09/2005, p. 298: “Recurso Especial. Responsabilidade Civil do Estado. Legitimidade ativa do condutor do veículo. Omissão do Estado. Responsabilidade subjetiva. Culpa demonstrada na espécie. Acidente de veículos em cruzamento. Semáforo defeituoso. Culpa concorrente do Município e do motorista que trafegava na via em que o sinal estava inoperante. Ausência de culpa do condutor do veículo que transitava pela rua em que o semáforo estava verde.”; STJ, REsp n. 705.859/SP, Rel. Min., Jorge Scartezzini, 4. T., DJU, 21/03/2005, p. 404: “No caso dos autos, a vítima teve acesso à ferrovia por meio de uma passagem clandestina existente no muro que a cercava, apesar de haver uma passarela para pedestres nas proximidades do local do acidente. Em hipóteses como esta, a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido da ocorrência de culpa concorrente da vítima e da empresa de transporte ferroviário. Nesta linha, pois, entende-se que a culpa da ferrovia advém da omissão quanto à conservação das cercas e muros construídos ao longo da via férrea, e a da vítima, por utilizar-se de passagem clandestina, mesmo existindo passarela para pedestres”; no mesmo sentido, conferir RT 773/182, 797/226, 807/229, 826/165, 827/197, 827/200; RSTJ 38/404, 43/329, 58/338, 75/314, 75/389, 79/199, 121/254, 133/147, 140/358, 154/463, 158/378, 167/414 e 182/354; LEX-STJ 68/298, 75/126, 80/230, 99/99, 107/87, 114/113, 131/119, 142/181, 177/150 e 181/123; REsp ns. 107.230/SP, 164.824/RS, 257.090/SP, 445.872/SP e 480.357/SP.

<sup>1020</sup> RIZZARDO, Arnaldo, *A reparação nos acidentes de trânsito*, 9. ed., 2001, p. 59.



### 3.8.7.8 Conduta, imputabilidade, nexa causal ou relação de causalidade

Entendemos que as palavras *conduta*, *imputabilidade*, *nexo causal* ou *relação de causalidade* podem ter o mesmo significado.

A Sociologia Jurídica estabelece dois significados para a palavra *conduta*: a) comportamento consciente de uma pessoa, por influência de expectativas de outros indivíduos; b) modo habitual de proceder em sociedade.<sup>1021</sup>

Na linguagem jurídica em geral, *conduta* pode significar: a) comportamento em harmonia ou desarmonia com a lei, a moral e os bons costumes; b) reunião de pessoas que são conduzidas para algum local por ordem superior.<sup>1022</sup>

Para o Direito Civil, o *nexo causal* significa a relação existente entre a ação e o dano para que se configure a responsabilidade civil. Já para o Direito Penal, significa a relação que se estabelece entre a ação delituosa e a causa de agir, de modo que o resultado final somente poderá ser imputado a quem lhe der causa.<sup>1023</sup>

Para a Filosofia do Direito, o *nexo causal* significa a relação de causa e efeito.<sup>1024</sup>

Da mesma forma que o *nexo causal* e a *conduta*, a *imputabilidade*, para o Direito Penal, significa: a) qualidade de imputável; b) indicação do responsável por um ato no cível ou no crime.<sup>1025</sup>

Vista pela Filosofia do Direito, a *imputabilidade* significa a maneira de ordenar-se o fenômeno do universo, ligando-se um fato condicionante a um condicionado. Tal modo de conhecer corresponde à categoria transcendental *dever ser* aludida por Hans Kelsen.<sup>1026</sup>

---

<sup>1021</sup> DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 1, p. 750.

<sup>1022</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 1, p. 750.

<sup>1023</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 1, p. 356.

<sup>1024</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 1, p. 356.

<sup>1025</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 2, p. 791.

<sup>1026</sup> Cf. DINIZ, Maria Helena, *Dicionário jurídico*, 1998, v. 2, p. 791.



Silvio Rodrigues prefere chamar aquilo que denominamos de ação ligada ao resultado de *liame de causalidade*, dizendo: “*Para que se possa impor a alguém a obrigação de indenizar o prejuízo experimentado por outrem é mister que haja uma relação de causalidade entre o ato culposo praticado pelo agente e o prejuízo sofrido pela vítima.*”<sup>1027</sup>

Em outras palavras, para que exista o nexo causal, ou a relação de causalidade, ou a conduta, ou a imputabilidade, se alguém disparar o revólver a bala deverá atingir outrem, ferindo-o.

### 3.8.7.9 O dano

O dano é o elemento objetivo da responsabilidade civil. As expressões *violar direito* ou *causar prejuízo (dano) a outrem* são extraídas dos artigos 159 do Código Civil de 1916 e 186 e 944 do Código Civil atual.

Contudo, no dano contratual, o que se tem em conta é o inadimplemento (descumprimento) de uma obrigação prevista no contrato.

Existem diversas espécies de dano.

O dano pode ser patrimonial, no qual predomina o interesse econômico. Esse dano diminui o patrimônio da pessoa. Ele pode ser positivo ou negativo, conforme dispõe o artigo 402 do Código Civil atual<sup>1028</sup>, ou seja, o que efetivamente se perdeu e o que razoavelmente se deixou de lucrar.

O dano também pode ser moral, que é o sofrimento psíquico ou moral, portanto, as dores, os sentimentos, a tristeza, a frustração, etc. O dano moral tem expressa previsão no artigo 186<sup>1029</sup> do Código Civil atual.

<sup>1027</sup> RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: responsabilidade civil*. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4, p. 163.

<sup>1028</sup> “*Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.*”

<sup>1029</sup> “*Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.*”

Interessante anotar que, após sua fixação, o dano deverá ser liquidado. Liquidar o dano consiste em determinar o seu valor em pecúnia.

No caso de morte, a indenização consistirá nas despesas de tratamento que tenha tido o falecido, seu funeral, luto da família, assim como nos alimentos devidos pela vítima, sem excluir outras reparações.

No caso de lesões, ferimentos ou outra ofensa à saúde, a indenização compreenderá as despesas com tratamento, lucros cessantes até o fim da convalescença, além de outros prejuízos demonstrados pelo ofendido, nos termos do artigo 949 do Código Civil.

### 3.8.7.10 Concausa ou causa superveniente

Concausa ou causa superveniente é a causa posterior que agrava a lesão provocada pelo ato ilícito. É uma *“outra causa que, juntando-se à principal, concorre para o resultado. Ela não inicia e nem interrompe o processo causal, apenas o reforça, tal como um rio menor que deságua em outro maior, aumentando-lhe o caudal”*.<sup>1030</sup>

O Direito Penal tem regra específica, no artigo 13 e seu parágrafo 1º do Código Penal, ao contrário do Direito Civil, que nada dispõe a respeito. O *caput* do artigo 13 estabelece o significado do nexo de causalidade.<sup>1031</sup>

Já o parágrafo 1º do artigo 13 do Código Penal dispõe sobre a superveniência de causa independente.<sup>1032</sup>

---

<sup>1030</sup> Cf. Sérgio Cavalieri Filho: *“Em outras palavras, concausas são circunstâncias que concorrem para o agravamento do dano, mas que não têm a virtude de excluir o nexo causal desencadeado pela conduta principal, nem de, por si só, produzir o dano.”* (CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*. 6. ed. rev., aum. e atual. São Paulo: Malheiros, p. 84).

<sup>1031</sup> *“O resultado, de que depende a existência do crime, somente é imputável a quem lhe deu causa. Considera-se causa a ação ou omissão sem a qual o resultado não teria ocorrido.”*

<sup>1032</sup> *“A superveniência de causa relativamente independente exclui a imputação quando, por si só, produziu o resultado; os fatos anteriores, entretanto, imputam-se a quem os praticou.”*

Por essa disposição penal, explicam Celso Delmanto, Roberto Delmanto e Roberto Delmanto Junior, “fica excluído o nexo de causalidade quando sobrevém uma segunda causa que se situa fora do desdobramento normal da causa original, e que, por si só, já causa o resultado. Assim, se a segunda causa estiver dentro do desdobramento físico da primeira, o agente responde pelo resultado: ao contrário, se a segunda causa (ou concausa) não se achar no desdobramento normal da anterior e por si só produzir o resultado, o agente não responde por este. Ex.: a vítima agredida pelo agente é transportada ferida para o hospital em ambulância, que, no caminho, sofre uma colisão; se o posterior falecimento da vítima no hospital foi conseqüência do abalroamento do veículo, trata-se de uma causa independente, só respondendo o agente pelas lesões corporais”.<sup>1033</sup>

Alvino Lima<sup>1034</sup> entende que o nexo de causalidade entre um ato e um resultado não desaparece pelo simples fato de ser conseqüência posterior de outra circunstância, pois existe uma condicionalidade que vincula o resultado final ao fato primitivo.

Arnaldo Rizzardo sustenta que a responsabilidade do autor do fato “mede-se de acordo com a natureza da lesão” e, se existirem outros eventos provocados por outras circunstâncias, “o responsável é a pessoa que os originou por sua culpa”.<sup>1035</sup>

Para tentar solucionar a concausa, foi criada a teoria da *equivalência das causas*, de von Buri, exposta por Mazeaud e Mazeaud, segundo a qual, esclarece Arnaldo Rizzardo, “todos os acontecimentos que concorreram para a produção do dano são causas do mesmo”, acrescentando que “respondem pela indenização não apenas quem deu o primeiro passo para o evento, mas igualmente aqueles que participaram para o desenlace final”.<sup>1036</sup>

Por essa teoria, a responsabilidade é repartida entre aqueles que concorreram para a produção do dano.

<sup>1033</sup> DELMANTO, Celso; DELMANTO Roberto; DELMANTO JUNIOR Roberto. *Código Penal comentado*. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1998. p. 19-20.

<sup>1034</sup> LIMA, Alvino, *Culpa e risco*, 1998, p. 43-111.

<sup>1035</sup> RIZZARDO, Arnaldo, *A reparação nos acidentes de trânsito*, 3. ed., 1984, p. 38-39.

<sup>1036</sup> RIZZARDO, Arnaldo, *A reparação nos acidentes de trânsito*, 3. ed., 1984, p. 39.

Outra teoria que tenta explicar a concausa é a da *causalidade adequada*, de von Kries. Por ela, “*nem todas as condições sine qua non são equivalentes, uma vez que só a condição que, tipicamente, origina conseqüência danosa pode ser obtida pela nossa mente com o caráter de causa adequada do dano*”.<sup>1037</sup>

O jurista carioca Martinho Garcez Neto<sup>1038</sup>, após comentar todas as teorias a respeito da concausa, conclui que, desde que ocorra o ato ilícito e desde que se demonstre o autor do ato ilícito, o responsável pelo dano é aquele, não se perquirindo a existência de qualquer outra causa superveniente.

Esta última teoria foi aplicada pelo Supremo Tribunal Federal<sup>1039</sup>, afastando-se da teoria da equivalência das condições e da teoria da causalidade adequada, com fundamento no artigo 1.060 do Código Civil (atual 403<sup>1040</sup>).

<sup>1037</sup> GARCEZ NETO, Martinho. *Responsabilidade civil no direito comparado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000. p. 208.

<sup>1038</sup> Cf. Martinho Garcez Neto: “*O que a doutrina jurídica predominante tem estabelecido, em definitivo, no campo da responsabilidade civil, resultante de ato ilícito, é o seguinte: quando uma imprudência ou negligência é provada contra o agente, não há necessidade de investigar mais nada; desde que afastada tal culpa o dano não se teria verificado e não se exige mais nada para impor-se a condenação. A aplicação do princípio da concorrência de culpas, com a conseqüente divisão da indenização, foi apenas a correspondência lógica dos apelos da equidade, nos casos excepcionais em que não se cogita da predominância manifesta da culpa do agente.*” (GARCEZ NETO, Martinho, *Responsabilidade civil no direito comparado*, 2000. p. 211).

<sup>1039</sup> Cf. RTJ 143/270: “*Responsabilidade civil do Estado. Dano decorrente de assalto por quadrilha de que fazia parte preso foragido vários meses antes. - A responsabilidade do Estado, embora objetiva por força do disposto no artigo 107 da Emenda Constitucional n. 1/69 (e, atualmente, no paragrafo 6º do artigo 37 da Carta Magna), não dispensa, obviamente, o requisito, também objetivo, do nexo de causalidade entre a ação ou a omissão atribuída a seus agentes e o dano causado a terceiros. - Em nosso sistema jurídico, como resulta do disposto no artigo 1.060 do Código Civil, a teoria adotada quanto ao nexo de causalidade é a teoria do dano direto e imediato, também denominada teoria da interrupção do nexo causal. Não obstante aquele dispositivo da codificação civil diga respeito à impropriamente denominada responsabilidade contratual, aplica-se ele também à responsabilidade extracontratual, inclusive a objetiva, até por ser aquela que, sem quaisquer considerações de ordem subjetiva, afasta os inconvenientes das outras duas teorias existentes: a da equivalência das condições e a da causalidade adequada. - No caso, em face dos fatos tidos como certos pelo acórdão recorrido, e com base nos quais reconheceu ele o nexo de causalidade indispensável para o reconhecimento da responsabilidade objetiva constitucional, é inequívoco que o nexo de causalidade inexistente, e, portanto, não pode haver a incidência da responsabilidade prevista no artigo 107 da Emenda Constitucional n. 1/69, a que corresponde o paragrafo 6º do artigo 37 da atual Constituição. Com efeito, o dano decorrente do assalto por uma quadrilha de que participava um dos evadidos da prisão não foi o efeito necessário da omissão da autoridade pública que o acórdão recorrido teve como causa da fuga dele, mas resultou de concausas, como a formação da quadrilha, e o assalto ocorrido cerca de vinte e um meses após a evasão. Recurso extraordinário conhecido e provido*”; no mesmo sentido, conferir: *Ementário STF* 1787/1029 e 1898/522.

<sup>1040</sup> “*Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual.*”

O Tribunal de Alçada do Rio de Janeiro<sup>1041</sup>, de igual forma, aplicou a teoria da causalidade adequada.

### 3.8.7.11 Do exercício excessivo de direito (abuso)

Novidade interessante e importante a respeito do abuso de direito foi inserida no atual Código Civil, no artigo 187. Desse abuso, tratamos na Parte I, Capítulo 1.7.21.3.10 e tal matéria servirá para a solução de inúmeros conflitos na propriedade horizontal, como já alertamos em diversas oportunidades.

### 3.8.7.12 Atos lesivos que não são ilícitos

A lei prevê as hipóteses de atos que são lesivos, mas não são ilícitos. O artigo 188 do Código Civil estabelece que não constituem atos ilícitos “*os praticados em legítima defesa ou no exercício regular de um direito reconhecido*” e “*a deterioração ou destruição de coisa alheia, ou a lesão a pessoa, a fim de remover perigo iminente*”.<sup>1042</sup>

---

<sup>1041</sup> Cf. Apelação Cível n. 14.786, da 1. C., Rel. Juiz Celso Ferreira Filho; ver, também, Sérgio Cavaliere Filho: “*Responsabilidade civil – Concausa superveniente – Vítima de atropelamento que vem a falecer de tétano. Ação de indenização contra empresa permissionária de serviço público – Responsabilidade objetiva. Não provada a exclusividade de culpa por parte da vítima, incabível é admitir-se a excludente de responsabilidade. Havendo multiplicidade de causas, recomendável é aplicar-se a teoria da causalidade adequada. Realmente, a dúvida que poderia subsistir, na hipótese em tela, é quanto ao nexo de causalidade. Na certidão de óbito do marido da autora consta multiplicidade de causas, estando ali explicitadas a insuficiência respiratória, diabete melito e tétano. É evidente que o tétano constitui uma causa eficiente para o resultado morte e esta enfermidade sem dúvida alguma foi um desdobramento do acidente que vitimou o marido da autora. Não tivesse sido ele atropelado, o tétano jamais se instalaria em seu organismo. A relação de causalidade constitui sem dúvida uma das matérias mais tormentosas no campo da responsabilidade civil. Todavia, tanto a doutrina como a mais atualizada jurisprudência têm dado larga aplicação à teoria da causalidade adequada. Através desta teoria a relevância jurídica de uma causa decorre de uma especial eficácia, no sentido de ter sido a mesma decisiva para o resultado danoso. Em suma, na cadeia causal de determinado evento a causa adequada não reduz sua relevância jurídica pelo fato de causas outras terem colaborado para o dano. Portanto, não demonstrado que a vítima concorreu para o evento danoso e provado o nexo de causalidade, emerge de modo inequívoco a obrigação de indenizar.*” (CAVALIERI FILHO, Sérgio, *Programa de responsabilidade civil*, 2005, p. 93).

<sup>1042</sup> Cf. RT 723/369: “*Não obteve o acidentado guarida para sua pretensão no juízo cível de origem: daí, seu inconformismo. Mas, sem razão, de vez que, efetivamente, prova não há de que a culpa pelo evento é do recorrido, que, ao revés, conta com excludente, admitida por lei, por doutrina e por jurisprudência, qual seja, a do estado de perigo*”; Tribunal de Justiça de São Paulo: “*INDENIZAÇÃO – Danos materiais e morais – Denúnciação caluniosa – Não caracterização – Réu que exercitou o direito-dever de comunicar a prática de crime de ação pública – Excludente de ilicitude – art. 160, inc. I, do Código Civil – Autoras que foram absolvidas por insuficiência de provas – Recurso não provido.*” (Apelação Cível de Lençóis Paulista n. 263.910-1/6, j. 13/11/1996, Rel. Des. Souza Lima).

A legítima defesa, diz Clóvis Beviláqua, “*pressupõe uma injustiça, uma violação do direito subjetivo, e deve ser uma reação dirigida, somente, contra o autor da injustiça, contra os seus auxiliares e contra os instrumentos da agressão, porém dentro de certos limites e segundo certas normas. É uma reação disciplinada, como a própria reação social contra o delito*”.<sup>1043</sup>

Para que ocorra a legítima defesa há necessidade da satisfação de alguns requisitos: a) agressão injusta; b) atualidade da reação; c) agressão inevitável; d) reação que não exceda o necessário para efetuar a defesa.

Exemplo de autodefesa é o disposto no artigo 1.210, parágrafo 1º, do Código Civil<sup>1044</sup>, que autoriza a defesa da posse no caso de turbação ou esbulho.

Para o Direito Penal, ocorre a legítima defesa quando alguém, usando moderadamente dos meios necessários, repele injusta agressão, atual ou iminente, a direito seu ou de outrem (artigo 25).

Esclarece Clóvis Beviláqua que a autodefesa se destina “*a evitar o mal da violação do direito*” e tem por objetivo “*restaurar o direito, que a agressão injusta fez sucumbir*”.<sup>1045</sup>

Aquele que exerce regularmente o seu direito não pratica ato ilícito, como esclarece Silvio de Salvo Venosa.<sup>1046</sup>

---

<sup>1043</sup> BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, 1980, v. 1, p. 428.

<sup>1044</sup> “*O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de desforço, não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse.*”

<sup>1045</sup> BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, 1980, v. 1, p. 429.

<sup>1046</sup> VENOSA, Silvio de Salvo, *Direito civil: parte geral*, 4. ed., 2003, v. 1, p. 601: “*Quem exerce um direito não provoca dano (qui iure suo utitur nemine facit damnum).*”

O credor que regularmente protesta um título de crédito está exercendo um direito regular, como decidiu o Superior Tribunal de Justiça.<sup>1047</sup>

De igual forma não pratica ato ilícito quem mata um cão supondo que ele estivesse com a doença da raiva, se o dono não tomou as providências exigidas quanto à guarda do animal sacrificado.<sup>1048</sup>

O estado de necessidade está definido no artigo 188, inciso II do Código Civil, ou seja, é aquele estado determinado por perigo iminente, cuja remoção permite a destruição de uma coisa, condicionando o ato a ser absolutamente exigido pelas circunstâncias e desde que não haja excesso na remoção do perigo (parágrafo único).

A propósito do perigo, escreveu Clóvis Beviláqua que ele “*pode ameaçar a vida, a honra, a liberdade da pessoa ou de outrem. Para evitar o sacrifício de um desses bens, o direito autoriza a destruição ou deterioração da coisa alheia. Pode, igualmente, achar-se em perigo iminente um bem econômico. Ainda, neste caso, o direito permite que se viole o direito de propriedade de outrem, para salvar o bem econômico se for absolutamente necessário, e se o mal, que se pretende evitar, for maior do que o praticado para removê-lo. Exemplo: destrói-se um prédio para evitar que o incêndio se propague à rua inteira*”.<sup>1049</sup>

O Direito Penal considera em estado de necessidade “*quem pratica o fato para salvar de perigo atual, que não provocou por sua vontade, nem podia de outro modo*

---

<sup>1047</sup> REsp n. 264.079/SP, Rel. Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4. T., DJU 16/10/00: “*COMERCIAL E PROCESSUAL CIVIL. DUPLICATA. PROTESTO. DESFAZIMENTO DA TRANSAÇÃO MERCANTIL SUBJACENTE. CIÊNCIA DO BANCO ENDOSSATÁRIO. AUSÊNCIA. EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO. ART. 160, CC. RECURSO PROVIDO. I - O apontamento levado a efeito pelo endossatário é, por imperativo legal (art. 13, § 4º, da Lei 5.474/68), ato necessário à preservação do direito de regresso contra a emitente-endossante, pelo que tal procedimento, quando dirigido a esse fim específico, não deve ser tido como abusivo. II - Sem ter o acórdão estadual afirmado a ciência do banco sobre o desfazimento do negócio subjacente, não pode ele, endossatário, ser responsabilizado apenas por haver levado a duplicata a protesto, já que o fez no exercício regular de seu direito (art. 160-I, CC). III - A anulação do título sem lastro, por si só, não pode ensejar a responsabilidade da instituição bancária que o protestou na qualidade de endossatário e em obediência ao comando do art. 13, § 4º da Lei de Duplicatas. Em outras palavras, a responsabilidade do banco pelo protesto de títulos limita-se aos casos em que tenha tomado conhecimento da falta de lastro da duplicata e, mesmo assim, a tenha apontado para protesto”; ver, também, JSTJ 22/301.*

<sup>1048</sup> Cf. RT 180/226.

<sup>1049</sup> BEVILÁQUA, Clóvis, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*, 1980, v. 1, p. 429.



*evitar, direito próprio ou alheio, cujo sacrifício, nas circunstâncias, não era razoável exigir-se” (artigo 24).*

### **3.8.8 Das sanções não pecuniárias impostas na propriedade horizontal**

#### **3.8.8.1 Generalidades**

Como vimos, o Brasil adota o sistema de sanções somente de caráter pecuniário, ao contrário de outros países.

Portanto, no Brasil, não existe a possibilidade da aplicação de sanções a respeito da privação do uso, temporal ou de privação definitiva (exclusão), como acontece em outros países.

#### **3.8.8.2 Legislações que impõem penas privativas da liberdade e sanções pecuniárias**

A maior parte da legislação das Américas (Sul e Central) impõe penas pecuniárias para as infrações cometidas na propriedade horizontal e, excepcionalmente, a pena privativa da liberdade, como esclarece Luis Muñoz Gonzalez.<sup>1050</sup>

**Argentina:** a Lei n. 13.512/48, no seu artigo 6º, admite a possibilidade de a autoridade judicial impor sanções quando o condômino ou o ocupante destinar o apartamento a usos contrários à moral, aos bons costumes ou a fins distintos dos previstos na convenção, perturbar com ruídos, ou de qualquer outra maneira, a tranquilidade dos vizinhos, exercer atividades que comprometam a segurança do imóvel ou usá-lo para depositar mercadorias perigosas ou prejudiciais para o imóvel.

---

<sup>1050</sup> MUÑOZ GONZALEZ, Luis, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 161-247.



As penas são pecuniárias e de arresto de até vinte dias, podendo o juiz tomar outras medidas para que cesse a infração, inclusive utilizando a força policial. Sem prejuízo desta pena, o ocupante poderá ser desalojado no caso de reincidência.

**Bolívia:** a Lei de 1949, no seu artigo 8º, estabelece no caso da não utilização conforme previsto e de forma tranqüila ou, ainda, da execução de atos contra a lei ou a convenção, que o juiz poderá impor ao infrator arresto de quinze dias e multa até que cesse a infração. Na hipótese de reincidência, mantêm-se as mesmas penas, sem prejuízo de outras indenizações.<sup>1051</sup>

**Cuba:** a lei de 1952 pune os proprietários que não usam o apartamento de acordo com seu destino, que produzam ruídos ou molestam o sossego ou que causam danos ou realizam atos que perturbem a tranqüilidade dos demais titulares ou vizinhos ou o utilizam para atos ou fins contrários à moral ou aos bons costumes (artigo 15). Para a fixação da pena que corresponda à infração, remete a lei ao Código de Defesa Social, que é um ordenamento que tem a finalidade preventiva e não punitiva.

**Chile:** a Lei chilena de 1937, no seu artigo 8º, dispunha sanções e penas conforme a lei boliviana acima referida.

### 3.8.8.3 Leis que impõem sanções pecuniárias

Em sua maioria, na propriedade horizontal, os países estabelecem somente sanções pecuniárias.

**Brasil:** artigo 10, incisos I a IV, da Lei n. 4.591/64 e artigo 1.333 do Código Civil.

**Colômbia:** artigo 7º da Lei de 1948.<sup>1052</sup>

---

<sup>1051</sup> A propriedade horizontal na Bolívia foi regulada pelo Código Civil de 1975, artigos 184 a 200, que não prevêem nenhuma sanção, inclusive pecuniária. Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

<sup>1052</sup> A nova lei colombiana n. 675, de 2001, além das sanções pecuniárias, prevê sanções não pecuniárias nos seus artigos 59º a 62º (ver o texto integral no Anexo II - Legislação).

**Equador:** artigo 7º da Lei de 1960.<sup>1053</sup>

**Uruguai:** artigo 10 da Lei de 1946.<sup>1054</sup>

### 3.8.8.4 Legislações que impõem a venda forçada da unidade condominial

Algumas legislações mais contundentes prevêm uma pena mais drástica, como a venda forçada da unidade condominial.

Nesse aspecto, observamos que no nosso *Da propriedade horizontal e vertical*<sup>1055</sup> já referido, mencionamos o entendimento de Maria Regina Pagetti Moran<sup>1056</sup>, da Universidade Católica de Santos, que justifica a exclusão do condômino nocivo no direito brasileiro, propondo um projeto de lei nesse sentido.

**Alemanha:** a lei de 1951, no seu artigo 18<sup>1057</sup>, admite a possibilidade de obrigar um proprietário a alienar sua propriedade, no caso de incorrer em graves infrações dos

---

<sup>1053</sup> O Equador regulamentou a propriedade horizontal por meio de uma lei de outubro de 2005, editando, de igual forma, o respectivo regulamento. No Anexo II – Legislação consta o texto integral da lei e do respectivo regulamento. Posteriormente, o Código Civil, em 2005, também tratou da propriedade horizontal, no artigo 895, que, em linhas gerais, regulamentou a propriedade horizontal, seguindo as demais legislações latino-americanas, especialmente a venezuelana, uma vez que trata das partes comuns e privativas; regulamenta os direitos e as obrigações dos condôminos; trata dos órgãos de administração; prevê regras a respeito do administrador imobiliário; regulamenta a forma das atas e o controle arquitetônico. Quanto às sanções pecuniárias, a atual legislação possibilita que elas sejam fixadas no ato constitutivo da propriedade horizontal.

<sup>1054</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

<sup>1055</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *Da propriedade horizontal e vertical: condomínio, loteamento fechado, time sharing, direito real de habitação periódica, shopping center, clube de campo, cemitério privado, condomínio de fato*, 2003, p. 107-112.

<sup>1056</sup> MORAN, Maria Regina Pagetti, *Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios*, 1996.

<sup>1057</sup> “§ 18 (Loss of condominium apartment ownership) (1) If a condominium apartment owner committed such a gross violation of obligations imposed upon him with relation to other condominium apartment owners that they no longer can be expected to continue the association with him, the other condominium apartment owners are entitled to demand that he dispose of this condominium apartment ownership. (2) The conditions of subseccion (1) exist, especially, if: 1. the condominium apartment owner repeatedly grossly violates the obligations incumbent upon him under § 14 despite warning; 2. the condominium apartment owner is in default for longer than three months with the fulfillment of his obligations for bearing expenses and costs (§ 16(2)) in an amount exceeding three percent of the unit value of his condominium apartment ownership. (3) The condominium apartment owners decide concerning a demand under subseccion (1) by a majority of votes. The decision requires a majority of more than one-half of the condominium apartment owners entitled to vote. The provisions of § 25 (3) and (4) shall not apply in this case. (4) The right laid down in subsection (1) may not be limited or excluded by an agreement of the condominium apartment owners.”

direitos que lhe correspondem ou de não ter contribuído com os encargos condominiais num determinado valor (artigo 19, inciso I<sup>1058</sup>).

**Guatemala:** o Código Civil da Guatemala<sup>1059</sup>, no seu artigo 537, possibilita que o dono do apartamento que, de forma grave não cumprir com as obrigações previstas no artigo 536, poderá por decisão judicial, ser excluído do gozo pessoal da unidade e responder por perdas e danos. A lei anterior era mais drástica, estabelecendo que a assembléia de proprietários, pelo voto favorável de 2/3 de seus integrantes, podia deliberar sobre a exclusão da posse direta da unidade que pertence ao infrator, concedendo-lhe um prazo de três meses para que transfira essa posse a terceiros.

**México:** a Lei de 1954 (artigo 44) prescreve que o proprietário que, reiteradamente, não cumpre com suas obrigações poderá ser condenado a vender seus direitos em leilão, mediante a aprovação de 3/4 dos condôminos.<sup>1060</sup>

**Suíça:** o Código Civil<sup>1061</sup>, no seu artigo 649 *b*<sup>1062</sup> e *c*<sup>1063</sup>, permite a exclusão do condômino que tenha comportamento incompatível com as normas de vizinhança. Ele será compelido a alienar sua unidade, assegurando aos demais condôminos o direito de preferência, caso tenha um comportamento nocivo (por infração de natureza grave ou pelo descumprimento das obrigações para com a comunidade) ou por ação ou omissão praticada

---

<sup>1058</sup> “§ 19 (*Effects of a judgment*) (1) *The judgment by which a condominium apartment owner is condemned to alienation of his condominium apartment ownership replaces the declaration required for voluntary auction sale of the condominium apartment ownership and for the transfer of the condominium apartment ownership to the auction purchaser. The judgment creates a right for the benefit of the auction purchaser to compulsory execution for vacating and handing over possession. The provisions of § 93(1) second and third sentences of the Law on Compulsory Auction and Official Receivership apply mutatis mutandis.*”

<sup>1059</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

<sup>1060</sup> A lei mexicana a respeito da propriedade horizontal para o Distrito Federal, de 1998, em seus artigos 86 a 89 somente estabelece sanções pecuniárias.

<sup>1061</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

<sup>1062</sup> “1. *Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.* 2. *Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action; dans les autres cas et sauf convention contraire, une autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur, est nécessaire.* 3. *Le juge qui prononce l'exclusion condamne le défendeur à aliéner sa part de copropriété et, à défaut d'exécution dans le délai fixé, ordonne la vente aux enchères publiques de la part, les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles étant applicables, à l'exclusion de celles qui régissent la fin de la copropriété.*”

<sup>1063</sup> “*Les dispositions relatives à l'exclusion d'un copropriétaire s'appliquent par analogie à l'usufruitier et au titulaire d'autres droits de jouissance sur une part de copropriété s'il s'agit de droits réels ou de droits personnels annotés au registre foncier.*”

pelo cessionário do uso ou por qualquer pessoa dependente ou pela qual responda o condômino. Essa exclusão depende: a) da prova da gravidade da infração e de ser insuportável a continuidade da comunhão em relação ao infrator e b) de decisão judicial.<sup>1064</sup>

### 3.8.8.5 Legislações que impõem sanções a respeito da privação do uso da unidade condominial

Mais contundentes ainda são as legislações que permitem a expulsão do condômino nocivo.

**Bulgária:** a Lei de 1951 (artigos 45 e 46) permite a expulsão, após a aprovação pela assembléia, nos caso de: utilização da unidade expondo as demais a perigo de incêndio; danos importantes; desrespeito sistemático dos regulamentos e da convenção; violação aos princípios socialistas, facultado o direito de defesa perante o Poder Judiciário.<sup>1065</sup>

**México:** a lei mexicana de 1954 permite a expulsão do ocupante, desde que ele não seja proprietário, com a aprovação de 3/4 dos condôminos.<sup>1066</sup>

**Espanha:** o artigo 7, parte final, da Lei de 1960 com a atualização de 1999, permite a privação do uso da unidade condominial, pelo prazo máximo de três anos, quando ocorrerem atividades ilícitas, danosas, imorais, perigosas, incômodas ou insalubres.

---

<sup>1064</sup> Ver, também, MORAN, Maria Regina Pagetti, *Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios*, 1996, p. 94-98.

<sup>1065</sup> Cf. Luiz Muñoz Gonzalez: “*El propietario de un piso podrá ser expulsado del inmueble por acuerdo de la asamblea general, en caso de que utilice los locales o permita que sean utilizados de manera que lo exponga a peligro de incendio, o daños importantes, o infrinja sistemáticamente el reglamento o los acuerdos de la asamblea general relativos al orden interior del inmueble, o a los principios de la comunidad socialista, si no hace la infracción después de haber sido advertido por escrito por el administrador (artículo 45). Pero tendrá dicho propietario posibilidad de solicitar ante el Tribunal de Departamento la anulación del acuerdo de la asamblea general sobre la expulsión. La decisión de la asamblea que produzca cosa juzgada será ejercitada por el Tribunal, que librará la orden de ejecución (artículo 46).*” (MUÑOZ GONZALEZ, Luis, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 168).

<sup>1066</sup> A lei mexicana a respeito da propriedade horizontal para o Distrito Federal, de 1998, nos seus artigos 86 a 89 somente estabelece sanções pecuniárias.

## 3.9 Regras gerais

### 3.9.1 Disposições iniciais

Algumas regras gerais podem ser estabelecidas na convenção de condomínio, como veremos a seguir.

### 3.9.2 Cláusula de eleição de foro

É possível que as convenções estipulem a cláusula de eleição de foro, nos termos do artigo 78 do Código Civil<sup>1067</sup>, pois, nesse aspecto, a convenção tem caráter contratual.

Nesse mesmo sentido, manifestações do Superior Tribunal de Justiça.<sup>1068</sup>

### 3.9.3 Comitê de convivência

Para a solução dos conflitos na propriedade horizontal, é possível a criação de um comitê ou um órgão para apresentar fórmulas conciliatórias orientadas a dirimir as controvérsias e fortalecer as relações de vizinhança.

É o denominado Comitê de Convivência, estabelecido no artigo 58º da lei colombiana n. 675<sup>1069</sup>, de 3 de agosto de 2001.

---

<sup>1067</sup> “Nos contratos escritos, poderão os contratantes especificar domicílio onde se exercitem e cumpram os direitos e obrigações deles resultantes.”

<sup>1068</sup> REsp n. 150.271/SP, DJU 01/03/99, p. 308: “*COMPETÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE CONDOMÍNIO. ART. 100, IV, D, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FORO DE ELEIÇÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. 1. Para a ação de cobrança de taxa de condomínio, é competente o foro do lugar onde a obrigação deve ser cumprida, nos termos do art. 100, IV, d, do Código de Processo Civil. 2. É lícita a cláusula de eleição do foro inserida em convenção de condomínio, que deve prevalecer, salvo se acarretar sério gravame à parte. 3. Recurso especial não conhecido.*”; ver, também, Anexo I – Jurisprudência Nacional, 7.16.

<sup>1069</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

Ele pode ser previsto na convenção de condomínio com o objetivo de interpretação da lei e do regulamento, sem prejuízo da competência própria das autoridades jurisdicionais, para o fim de dirimir controvérsias nas relações de vizinhança que surjam nos edifícios de uso residencial.

O comitê é eleito e tem o objetivo de apresentar fórmulas de convivência, orientadas a dirimir as controvérsias e a fortalecer as relações de vizinhança, sem caráter normativo e punitivo.<sup>1070</sup>

Por serem de interesse, reproduzimos as disposições do artigo 58° e de seus parágrafos da lei colombiana já referida: “*ARTÍCULO 58°. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión a la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.*”

---

<sup>1070</sup> Cf. Luis Guillermo Velásquez Jaramillo: “*Le ley hace eco de los movimientos que orientan el derecho procesal en Colombia en los últimos años con la tendencia de agotar al máximo la solución de los problemas antes de recurrir a la justicia ordinaria. Es esta la razón para la creación de un comité de convivencia en edificios de uso habitacional integrado por los mismos protagonistas de la organización con la misión de presentar fórmulas de arreglo a las controversias y además promover las buenas relaciones de vecindad. Aunque sus decisiones no son obligatorias ni constituyen un requisito de procedibilidad para recurrir a la justicia ordinaria o arbitral, sus consideraciones, conjuntamente con las partes involucradas, pueden tener la fuerza suficiente para encontrar soluciones definitivas. Este comité, como lo afirma la ley, no tiene facultad de imponer sanciones por la violación de los estatutos, derecho que se atribuye, exclusivamente a la Asamblea General o al Consejo de Administración, a este último por delegación estatutaria de aquella.*” (VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo, *La propiedad horizontal en Colombia*, 2005, p. 370).

*PARÁGRAFO 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*

*PARÁGRAFO 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.*

*PARÁGRAFO 3º. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.”*

### **3.9.4 Cláusula de arbitragem**

Outra cláusula passível de ser incluída na convenção de condomínio para a solução dos conflitos é a de arbitragem.

Na Itália, ela é admitida e reconhecida na propriedade horizontal, conforme esclarece Antonio Visco.<sup>1071</sup>

Alguns juristas estrangeiros entendem ser útil na propriedade horizontal a resolução dos conflitos por meio da arbitragem.

Luis Muñoz Gonzalez vê algumas vantagens ao dizer que os árbitros podem possuir conhecimentos técnicos ou empíricos imprescindíveis para decidir com mais acerto, o que não ocorre com os juízes.<sup>1072</sup>

---

<sup>1071</sup> “In ogni modo, in linea generale, è stata riconosciuta la validità della clausola compromissoria, come trovasi ammessa dall’art. 808 c.p.c per tutti i contratti, con la sola condiziopne che risulti dall’atto scritto. Fra le esclusioni contemplate nel cpc di detto articolo, non si trova affatto l’ipotesi in esame.” (VISCO, Antonio, *Le case in condominio: trattato teorico-pratico* (parte generale: la disciplina giuridica del condominio), 1967, v. 1, p. 606-607).

<sup>1072</sup> Luis Muñoz Gonzalez, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 56-57: “(...) los árbitros pueden poscer conocimientos técnicos o empíricos imprescindibles de los que recen los jueces, para decidir acertadamente determinadas controversias comunitarias.” (MUÑOZ GONZALEZ, Luis, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 56-57).



Antonio Visco, no mesmo sentido, estima ser possível a arbitragem no condomínio bastando que a convenção a preveja.<sup>1073</sup>

O I Simpósio sobre a propriedade horizontal, em 1972, na cidade de Valência, Espanha, de igual forma, estabeleceu a conveniência da arbitragem para a solução de conflitos na propriedade horizontal, chegando às seguintes conclusões:

- a prática demonstra que para alguns casos as disposições convencionais e legais são inadequadas;
- é eficaz para resolver alguns problemas na propriedade horizontal, em face de puras relações de convivência entre os condôminos e para pôr fim aos conflitos de menor importância;
- as câmaras arbitrais, na propriedade horizontal, têm-se revelado muito proveitosas e eficazes.<sup>1074</sup>

A maioria da doutrina estrangeira<sup>1075</sup> é favorável à aplicação da arbitragem na propriedade horizontal, mas encontramos aqueles que são contrários, como Luis Zanón Masdeu<sup>1076</sup>, ao dizer que não é válida, de modo algum, a cláusula que estabelece a arbitragem na propriedade horizontal.

---

<sup>1073</sup> Cf. Antonio Visco: *“Potrebbe esse utile il deferimento delle questioni condominiali ad arbitri, estranei alla contesa, ma l’istituto dell’arbitrato dovrebbe meglio essere regolato, affidandolo alle locali associazioni della proprietà edilizia. Allora basterebbe inserire nel regolamento di condominio una clausola compromissoria che eviterebbe di portare davanti ai giudici numerose questioni che non possono essere decise, come quelle ordinarie, con l’applicazione di una norma di legge, ma esigono la valutazione di criteri di convenienza e di opportunità, criteri tecnico-amministrativi che esulano dalla preparazione culturale del giudice.”* (VISCO, Antonio, *Le case in condominio: trattato teorico-pratico (parte generale: la disciplina giuridica del condominio)*, 1967, v. 1, p. 606).

<sup>1074</sup> Ver, também, MUÑOZ GONZALEZ, Luis, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 56.

<sup>1075</sup> Infante Lope, *Todo sobre comunidades de propietarios*, 1983, p. 144; Montes Reyes, *Aplicación del arbitraje de derecho privado a las cuestiones de propiedad horizontal*, RDPriv., 1972, p. 948; Tomé Paule, *Régimen procesal de la propiedad horizontal*, RDProc., 1965, p. 83; Pierre Poirier destaca que, em numerosas *“convenciones, las partes introducen una cláusula por la cual establecen que, existiendo desacuerdo sobre un punto cualquiera, el caso se someterá a un tribunal arbitral”*, admitindo, pois, *“la validez de dichas cláusulas para resolver las cuestiones originales entre propietarios sometidos al régimen de la propiedad horizontal”* (POIRIER, Pierre, *La Propiedad horizontal: condominium*, 1950, p. 187); ver, também, MUÑOZ GONZALEZ, Luis, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 56-57.

<sup>1076</sup> Cf. Luis Zanón Masdeu: *“no es valida, en modo alguno, la cláusula compromissoria estipulada en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, o bien en los estatutos, que tenga por finalidad evitar la interposición de los procedimientos judiciales tipificados en el art. 16 de la L.P.H.”* (ZANÓN MASDEU, Luis, *La propiedad de casas por pisos*, 1964, p. 554); ver, também, MUÑOZ GONZALEZ, Luis, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 56.



Assim, na esteira do pensamento de Luis Muñoz Gonzalez, a arbitragem pode ser inserida na propriedade horizontal para resolver os conflitos atinentes a: a) fixação das quotas; b) elucidação de obras ou inovações permitidas ou proibidas; c) incômodo; d) insalubridade de certas atividades; e) estipulação de certas obrigações aos condôminos.<sup>1077</sup>

No Brasil, o Superior Tribunal de Justiça vem entendendo ser válida a cláusula de arbitragem estipulada nos contratos.<sup>1078</sup>

Portanto, concluímos que a cláusula de arbitragem, se estipulada nas convenções de condomínio, deve ser considerada válida e poderá ser eficaz em questões de difícil solução, como as preconizadas por Luis Muñoz Gonzalez e acima mencionadas.

Os tribunais italianos, de igual forma, têm validado a cláusula de arbitragem na propriedade horizontal, como decidiu o Tribunal de Milão, em julho de 1969.<sup>1079</sup>

A lei mexicana (Distrito Federal), de 31 de dezembro de 1998, nos seus artigos 65 a 75, permite que as controvérsias sejam dirimidas pela Procuradoria Social do Distrito Federal e da arbitragem.<sup>1080</sup>

---

<sup>1077</sup> MUÑOZ GONZALEZ, Luis, *Protección judicial de la propiedad horizontal*, 1988, p. 57.

<sup>1078</sup> Cf. Jurisprudência Nacional – Anexo I, 7.47 e 7.48: “Sentença arbitral estrangeira. Condenação de empresa brasileira ao cumprimento de cláusula contratual. Requisitos formais para o deferimento do pedido de homologação observados. Reconhecimento da arbitragem como meio legal de solução de conflitos de direitos disponíveis. Lei n. 9307/96. Ausência, in casu, de afronta a princípios de ordem pública”; no mesmo sentido, o pronunciamento do Supremo Tribunal Federal, ver Jurisprudência Nacional – Anexo I, 1.23.

<sup>1079</sup> Cf. Antonio Visco e Gino Terzago: “L’*accettazione, da parte di ciascun acquirente di unità immobiliari singole, del regolamento di condominio predisposto dal venditore, non configura un caso di adesione al contratto predisposto da uno dei contraenti, donde consegue che non occorre la specifica approvazione scritta, ai sensi dell’art. 1341 c.c. Si possono compromettere per arbitri, ai sensi dell’art. 806 c.p.c. le controversie che sorgono tra condomino in base ad una clausola compromissoria inserita nel regolamento di condominio approvato all’unanimità o accettato da tutti i componenti del condominio. La clausola compromissoria contenuta in un regolamento contrattuale di origine esterna vincola anche il successore a titolo particolare, perchè questi subentra nella medesima condizione giuridica che l’originario condominio aveva nei confronti degli altri appartenenti al condominio stesso.*” (VISCO, Antonio; TERZAGO, Gino, *Il condominio nella prassi giudiziaria e nella revisione critica*, 1971, p. 23).

<sup>1080</sup> Ver o texto integral no Anexo II – Legislação.

### 3.9.5 Alcance e limites

As normas gerais, como o regulamento do condomínio, podem estabelecer regras (alcance), dentro dos limites da lei da propriedade horizontal, do Código Civil e da própria convenção.

Sobre isto, observa Vicente Ráo: *“Ao exercer a função regulamentar, não deve, pois, o Executivo criar direitos ou obrigações novas, que a lei não criou; ampliar, restringir, ou modificar direitos ou obrigações constantes de lei; ordenar ou proibir o que a lei não ordena nem proíbe; facultar ou vedar por modo diverso do estabelecido em lei; extinguir ou anular direitos ou obrigações que a lei conferiu; criar princípios novos ou diversos; alterar a forma que, segundo a lei, deve revestir um ato; atingir, alterando-o por qualquer modo, o texto ou o espírito da lei.”*<sup>1081</sup>

Os efeitos de tais regras têm limites nas leis já referidas, no direito de propriedade e nos demais direitos que os condôminos têm na compropriedade.

## 3.10 A sistematização e a classificação das regras e das disposições da convenção de condomínio

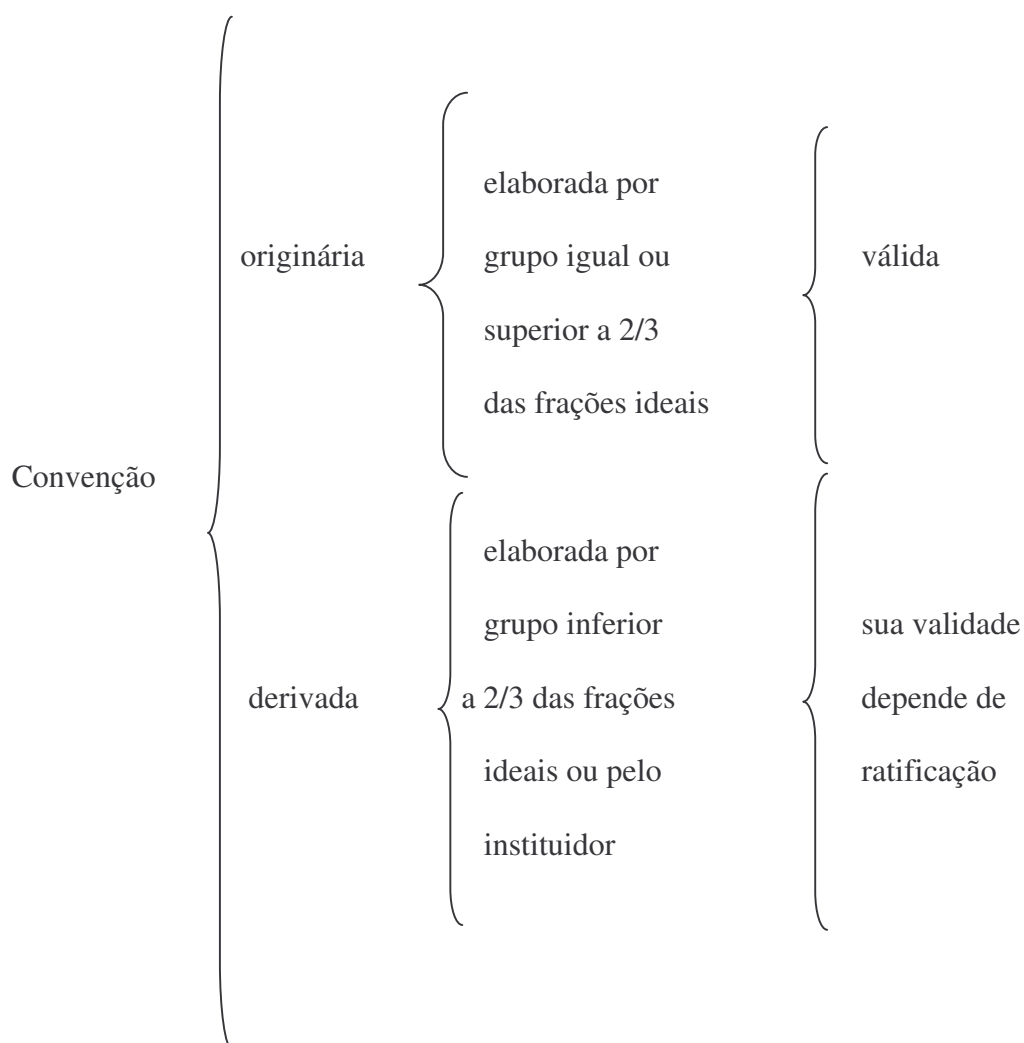
No Capítulo 3.3, esquematizamos, preliminarmente, a convenção (quanto à origem) e suas regras.

Após as análises já realizadas a respeito das várias situações que ocorrem na propriedade condominial, especialmente sobre as regras convencionais, sugerimos, então, a esquematização que segue, levando em consideração as ponderações já referidas.

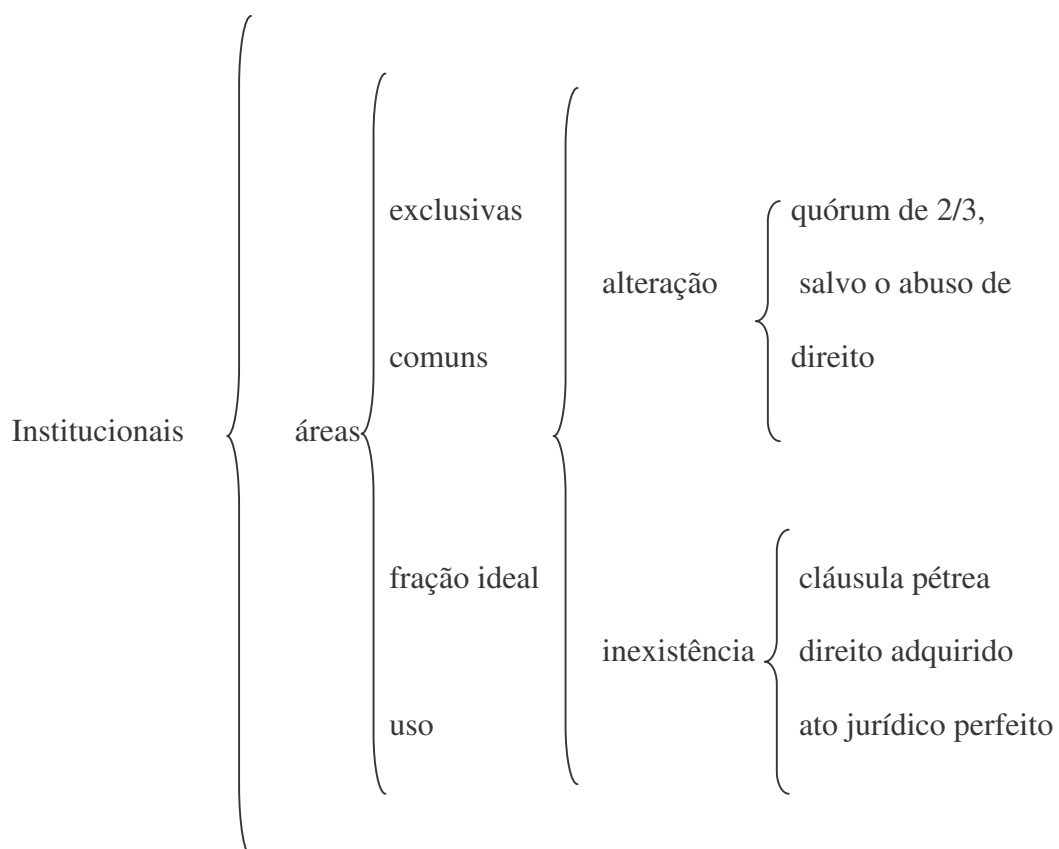
---

<sup>1081</sup> RÁO, Vicente, *O direito e a vida dos direitos*, 1976, v. 1, t. 2, p. 269.

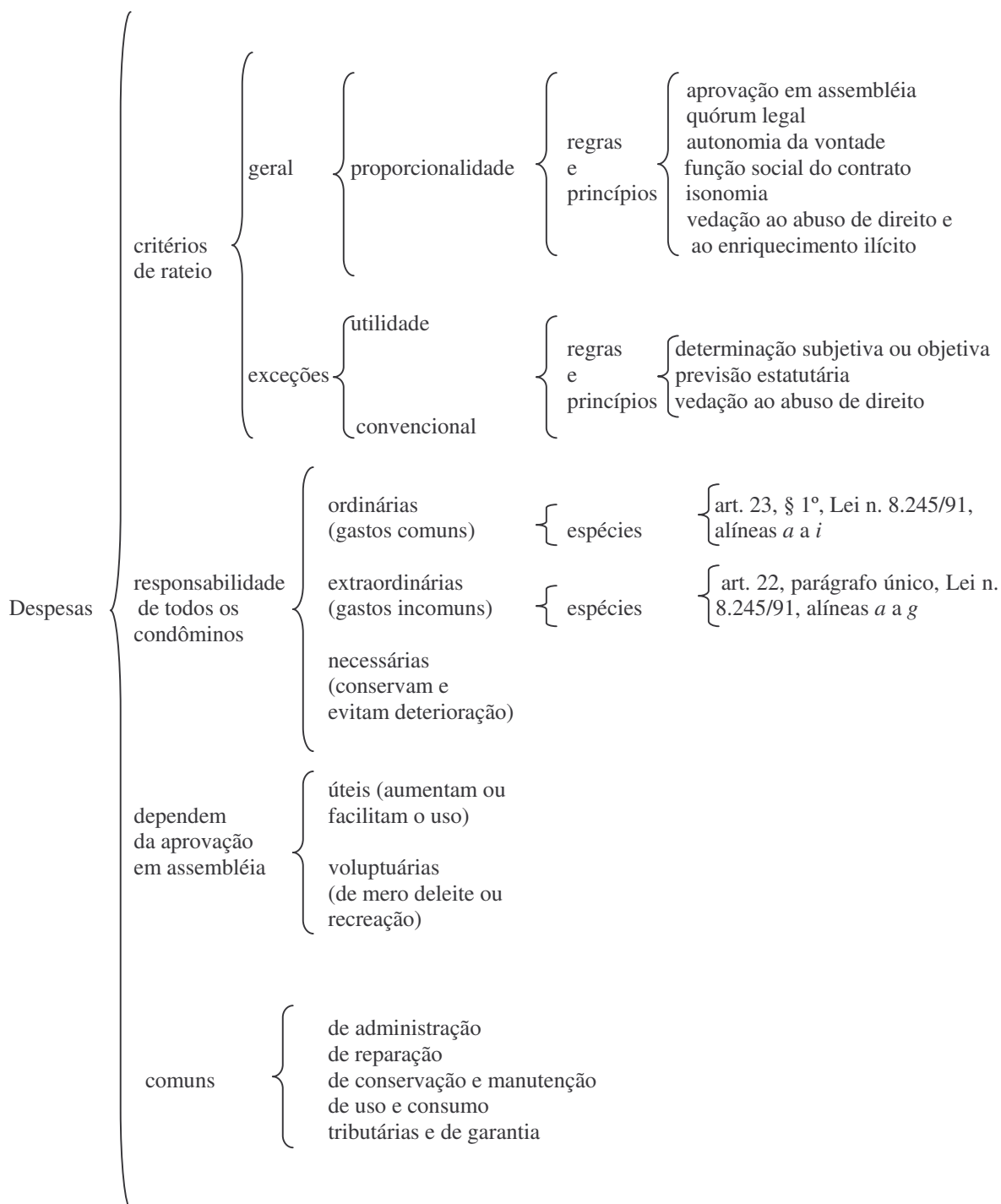
### 3.10.1 A convenção e sua origem



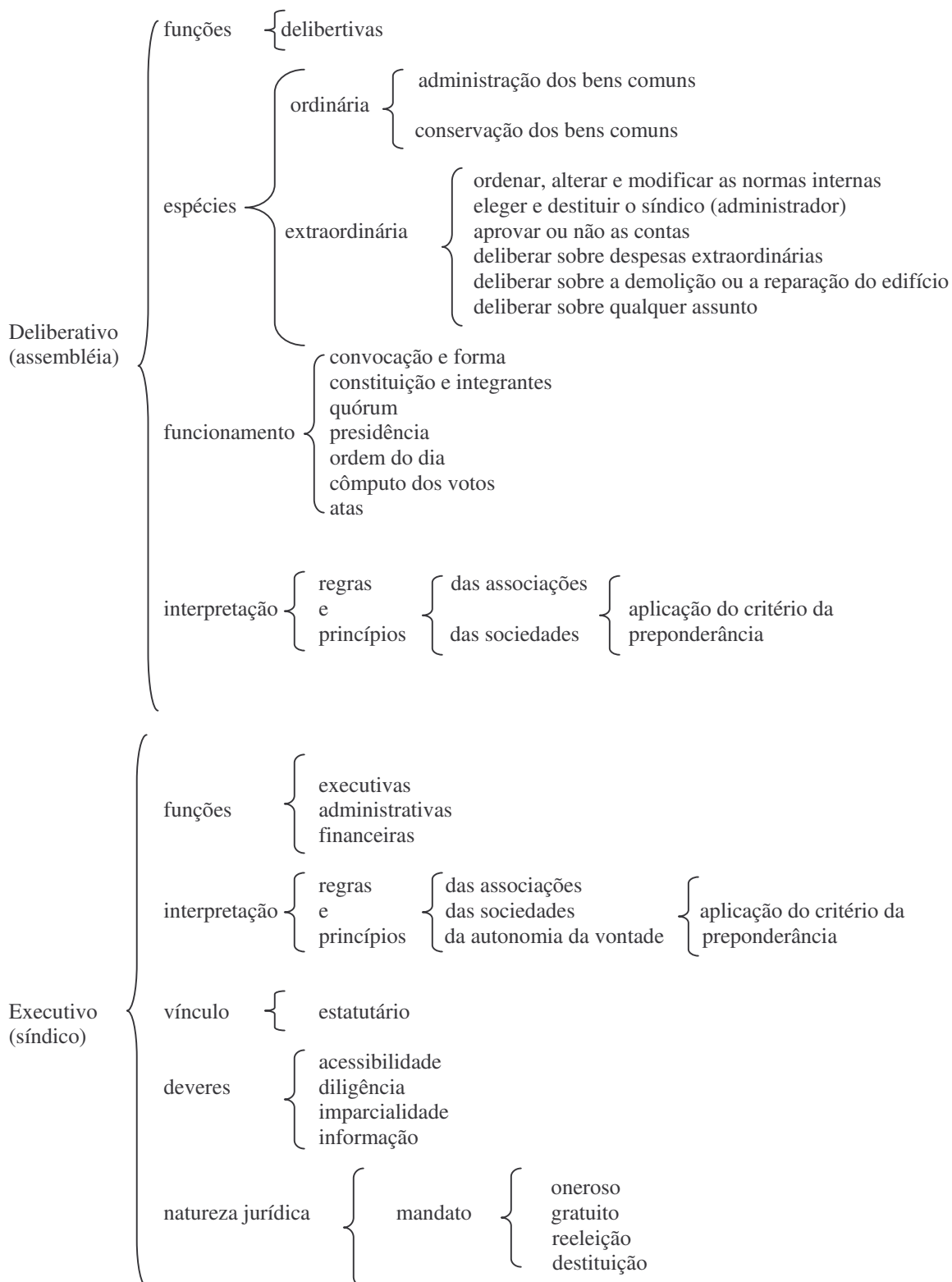
### 3.10.2 Normas institucionais

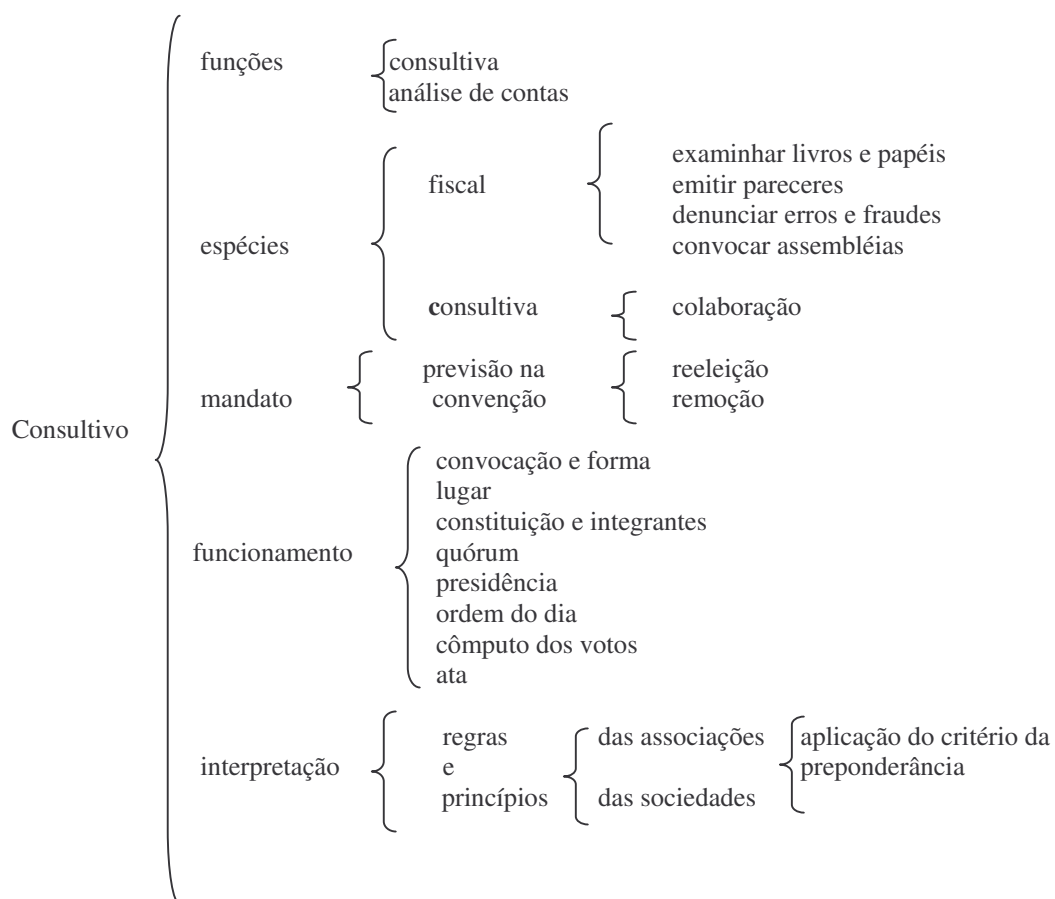


### 3.10.3 Normas de administração ou gestão relativas às despesas



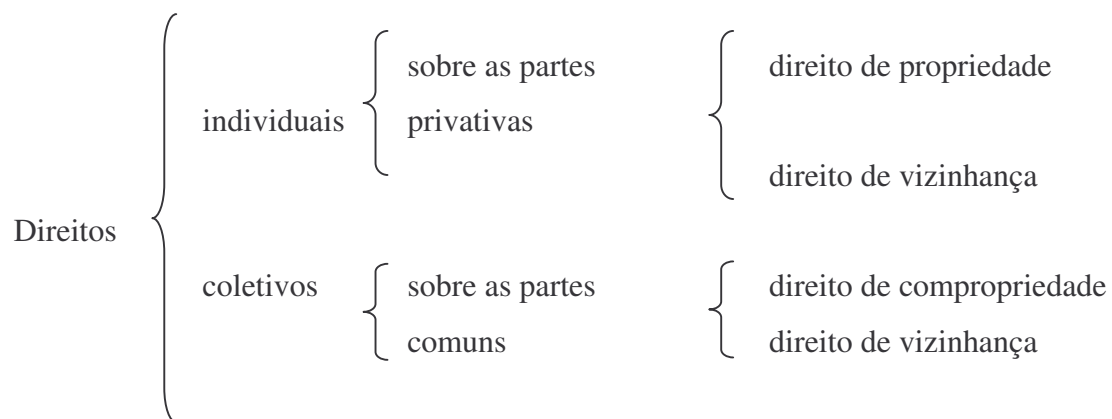
### 3.10.4 Normas de administração ou gestão relativas aos órgãos (deliberativo, executivo e consultivo)

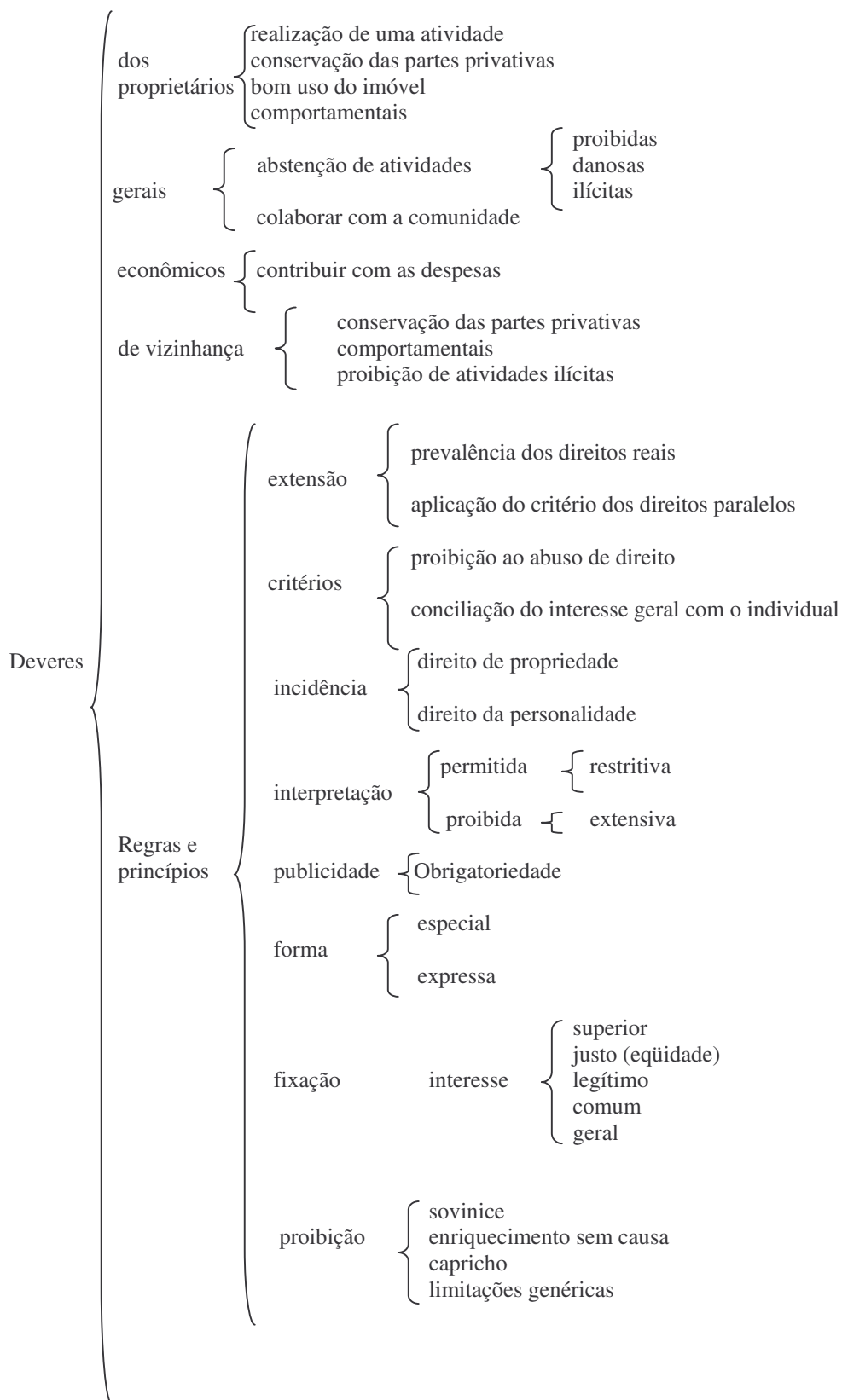




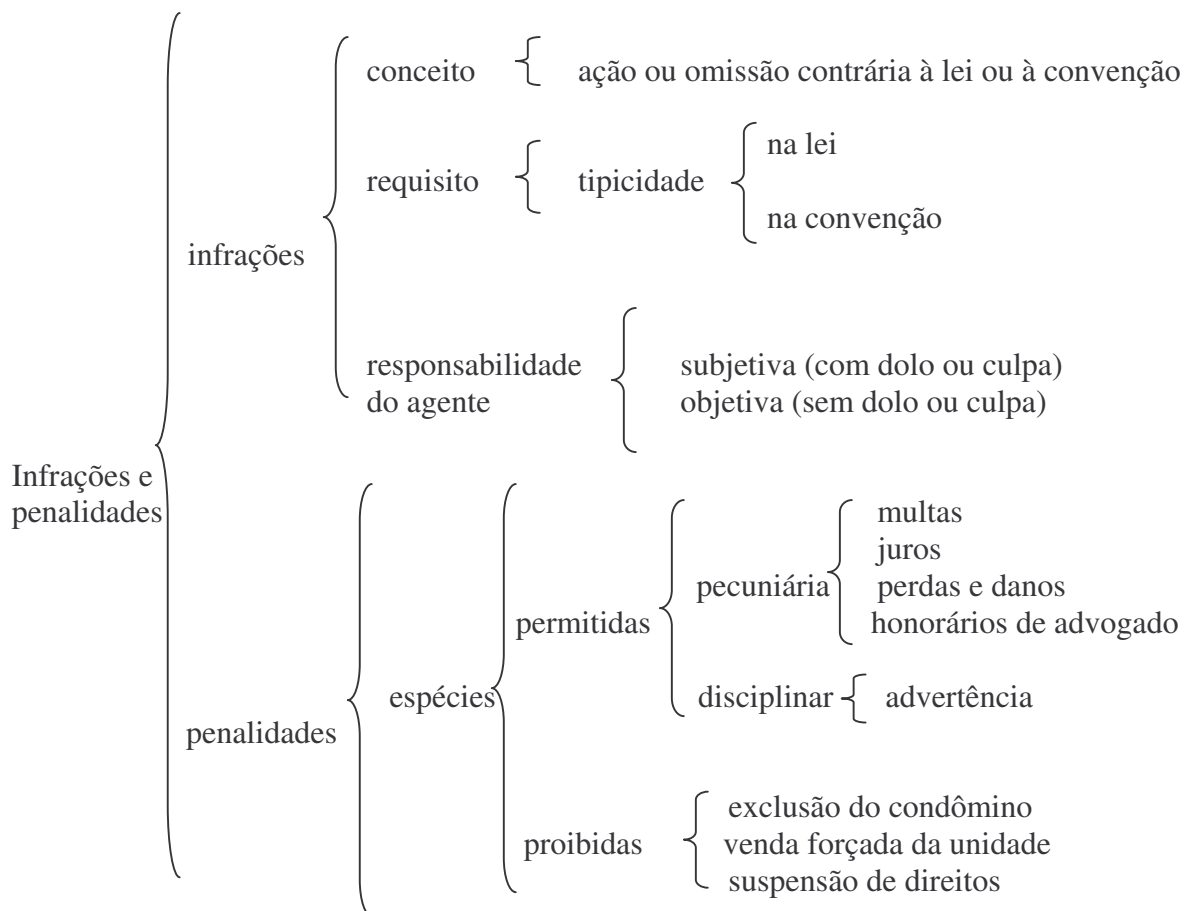


### 3.10.5 Normas estatutárias (direitos e deveres)

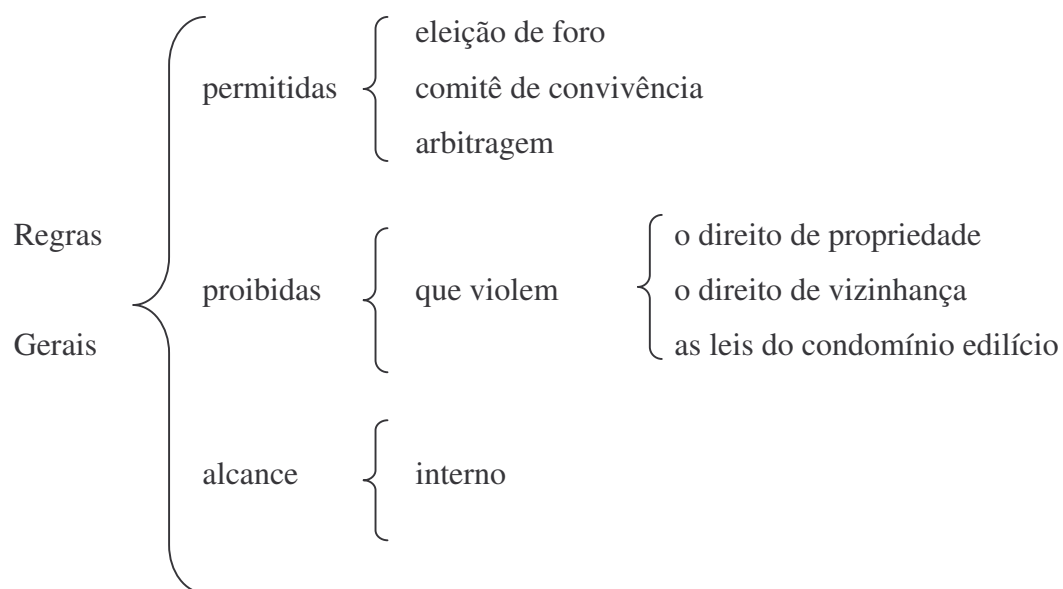




### 3.10.6 Normas que estabelecem penalidades às infrações



### 3.10.7 Normas que tratam das regras gerais



## 4 CONCLUSÃO

### 4.1 Considerações finais

#### 4.1.1 Método seguido no desenvolvimento desta tese

Como a idéia central foi elaborar um estudo científico a respeito da interpretação e da aplicação da convenção de condomínio, recomenda a doutrina seja ele realizado em três fases: *análise jurídica*, *concentração lógica* e *construção jurídica*<sup>1082</sup>. Foi o que pretendemos executar e acreditamos ter conseguido.

#### 4.1.2 Da análise jurídica e da concentração lógica

Nas três partes desta tese, analisamos diversas situações teóricas e práticas do direito.

Inicialmente, elaboramos um estudo atualizado da propriedade horizontal, apontando o seu estágio no Brasil e em diversos países. Verificamos sua natureza jurídica, mencionando as diversas teorias a respeito do tema, e indicamos a que mais se ajusta ao instituto. Para tanto, foi necessária a análise de outros institutos afins.

Na constituição desse novo modelo de propriedade, entendemos relevante estudar o princípio da autonomia da vontade e as diversas teorias que estudam a vontade, além de salientar a importância do ato ou do negócio jurídico e a importância da sua interpretação.

---

<sup>1082</sup> Cf. FERRARA, Francesco, *Interpretação e aplicação das leis*, 1978, p. 174-184; no mesmo sentido, conferir RÁO, Vicente, *O direito e a vida dos direitos*, 1976, v. 1, t. 3, p. 443-445.

Fornecemos uma classificação dos atos praticados na propriedade horizontal, elaboramos estudo acerca da convenção de condomínio e, a respeito deste tema, fizemos nossa sugestão que pode contribuir para a solução dos conflitos.

Abordamos os direitos e os deveres dos condôminos e, por fim, os órgãos da administração dessa figura que catalogamos como um novo direito real, sugerindo sua qualificação como tal.

Verificamos mais de dez mil decisões judiciais e analisamos os entendimentos da jurisprudência nacional. Catalogamos e anotamos decisões de inúmeros tribunais brasileiros, reunidas no Anexo I, sob o título *Jurisprudência Nacional*, com o objetivo de investigar como tem sido realizada a interpretação judicial das diversas situações que ocorrem na propriedade horizontal (condomínio edilício), em especial acerca da convenção de condomínio.

Analisamos, também, as teorias que procuram estudar o direito, a hermenêutica no direito, os princípios de direito e os direitos de vizinhança, com o fim de elaborar critérios de interpretação da convenção de condomínio, em face da importância das diversas escolas que estudam e interpretam o direito.<sup>1083</sup>

Veza ou outra, tivemos de nos socorrer de outros institutos jurídicos, porque o que “há de verdadeiramente comum a todas as formas de hermenêutica é que o sentido que se deve compreender somente se concretiza e se completa na interpretação”.<sup>1084</sup>

Objetivamos elaborar métodos, critérios e regras de interpretação da convenção de condomínio para chegarmos à tão almejada segurança jurídica preconizada pela maioria dos cientistas políticos e dos juristas, clássicos e da atualidade, como Mário Franzen de Lima<sup>1085</sup>, Carlos Cossio<sup>1086</sup>, Ronald Dworkin<sup>1087</sup>, Cristina Queiroz<sup>1088</sup>, Cássio Scarpinella

---

<sup>1083</sup> Cf. GOMES, Sérgio Alves. Gomes, *Hermenêutica jurídica e constituição no estado de direito democrático*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 31.

<sup>1084</sup> Cf. GADAMER, Hans-Georg. *Verdade e método I: traços fundamentais de uma hermenêutica filosófica*. Tradução Flávio Paulo Meurer. 7. ed. Petrópolis; Bragança Paulista: Vozes; Editora Universitária São Francisco, 2005. p. 436.

<sup>1085</sup> LIMA, Mário Franzen de. *Da interpretação jurídica*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1955. p. 252.

<sup>1086</sup> COSSIO, Carlos. *La valoración jurídica y la ciencia del derecho*. Buenos Aires: Arayú, 1954. 1-32.

<sup>1087</sup> DWORKIN, Ronald. *Uma questão de princípio*. Tradução de Luís Carlos Borges. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2005; e *Levando os direitos a sério*, 2002.

<sup>1088</sup> QUEIROZ, Cristina. *Interpretação constitucional e poder judicial: sobre a epistemologia da construção constitucional*. Coimbra: Almedina, 2000. p. 44-45.

Bueno<sup>1089</sup>, Margarida Maria Lacombe Camargo<sup>1090</sup>, Luís Roberto Barroso<sup>1091</sup> e outros, reunindo diversos princípios, conceitos e regras num sistema único, apesar de não existir um só método de interpretação.

E tudo isso com o propósito de evitar decisões e entendimentos discrepantes, uma vez que existem situações que aderem aos fatos como se fossem luvas, portanto, há incontáveis casos iguais, que devem ser decididos de forma igual, como por nós sugerido no nosso *Curso de direito civil brasileiro: parte geral* já referido<sup>1092</sup>, louvados que fomos em Miguel Reale.

Outrossim, pela análise dos conflitos e das contradições que ocorrem na propriedade horizontal, traduzidos na linguagem do jurista, tivemos, também, o propósito de estabelecer regras e critérios que permitam dar soluções transformadoras, almejando e tornando possível uma igualdade social.<sup>1093</sup>

Elaboramos um estudo da legislação de diversos países da América do Sul, Central e do Norte, de diversos países da Europa e daqueles que adotam o direito comum (*common law*), o que foi registrado no Anexo II, *Legislação Nacional e Estrangeira*. Apresentamos quadros comparativos de algumas dessas legislações e anotamos que, nos últimos quinze anos, inúmeras modificações legislativas foram realizadas, exceto na Argentina.

Em relação ao Brasil, fizemos um estudo comparado da legislação de 1964 com o atual Código Civil, o que foi registrado no Anexo III, *Demonstração Comparativa das Disposições do Código Civil com as da Lei 4.591/64*.

---

<sup>1089</sup> BUENO, Cássio Scarpinella. *Amicus curiae no processo civil brasileiro: um terceiro enigmático*. São Paulo: Saraiva, 2006. p. 17-19.

<sup>1090</sup> CAMARGO, Margarida Maria Lacombe. *Hermenêutica e argumentação: uma contribuição ao estudo do direito*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 237

<sup>1091</sup> BARROSO, Luís Roberto, *Interpretação e aplicação da Constituição: fundamentos de uma dogmática constitucional transformadora*, 2004, p. 384-386.

<sup>1092</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*, 2006, p. 698-707; ver, no mesmo sentido, WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. *Controle das decisões judiciais por meio de recursos de estrito direito e de ação rescisória: recurso especial, recurso extraordinário e ação rescisória: o que é uma decisão contrária à lei?* São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001. p. 128-141.

<sup>1093</sup> Cf. GRAU, Eros Roberto, *O direito posto e o direito pressuposto*, 2000, p. 109.

Também elaboramos quadros contendo o quórum nas diversas hipóteses previstas na propriedade horizontal.

Por fim, apresentamos um *Esboço de Convenção de Condomínio* (Anexo IV), que pode se ajustar ou ser adaptado aos casos concretos.

### 4.1.3 Da construção lógica

Ultrapassadas as fases já mencionadas, da análise jurídica e da concentração lógica, passamos à terceira fase, a da construção lógica, classificando e elaborando as regras e os critérios para a interpretação e a aplicação da convenção de condomínio. Nela, primeiramente, reunimos e classificamos as regras de uma convenção de condomínio.

Após, classificamos e estabelecemos os critérios de interpretação da convenção e de suas disposições.

Para tanto, entendemos que, segundo a Lei de 1964, o Código Civil e a proposta de Caio Mário da Silva Pereira, a convenção deve conter determinadas regras, que possibilitem a convivência harmônica entre os condôminos.

Expusemos tal sistema de forma sinótica, possibilitando sua visualização simples e agrupando os tipos próprios num organismo único<sup>1094</sup>, conforme pode ser verificado nos Capítulos 3.10.1, 3.10.2, 3.10.3, 3.10.4, 3.10.5, 3.10.6 e 3.10.7.

Mencionamos o que é permitido e o que é proibido na propriedade horizontal e, além de classificar os direitos em individuais e coletivos, apontamos as disposições a respeito das penalidades às infrações.

Estudamos as normas que tratam das regras gerais e fixamos o respectivo alcance.

---

<sup>1094</sup> Cf. FERRARA, Francesco, *Interpretação e aplicação das leis*, 1978, p. 179.



Por fim, sistematizamos e classificamos as regras da convenção por meio de quadros sinóticos, objetivando alcançar a simplicidade preconizada por Francesco Ferrara.

O estudo científico que realizamos nas três fases mencionadas levou-nos aos entendimentos que se acham reunidos e sintetizados nas conclusões a seguir expostas.

## 4.2 Conclusões

1. Muito embora o condomínio edilício possa ser visto verticalmente, deve ser tratado como uma propriedade horizontal, elevada à categoria de direito real.

2. A natureza jurídica da propriedade horizontal é complexa, por ser ela um misto da propriedade individual e da propriedade coletiva. Em face disso, sugerimos a aplicação do *critério da preponderância* para a solução de eventuais conflitos que possam vir a ocorrer na propriedade horizontal. Pelo mesmo motivo, a propriedade horizontal difere do condomínio tradicional, da propriedade em mão comum, da comunhão de bens, da sociedade imobiliária, da propriedade solidária, da servidão, das universalidades e da personalização do patrimônio comum.

3. O nome correto do instituto é *propriedade horizontal* e deve ser tratado como um novo modelo de propriedade.

4. A propriedade horizontal é um novo modelo de propriedade porque: as partes componentes são inerentes à substância profunda da coisa; as partes integrantes são aquelas que, não fazendo parte da substância do bem, estão a ele incorporadas de uma maneira que o completam na sua função econômica ou social, porém sem existência autônoma; as pertenças são os bens acessórios (incorporados ou não), subordinados ao bem principal, que não integram a sua função econômica e social, mas lhe aumentam o valor. Assim, na propriedade horizontal, aplicando a teoria de que o acessório segue o principal, as partes comuns, por serem integrantes do principal, não são passíveis de usucapião.

5. A pessoa jurídica é justificada porque houve um interesse econômico e social, num dado momento histórico, que a tornou uma realidade jurídica. Mas a propriedade horizontal não possibilita a criação de uma pessoa jurídica e ela não deve ser assim tratada, embora existam legislações que lhe atribuem personalidade jurídica. Não é sustentável a tese da personificação do condomínio, porque não se amolda aos ditames do artigo 45 do Código Civil. E, nas vezes em que a lei possibilita a aquisição de unidades em construção, o faz em caráter provisório. Além disso, se a propriedade horizontal nasce com sua constituição e especificação, qualquer posterior aquisição de bens afetaria tais características e, por consequência, o registro imobiliário. Portanto, somos contrários à tese da personificação na propriedade horizontal. Atribui-se ao condomínio capacidade processual e não capacidade jurídica.

6. Na realização e na interpretação dos negócios jurídicos, a vontade tem papel relevante. Isto porque todo negócio jurídico decorre de ato volitivo, que almeja a consecução de certo objetivo, criando, baseado em lei, direitos e impondo deveres. Tal declaração de vontade requer uma interpretação, ante a possibilidade de o negócio conter cláusula duvidosa ou qualquer ponto controvertido. Entretanto, na constituição de uma propriedade horizontal, não basta somente a vontade, devendo, obrigatoriamente, estar presentes os três requisitos de validade do negócio jurídico (subjetivo, objetivo e formal). Assim, a relação jurídica, que nasce de um fato jurídico, é uma relação intersubjetiva, que tem por objeto um comportamento de um sujeito para com outro sujeito ou um bem ou um direito tutelado pelo ordenamento jurídico.

7. Os princípios gerais de direito constituem linhas mestras, diretivas, denotam normas sobre as normas e devem ser utilizados com caráter normativo.

8. Na interpretação da propriedade horizontal, inclusive na da convenção de condomínio, devem ser obedecidos os princípios dos Direitos Reais.

9. Seguindo uma orientação civilística, os atos praticados na propriedade horizontal podem ser classificados como atos de uso, conservatórios, necessários, de administração provisória, de administração usual e de disposição. Ou, seguindo uma orientação administrativista (que é a nossa), podem ser classificados como *atos gerais, individuais, internos, externos, de império, de gestão, vinculados e discricionários*.

10. Nas relações reais, aplicam-se as regras dos Direitos Reais. Nas relações de vizinhança, aplicam-se as regras do Direito de Vizinhança e do Direito de Personalidade. Na relação de constituição do condomínio, aplicam-se as regras de elaboração das normas constitucionais. Nas demais relações, aplicam-se as regras específicas do Direito Civil.

11. Não há dúvida de que a convenção também tem natureza jurídica complexa, razão pela qual sua interpretação deve obedecer aos princípios e às regras do direito ou dos institutos pertinentes, aplicando-se, assim, o *critério da preponderância*.

12. Para efeito de interpretação das regras do condomínio, segundo a Lei de 1964, o Código Civil e a proposta de Caio Mário da Silva Pereira, a convenção de condomínio deve conter regras sobre: a) *áreas exclusivas, comuns, da fração ideal, sua finalidade e o seu uso*; b) *contribuições: quota e o modo de pagamento*; c) *despesas ordinárias e extraordinárias*; d) *forma de administração*; e) *assembleias gerais: competência, forma de convocação e quórum exigido para as deliberações*; f) *penalidades*; g) *direitos e deveres dos partícipes do condomínio*; h) *disposições gerais*.

13. Quanto à sua origem, a convenção ou é *originária* ou é *derivada*. É originária e válida quando elaborada por um grupo de condôminos igual ou superior a dois terços das frações ideais. É derivada quando elaborada pelo empreendedor (instituidor) ou por um grupo de condôminos que representem menos de dois terços das frações ideais e só será válida se ratificada pelo quórum da originária.

14. As normas da convenção podem ser classificadas em: *institucionais* (que dispõem sobre as áreas exclusivas, as comuns, as frações ideais, bem como sobre o respectivo uso), *de administração* ou *de gestão* (que disciplinam as contribuições, as despesas e os órgãos de administração), *estatutárias* (sobre os direitos e deveres dos condôminos), as que estabelecem *penalidades às infrações* e as *gerais*.

15. Quanto às *normas institucionais*, as áreas na propriedade condominial podem ser classificadas em *exclusivas, comuns, de fração ideal*. Elas somente podem ser alteradas pelo quórum de dois terços dos votos dos condôminos.

16. Na propriedade horizontal, não existem cláusulas pétreas, direitos adquiridos ou atos jurídicos perfeitos.

17. Muito embora a propriedade horizontal (condomínio edilício), na sua essência, seja perene, não   eterna e imutável, cedendo às regras e aos critérios de interpreta o já referidos, especialmente ao *princípio da concretidade* ou *operabilidade*. O direito deve existir para ser operado e realizado para o indivíduo num determinado momento histórico e cultural.

18. No que pertine às normas de *administra o* ou *de gestão*, especificamente, às despesas, que são obriga es *propter rem*,   aplicável o *critério geral* da *proporcionalidade*. Excepcionalmente, podem ser aplicados, os *critérios* da *utilidade* e o *convencional*. Na aplica o desses critérios, podem ser adotados alguns princípios e regras, como os relativos   *aprova o em assembleia pelo quórum legal*,   *autonomia da vontade* e   *fun o social do contrato*,   *isonomia*,   *veda o ao abuso de direito* e ao *enriquecimento sem causa*.

19. As despesas podem ser classificadas em: *ordinárias*, *extraordinárias*, * teis*, *voluptuárias* e *comuns*. Estas podem ser despesas de: administra o, repara o, conserva o e manuten o, de uso e consumo, tributárias e de garantia.

20. Na propriedade horizontal, os órgãos são *deliberativos*, *executivos* e *consultivos*, cada um com suas fun es, espécies, deveres, natureza jurídica, vínculo, funcionamento e interpreta o.

21. Na assembleia e na convenço, preponderam as normas de natureza estatutária, razão pela qual incidem as regras que disciplinam as sociedades e as associa es, aplicando-se, pois, o *critério da preponderância*. A assembleia: a) em si, não constitui a propriedade horizontal. A propriedade horizontal   uma reunião de pessoas e bens. Logo, somente pode ser tratada como um órgão integrante do condomínio; b)   um órgão perene que tem competência e atribui es permanentes; c) tem por finalidade gerir a propriedade horizontal, expressando a vontade de seus integrantes; d)   um órgão colegiado que decide por quórum variável de acordo com a matéria em discussão; e)   uma espécie de poder legislador-constituente; f) seus atos, muito embora agrupados na

classificação dos atos e negócios jurídicos, são classificados como atos complexos; g) suas decisões são soberanas, nos limites da lei.

22. O síndico é um órgão na propriedade horizontal e o seu vínculo é o estatutário (do mandato), descartando qualquer outra hipótese, especialmente a de vínculo de natureza trabalhista.

23. São *estatutárias* as normas que dispõem sobre os *direitos* e os *deveres* dos condôminos. Os deveres podem ser classificados em deveres dos proprietários, os gerais, os econômicos e os de vizinhança. As regras e os princípios podem ser classificados quanto à sua extensão, prevalecendo os Direitos Reais e a aplicação dos direitos paralelos. É proibido o abuso de direito e deve-se procurar a conciliação do interesse geral com o individual, aplicando-se o *critério da preponderância*, o *direito de propriedade* e o da *personalidade*. Quanto às normas estatutárias é proibida a interpretação extensiva, mas aplicável a restritiva. Na fixação de tais regras, é de rigor a aplicação do *princípio da publicidade*.

24. As leis editadas pelo poder estatal preponderam sobre as disposições da convenção.

25. Na análise dos conflitos de vizinhança na propriedade horizontal, aplicam-se as disposições das obrigações *propter rem*.

26. Quando em confronto direitos do mesmo nível, aplica-se o *critério do paralelismo*, porquanto os direitos reais na propriedade horizontal são homogêneos.

27. Na resolução dos conflitos na propriedade horizontal frente aos direitos reais homogêneos, a interpretação deve ser restritiva, na hipótese de diminuição do direito de propriedade.

28. Ainda quanto à limitação ao direito de propriedade, qualquer restrição a esse direito deverá vir expressa na convenção, não podendo ocorrer por decisões da assembléia. Além disso, a limitação não pode ser genérica. Qualquer restrição ao direito de propriedade, de igual forma, deve ser legítima, superior e justa, objetivando alcançar a

pacífica convivência na propriedade horizontal, evitando, destarte, a sovinice, os caprichos, o abuso de direito e as violações às liberdades individuais.

29. Considerando os entendimentos referidos (critérios) e não obstante a existência, em alguns casos, de decisões em sentido contrário, pode-se dizer que é possível: a) o uso da piscina por empregada doméstica, se acompanhada do filho do condômino e no exercício da atividade de empregada ou pajem; b) a instalação de antena no telhado, porque não causa prejuízo; c) a manutenção de animais de pequeno porte na unidade, mesmo com cláusula proibitiva, desde que não cause incômodo; d) o estacionamento de veículos em número superior, desde que não cause incômodo; e) a utilização de forma adequada das partes comuns; f) políticos, diplomatas, artistas, etc. freqüentarem ou serem proprietários de uma unidade no edifício, porquanto qualquer restrição fere a liberdade individual e o direito de propriedade; g) o condômino receber clientes no apartamento; h) e legítima a união de unidades contíguas, desde que não haja prejuízo para a estrutura do edifício; i) e legal a abertura de portas e janelas, desde que não interfira na estrutura e na fachada do edifício; j) efetuar inovações na área de garagem, desde que não cause prejuízo ou incômodo e não interfira na estrutura do edifício; l) e válida a cláusula regulamentando o uso de elevadores (serviço, social, etc.); m) estabelecer pensão no apartamento, desde que não incomode; n) instalar repúblicas de estudantes, desde que não incomode.

30. De igual forma, pode-se entender que é proibido: a) manter cão de grande porte; b) desacatar empregados ou funcionários do condomínio; c) fazer brincadeiras e causar embaraços de qualquer natureza nas partes comuns; d) provocar barulho de qualquer natureza que prejudique o sossego; e) praticar qualquer ato contrário à moral, aos bons costumes e à tranqüilidade dos condôminos, desde que o interesse na proibição seja superior, justo, legítimo e geral e não caracterize sovinice ou capricho.

31. Ainda levando em conta os critérios propostos, podemos concluir que são abusivas as disposições que: a) limitam o número de visitantes no salão de festas; b) proíbem a instalação, no telhado, de antenas que não causem incômodo; c) proíbem visitas de pessoas de outro sexo (homem ou mulher) ao condômino que mora só.

32. Na propriedade horizontal, os *direitos* podem ser divididos em *individuais* (partes privativas) e *coletivos* (partes comuns). Neles, pelo *critério da preponderância*,

aplicam-se as regras do respectivo direito: ou de propriedade, ou de vizinhança ou de compropriedade.

33. As infrações são violações às regras legais e convencionais da propriedade horizontal e a aplicação das respectivas penalidades tem como requisito a tipicidade, prevalecendo, em relação às penalidades, as disposições do Código Civil sobre as da lei de 1964. A *responsabilidade do agente* pode ser *subjetiva* e *objetiva*. As *penalidades* são *permitidas* e *proibidas*, situando-se, entre as primeiras, as pecuniárias (multas, juros, perdas e danos e honorários de advogado) e a disciplinar (advertência). São proibidas as penalidades consistentes na exclusão do condômino nocivo, na venda forçada da unidade e na suspensão dos direitos de uso e gozo do direito de propriedade dos condôminos, penalidades que não podem ocorrer na propriedade horizontal brasileira.

34. As *regras gerais* ou são *permitidas* ou *proibidas*. No que se refere às primeiras, são possíveis as cláusulas que tratam do *foro de eleição*, do *comitê de convivência* e da *arbitragem*. Quanto às proibidas, não podem existir disposições que violem o Direito de Propriedade, o de Vizinhança e as leis do condomínio edilício.

## REFERÊNCIAS<sup>1095</sup>

ABBAGNANO, Nicola. *Diccionario de filosofia*. 13. reimpressão. México: Fondo de Cultura Económica, 1996.

ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. *Dicionário jurídico brasileiro Acquaviva*. 9. ed. ampl., rev. e atual. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1998.

ADORNO, Luis O.; LUNA, Daniel G.; FRICKX, Norberto O. *Clube de campo "countries"*. Mendoza: Cuyo, 2005.

AEBY, Frédéric. *La propriété des appartements: ses aspects juridiques et pratiques*. 2. ed. Bruxelles: Bruylant, 1967.

AGUIAR, Joaquim. *Programa de direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1988.

ALEXY, Robert. *Teoria da argumentação jurídica: a teoria do discurso racional como teoria da justificação jurídica*. Tradução de Zilda Hutchinson Schild Silva; revisão técnica da tradução e introdução à edição brasileira de Claudia Toledo. 2. ed. São Paulo: Landy, 2005.

ALMEIDA, Cândido Mendes de. *Código Philippino*. Rio de Janeiro: Universal Laemmert, 1870.

ALMEIDA, Luís Pedro Moitinho de. *Anulação e suspensão de deliberações sociais*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1990.

\_\_\_\_\_. *Propriedade horizontal*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 1997

\_\_\_\_\_. *Propriedade horizontal*. Coimbra: Almedina, 2001.

ÁLVARES, Walter T. *Curso de direito da energia*. Rio de Janeiro: 1978.

---

<sup>1095</sup> A indicação bibliográfica apresentada refere-se às obras citadas e consultadas na elaboração desta tese.



ALVES, Alaôr Caffé. *Lógica: pensamento formal e argumentação: elementos para o discurso jurídico*. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2002.

ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. *A pessoa jurídica e os direitos da personalidade*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

ALVES, José Carlos Moreira. *A parte geral do projeto de Código Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1986.

\_\_\_\_\_. *Posse*. Rio de Janeiro: Forense, 1997. v. 2, t. 1.

\_\_\_\_\_. *A parte geral do projeto de Código Civil brasileiro: subsídios históricos para o novo Código Civil brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

\_\_\_\_\_. O novo código civil brasileiro e o direito romano – seu exame quanto às principais inovações no tocante ao negócio jurídico. In: MARTINS FILHO, Ives Gandra da Silva; MENDES, Gilmar Ferreira; FRANCIULLI NETTO, Domingos (Coords.). *O novo Código Civil: estudos em homenagem ao professor Miguel Reale*. São Paulo: LTr, 2003. p. 116-128.

ALVES, Vilson Rodrigues. *Direito de construir nas relações de vizinhança*. São Paulo: Lex, 1999.

\_\_\_\_\_. *Da prescrição e da decadência no novo Código Civil*. Campinas: Bookseller, 2003.

ALVIM NETTO, José Manoel de Arruda. *Estudos e pareceres de direito civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995.

\_\_\_\_\_. *Manual de direito processual civil: parte geral*. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997. v. 1. (Rt Manuais).

\_\_\_\_\_. No confronto entre uma situação de direito real e outra de direito obrigacional – salvo lei expressa em sentido contrário – prevalece, sempre, a situação de direito real, legitimamente constituída [Parecer]. *Revista de Direito Privado*, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 4, p. 165-205, 2000.

\_\_\_\_\_. Da prescrição intercorrente. In: CIANCI, Mirna (Coord.). *Prescrição no novo Código Civil: uma análise interdisciplinar*. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 26-44.

AMARAL NETO, Francisco dos Santos. *Direito civil: introdução*. 4. ed. rev., aum. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

AMENDOLA, João. *Dicionário italiano-português*. 4. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Garnier, 2000.

ANDRADE, Manuel A. Domingues de. *Ensaio sobre a teoria da interpretação das leis*. 3. ed. Coimbra: Armênio Amado, 1978. (Coleção Studivm. Temas Filosóficos, Jurídicos e Sociais)

\_\_\_\_\_. *Teoria geral da relação jurídica: sujeito e objecto*. Coimbra: Almedina, 1997. v. 1.

ANGUS, Joseph. *História, doutrina e interpretação da bíblia*. São Paulo: Hagnos, 2003.

ARAÚJO, Luiz Alberto David. *A proteção constitucional da própria imagem: pessoa física, pessoa jurídica e produto*. Belo Horizonte: Del Rey, 1996. (Coleção acesso a justiça: uma visão do século XXI, 1).

\_\_\_\_\_. *A proteção constitucional do transexual*. São Paulo: Saraiva, 2000.

ARCE AGGEO, Miguel Angel. *La responsabilidad penal de los administradores de propiedad horizontal*. Buenos Aires: Editorial Universidad, 2003.

ARROYO LÓPEZ SORO, José. *Urbanizaciones privadas: conjuntos y complejos inmobiliarios*. Madrid: Dykinson, 1999.

ASCARELLI, Túlio. *Problemi giuridici*. Milano: Giuffrè, 1959. v. 1.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *As relações jurídicas reais*. Lisboa: Morais, 1962. (Coleção Doutrina, 2).

\_\_\_\_\_. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa: Coimbra Editora, 1968.

\_\_\_\_\_. *Direito civil: direitos reais*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1981.

\_\_\_\_\_. *Direito civil: direitos reais*. 5. ed. rev. e ampl. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.

\_\_\_\_\_. *O direito, introdução e teoria geral: uma perspectiva luso-brasileira*. Rio de Janeiro: Renovar, 1994.

\_\_\_\_\_. *Direito civil: teoria geral*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Código Civil português*. Coimbra: Almedina, 2002.

ASSIS, Araken de. *Manual do processo de execução*. 6. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

AUTUORI, Luiz; PINTO, Jorge Lopes; PINTO, Iracy Lopes. *Sutilezas em tema de condomínio*. Rio de Janeiro: Forense, 1978.

ÁVILA, Humberto. *Teoria dos princípios: da definição à aplicação dos princípios jurídicos*. 4. ed. rev. São Paulo: Malheiros, 2005.

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

AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Negócio jurídico: existência, validade e eficácia*. 4. ed. atual. de acordo com o novo Código Civil, Lei n. 10.406, de 10.1.2002. São Paulo: Saraiva, 2002.

AZEVEDO JR., José Osório. *Compromisso de compra e venda*. 2. ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1983.

BARASSI, Lodovico. *La teoria generale delle obbligazioni*. Milano: Giuffrè, 1949. v. 2.

\_\_\_\_\_. *Proprietà e comproprietà*. Milano: Giuffrè, 1951.

BARBOSA, Rui. *Parecer sobre a redação do Código Civil*. Edição fac-simile. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1902.

BARROS, Hamilton de Moraes e. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 2. ed. Rio de Janeiro: 1977. v. 9.

BARROSO, Luís Roberto. *Interpretação e aplicação da Constituição: fundamentos de uma dogmática constitucional transformadora*. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2004.

\_\_\_\_\_. *O direito constitucional e a efetividade de suas normas: limites e possibilidades da Constituição brasileira*. 8. ed. atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

BASÍLIO, Jarbas (Coord.). *Código de Mineração e legislação complementar*. Bauru, SP: Jalovi, 1978.

BASTOS, Celso Ribeiro. *Curso de direito constitucional*. 18. ed. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 1997.

\_\_\_\_\_. *Hermenêutica e interpretação constitucional*. São Paulo: Celso Bastos Editor, 1997.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Loteamentos e condomínio*. São Paulo: Max Limonad, 1953.

\_\_\_\_\_. *Comentários à Lei de Registros Públicos: Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973*. 4. ed. rev. e ampl. de acordo com a Constituição de 1988. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

BATTLE VASQUEZ, Manuel. *La propiedad de casas por pisos*. 4. ed. Alcoy: Marfil, 1960.

\_\_\_\_\_. *La propiedad de casas por pisos*. 6. ed. Alcoy: Marfil, 1970.

BENDERSKY, Mario José. *Nulidad de asambleas en el régimen de propiedad horizontal*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1959.

BERGEL, Jean-Louis. *Teoria geral do direito*. Tradução de Maria Ermantina Galvão. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

BERNARD, Robert. *Le propriétaire d'appartement*. Paris: LGDJ, 1929.

BESSONE, Darcy. *Da posse*. São Paulo: Saraiva, 1993.

\_\_\_\_\_. *Função social da propriedade*. Belo Horizonte: Del Rey, 1993.

\_\_\_\_\_. *Direitos reais*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BETTI, Emílio. *Teoria geral do negócio jurídico*. Coimbra: Coimbra Editora, 1969. v. 1-2.

- BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil comentado*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1936. v. 1.  
\_\_\_\_\_. *Direito das coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1942. v. 1-2.  
\_\_\_\_\_. *Teoria geral do direito civil*. 7. ed. São Paulo: Francisco Alves, 1955.  
\_\_\_\_\_. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. Edição histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1980. v. 1.
- BIAGOSCH, Facundo Alberto. *Asociaciones civiles*. Buenos Aires: Ad-Hoc, 2000.
- BITTAR, Carlos Alberto. *Direitos da personalidade*. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 1999. (Biblioteca Jurídica).
- BOBBIO, Norberto. *Teoria do ordenamento jurídico*. Tradução de Maria Celeste Cordeiro Leite dos Santos. 10. ed. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1997.  
\_\_\_\_\_. *Estado, governo, sociedade: para uma teoria geral da política*. Tradução de Marco Aurélio Nogueira. 12 ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2005.
- BONFANTE, P. *Corso di diritto romano*. 5. ed. Milano: Società Editrice Libreria, 1912.
- BORGES, José Souto Maior. *Lei complementar tributária*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1975.
- BOUZON, E. *O código de Hammurabi*. 2. ed. Petrópolis: Vozes, 1976.
- BRANCA, Giuseppe; SCIALOJA, Antonio. *Commentario del Codice Civile: comunione e condominio negli edifici*. 4. ed. Bolonha: Nicola Zanichelli, 1968. v. 3.
- BRIOSCO ESCOBAR, E. L. Los estatutos, reglamentos y juntas de la propiedad horizontal. *Revista de Derecho Notarial*, n. 119, p. 7-128, 120, p. 13-122, 1983.
- BROCHADO, Mariá. *Direito e ética: a eticidade do fenômeno jurídico*. São Paulo: Landy, 2006.

BRUTAU, José Puig. *Fundamentos de derecho civil: comunidad de bienes – propiedad horizontal – superficie – propiedad intelectual e industrial – usufructo – servidumbres*. 2. ed. Barcelona: Bosch, 1979 t. 3, v. 2.

BUENO, Cássio Scarpinella. *Amicus curiae no processo civil brasileiro: um terceiro enigmático*. São Paulo: Saraiva, 2006.

BUGEDA LANZAS, Jesus. *La propiedad horizontal*. Havana: Cultural, 1954.

BULFONI, G. B. *Enciclopedia giuridica italiana*. Milano: Società Editrice Libreria, 1911. v. 15.

BULGARELLI, Waldirio. *A proteção às minorias na sociedade anônima*. São Paulo: Pioneira, 1977. (Biblioteca Pioneira de Direito Empresarial).

BUSSADA, Wilson. *Loteamento e parcelamento do solo urbano interpretados pelos tribunais*. Rio de Janeiro: Liber Juris, 1989.

BUTERA, Antonio. *La comproprietà di case per piani*. Turim: UTET, 1932.

CABALLERO GEA, José Alfredo. *La propiedad horizontal: problematica judicial*. Pamplona: Aranzadi, 1983.

CABAÑAS GARCIA, Juan Carlos. *La ley de propiedad horizontal: doctrina y jurisprudencia*. Madrid: Trivium, 1999.

CAHALI, Yussef Said. *Responsabilidade civil do Estado*. 2. ed. ampl., rev e atual. São Paulo: Malheiros, 1995.

CALVO, Carlos Diego. *Manual práctico de propiedad horizontal*. 6. ed. Buenos Aires: Editorial Universidad, 1997.

CAMARGO, Margarida Maria Lacombe. *Hermenêutica e argumentação: uma contribuição ao estudo do direito*. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. (Biblioteca de Teses Renovar).

CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação imobiliária: ensaio de uma teoria geral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

\_\_\_\_\_. *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

\_\_\_\_\_. *Curso avançado de direito civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

CAMPOS FILHO, Paulo Barbosa de. *O problema da causa no Código Civil brasileiro*. São Paulo: Max Limonad, [19??].

CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. 2. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1996.

CANAZARO, Fábio. *Lei complementar tributária na constituição de 1988: normas gerais de legislação tributária e autonomia federativa*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. *Direito constitucional*. 6. ed. rev. Coimbra: Almedina, 1996.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. *Perturbações sonoras nas edificações urbanas*. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

CARNELUTTI, Francesco. *Teoria geral do direito*. São Paulo: Lejus, 1999.

CARRAZZA, Roque Antonio. *Curso de direito constitucional tributário*. 9. ed. rev. e ampl. São Paulo: Malheiros, 1997.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 4. ed. rev. e atual Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO, Luiz Gustavo Grandinetti Castanho de. *Liberdade de informação e o direito difuso à informação verdadeira*. Rio de Janeiro: Renovar, 1994.

CARVALHO, Paulo de Barros. *Direito tributário: fundamentos jurídicos da incidência*. São Paulo: Saraiva, 1998.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito tributário*. 15. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

CASSIDAY, Bruce. *The complete condominium guide*. New York: Dodd, Mead, 1979.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. *Programa de responsabilidade civil*. 6. ed. rev., aum. e atual. São Paulo: Malheiros, 2005.

CEGALLA, Domingos Pascoal. *Dicionário de dificuldades da língua portuguesa*. 4. Impressão. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1996.

CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio fiduciário*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

CHAUÍ, Marilena. *Convite à filosofia*. 11. ed. São Paulo: Ática, 1999.

CHAVES, Antônio. *Lições de direito civil: direito das coisas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1976, v. 3.

\_\_\_\_\_. *Tratado de direito civil: parte geral*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1982. v. 1, t. 1-2.

\_\_\_\_\_. *Direito à vida e ao próprio corpo*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1994.

CHICUTA, Kioitsi. *O condomínio em edifícios e suas ações*. Trabalho apresentado no curso da Escola Paulista da Magistratura. São Paulo, nov. 1990.

CICCO, Cláudio de. *Fundamentos jusnaturalistas do direito da personalidade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

CINTRA, Antonio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Teoria geral do processo*. 12. ed. São Paulo: Malheiros, 1996.



CLURMAN, David. *The business condominium: a new form of business property ownership*. New York: John Wiley & Sons, 1973.

CODE Civil [Français]. Paris: Dalloz, 1996.

CÓDIGO Civil de los Estados Unidos de Venezuela. Edición oficial. Caracas: Litografía del Comercio, 1923.

CÓDIGO Civil do Panamá. Panamá: Imprenta Nacional, 1926.

CÓDIGO Civil Português: atualizado. Coimbra: Almedina, 2002.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Código comercial e legislação complementar anotados*. São Paulo: Saraiva, 1995.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 1.

COGLIOLO, Piero. *Lições de filosofia e de direito privado*. Tradução de Henrique de Carvalho. Belo Horizonte: Lider, 2004.

COMPARATO, Fábio Konder. *O poder de controle na sociedade anônima*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983.

\_\_\_\_\_. *A afirmação histórica dos direitos humanos*. São Paulo: Saraiva, 1999.

\_\_\_\_\_. *Ética: direito, moral e religião no mundo moderno*. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Companhia das Letras, 2006.

CONRADO, Paulo Cesar. *Introdução à teoria geral do processo civil*. 2. ed. São Paulo: Max Limonad, 2003.

CONSTANTINO, Juan Antonio. *El administrador en el consorcio de copropietarios de la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Depalma, 1989.

\_\_\_\_\_. *El administrador en el consorcio de copropietarios de la propiedad horizontal*. 4. ed. Buenos Aires: Lexis Nexis, 2005.

\_\_\_\_\_. *Propiedad horizontal*. Rosário: Editorial Juris, 2005.

CORREIA, Alexandre; SCIASCIA, Gaetano. *Manual de direito romano*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1953.

CORREIA, Fernando Alves. *O plano urbanístico e o princípio da igualdade*. Coimbra: Almedina, 1989. (Coleção Teses).

CORTIANO JUNIOR, Eroulths. *O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: uma análise do ensino do direito de propriedade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. (Biblioteca de Teses Renovar).

COSSIO, Carlos. *La valoración jurídica y la ciencia del derecho*. Buenos Aires: Arayú, 1954.

COSTA, José Francisco de Faria. *Direito penal da comunicação: alguns escritos*. Coimbra: Coimbra Editora, 1998.

COSTA, Judith Martins; BRANCO, Gerson Luiz Carlos. *Diretrizes teóricas do novo Código Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002.

COSTA, José Maria da. *Manual de redação profissional*. Campinas: Millennium, 2002.

CRETELLA JÚNIOR, José. *Direito municipal*. São Paulo: Universitária de Direito, 1975.  
\_\_\_\_\_. *Curso de direito romano*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

CRETELLA JÚNIOR, José; CRETELLA, Agnes. *Institutas do imperador Justinianus*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000. (RT Textos Fundamentais).

CURBELO URROZ, Herbert; MIRANDA, Fernando. *Regimen de la propiedad horizontal en el derecho positivo uruguayo*. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO, 10., 1969, Montevideu.

CUPIS, Adriano de. *Os direitos da personalidade*. Tradução de Adriano Vera Jardim e Antonio Miguel Caieiro. Lisboa: Morais, 1961. (Coleção Doutrina, 1).  
\_\_\_\_\_. *Os direitos da personalidade*. Campinas: Romana, 2004.

DAELE, Maurice van; CABANAC, Jean. *Guide des activités immobilières: statut légal et juridique, méthodes professionnelles d'expertise*. Paris: Journal D'Informations Immobilières, 1970.

DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago. *O conflito de vizinhança e sua composição*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1939.

\_\_\_\_\_. *O conflito de vizinhança e sua composição*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

\_\_\_\_\_. *Programa de direito civil III*. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1981.

DANTAS JUNIOR, Aldemiro Rezende. *O direito de vizinhança*. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

DAVID, René. *Os grandes sistemas do direito contemporâneo: direito comparado*. 2. ed. Lisboa: Meridiano, 1978.

DE LA CUESTA AGUADO, Paz Mercedes. *Tipicidad e imputación objetiva*. Mendoza: Cuyo, 1998.

DELGADO, Mário Luiz. *Problemas de direito intertemporal no código civil: doutrina & jurisprudência*. São Paulo: Saraiva, 2004.

DELGADO TRUYOLS, Alvaro. *La propiedad horizontal: su regime jurídico*. Madrid: Cuadernos Notariales, 1997.

DELMANTO, Celso; DELMANTO Roberto; DELMANTO JUNIOR Roberto. *Código Penal comentado*. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

DE LOS MOZOS, José Luiz. *La conversión del negocio jurídico*. Barcelona: Bosch, 1959.

DENIS, Frédéric. *Sociétés de construction et copropriété des immeubles divisés par appartements*. 4e ed. Paris: Libraire du Journal des Notaires et des Avocats, 1959.

DE PLÁCIDO E SILVA, Oscar José. *Vocabulário jurídico*. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. 4 v.

DERANI, Cristiane. *Direito ambiental econômico*. São Paulo: Max Limonad, 1997.

DIAS, Floriano Aguiar (Org.). *Constituições do Brasil*. Rio de Janeiro: Liber Juris, 1975.

DIAS, José de Aguiar. *Da responsabilidade civil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979. v. 1-2.

DIAZ Y GARCÍA-TALAVERA, Miguel. *Dicionário Santillana para estudantes: espanhol-português, português-espanhol*. São Paulo: Moderna, 2003.

DI LORENZO, Vicent. *The law of condominiums and cooperatives*. Boston: Warren, Gorhan & Lamont, 1990.

DI MAJO, Adolfo (Dir.). *Codice Civile con la Costituzione, i trattati U.E. e C.E. e le principali norme complementari*. 19. ed. Milano: Giuffrè, 2005.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito administrativo*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1995.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1981. v. 4.

\_\_\_\_\_. *Conflito de normas*. São Paulo: Saraiva, 1987.

\_\_\_\_\_. *Sistemas de registros de imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992.

\_\_\_\_\_. *Compêndio de introdução à ciência do direito*. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

\_\_\_\_\_. *Código civil anotado*. São Paulo: Saraiva, 1997.

\_\_\_\_\_. *Lei de locações de imóveis urbanos comentada*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1997.

\_\_\_\_\_. *Dicionário jurídico*. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 1-4.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 2.

\_\_\_\_\_. *Norma constitucional e seus efeitos*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1998.

\_\_\_\_\_. *Tratado teórico e prático dos contratos*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

\_\_\_\_\_. *Código civil anotado*. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil brasileiro*. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 1, 2 e 4.

\_\_\_\_\_. *As lacunas no direito*. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

\_\_\_\_\_. *Código civil anotado*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

\_\_\_\_\_. *Compêndio de introdução à ciência do direito*. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

DINIZ, Souza. *Código civil alemão*. Rio de Janeiro: Récord, 1960.

\_\_\_\_\_. *Código civil suíço e código federal suíço das obrigações*. Rio de Janeiro: Editora Récord, 1961.

\_\_\_\_\_. *Código Civil italiano*. Rio de Janeiro: Editora Récord, 1961.

\_\_\_\_\_. *Código Civil francês*. Rio de Janeiro: Record, 1962.

DOMINGO, Rafael; HAYASHI, Nobuo. *Código Civil japonês*. Madrid: Ediciones Jurídicas y Sociales, 2000.

DOWER, Nelson Godoy Bassil. *Curso moderno de direito civil*. 2. ed. São Paulo: Nelpa, 1996.

DWORKIN, Ronald. *Levando os direitos a sério*. Tradução de Nelson Boeira. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

\_\_\_\_\_. *O império do direito*. Tradução de Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

\_\_\_\_\_. *Domínio da vida: aborto, eutanásia e liberdades individuais*. Tradução de Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

\_\_\_\_\_. *Uma questão de princípio*. Tradução de Luís Carlos Borges. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2005.

\_\_\_\_\_. *A virtude soberana: a teoria e a prática da igualdade*. Tradução de Jussara Simões. São Paulo: Martins Fontes, 2005.

EATON, John. *Manual de economia política*. Tradução de Waltensir Dutra. Rio de Janeiro: Zahar, 1965.

ECHEVERRÍA SUMMERS, Francisco M. *El estatuto de la propiedad horizontal: análisis del ámbito de actuación de los particulares en la propiedad horizontal a través de la figura del estatuto*. Granada: Comares, 2000.

ENCYCLOPAEDIA BRITANNICA DO BRASIL. *Nova Enciclopédia Barsa*. Rio de Janeiro; São Paulo: Companhia Melhoramentos de São Paulo, 1997. v. 2, 4, 12 e 13.

ENGELS, Friedrich. *A origem da família, da propriedade privada e do Estado*. Tradução de H. Chaves. Lisboa: Presença, [19--?].

ENGISCH, Karl. *Introdução ao pensamento jurídico*. Tradução João baptista machado. 3. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1977.

ENNECCERUS, Ludwig; KIPP, Theodor; WOLFF, Martín. *Tratado de derecho civil*. Barcelona: Bosch, 1949. v. 1, t. 1 e 3.

A EPOPEIA de Gilgamesh. [Autor anônimo; tradução realizada a partir da versão inglesa estabelecida por N. K. Sandars por Carlos Daudt de Oliveira]. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

ERDOZAIN LÓPEZ, José Carlos. *Código Civil*. 18. ed. Madrid: Tecnos, 1999.

ESCALLÓN ORTIZ, Miguel Ángel. *Propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas*. 7. ed. Bogotá: Leyer, 2007.

ESPÍNOLA, Eduardo. *Systema do direito civil brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1917. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*. Atualizado por Ricardo Rodrigues Gama. Campinas: Bookseller, 2002.

ESTÉFANI, Rafael Junquera de. *Reproducción asistida, filosofía ética y filosofía jurídica*. Madrid: Tecnos, 1998.

ESTRELLA GUTIÉRREZ, Graciela N. Messina de. *La responsabilidad civil en la era tecnológica: tendencia y prospectiva*. 2. ed. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1997.

FACHIN, Luiz Edson. *Teoria crítica do direito civil: à luz do novo Código Civil brasileiro*. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

FARIA, Anacleto de Oliveira. *Instituições de direito*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

FAVOREU, Louis. *As cortes constitucionais*. São Paulo: Landy, 2004.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Da propriedade horizontal e vertical: condomínio, loteamento fechado, time sharing, direito real de habitação periódica, shopping center, clube de campo, cemitério privado e condomínio de fato*. Campinas: LEX-CS Edições, 2003.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil brasileiro: parte geral*. Campinas: LEX-CS Edições, 2006.

FELIPPE, Márcio Sotelo. *Razão jurídica e dignidade humana*. São Paulo: Max Limonad, 1996.

FERRARA, Francesco. *Interpretação e aplicação das leis*. In: ANDRADE, Manuel A Domingues de; FERRARA, Francesco. *Ensaio sobre a teoria da interpretação das leis / Interpretação e aplicação das leis*. Tradução de Manuel A. Domingues de Andrade. 3. ed. Coimbra: A. Amado, 1978. p. 174-184.

\_\_\_\_\_. *A simulação dos negócios jurídicos*. Campinas: Red Livros, 1999.

\_\_\_\_\_. *Como aplicar e interpretar as leis*. Tradução de Joaquim Campos de Miranda. Belo Horizonte: Líder, 2002.

FERRAZ JÚNIOR, Tércio Sampaio. *Introdução ao estudo do direito: técnica, decisão, dominação*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1994.

FERREIRA, Aluísio. *Direito à informação, direito à comunicação: direitos fundamentais na Constituição brasileira*. São Paulo: Celso Bastos; Instituto Brasileiro de Direito Constitucional, 1997.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. *Novo Aurélio século XXI: o dicionário da língua portuguesa*. 3. ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. *Direitos humanos fundamentais*. 3. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1999.

FERREIRA, Pinto. *Comentários à Constituição brasileira*. São Paulo: Saraiva, 1989.

FERREIRA, Sérgio de Andréa. *O direito de propriedade e as limitações e ingerências administrativas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

FERREIRA, Waldemar Martins. *O loteamento e a venda de terrenos em prestações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1938.

FIDA, Orlando; CARDOSO, Edson Ferreira; ALBUQUERQUE, J. B. Torres de. *Jurisprudência do Código Civil: ementário*. São Paulo: LEUD, 1981.

FIGUEIREDO, Lúcia Valle. *Disciplina urbanística da propriedade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980.

FIGUEROA VALDÉS, José Manuel. *Administración de las comunidades de copropietarios*. Santiago, Chile: Jurídica, 1996.

FIÚZA, Ricardo. *O novo Código Civil e as propostas de aperfeiçoamento*. Com a colaboração de Mário Luiz Delgado Régis. São Paulo: Saraiva, 2004.

FLATTET, Guy. *La propriété par étages*. Basel: Helbing & Lichtenhahn, 1956.

FOUILLÉE, Alfred. *La propriété sociale et la démocratie*. 9. ed. Paris: Félix Alcan, 1906.

FRANCIULLI NETTO, Domingos; MENDES, Gilmar Ferreira; MARTINS FILHO, Ives Gandra da Silva (Coords.). *O novo Código Civil: estudos em homenagem ao Prof. Miguel Reale*. São Paulo: LTR, 2003.

FRANCO, Benedito Luiz. *Proteção constitucional do sigilo da fonte na comunicação jornalística*. São Paulo: Celso Bastos, 1999.

FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

\_\_\_\_\_. *Condomínio: administração, órgãos administrativos, assembléia geral, síndico, conselho consultivo, responsabilidades*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.



FRANCO, J. Nascimento; GONDO, Niske. *Condomínio em edifícios*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.

\_\_\_\_\_. *Condomínio em edifícios*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

FRANÇA, Rubens Limongi. *Formas e aplicação do direito positivo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1968.

\_\_\_\_\_. *Manual de direito civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1971. v. 3.

\_\_\_\_\_. *Elementos de hermenêutica e aplicação do direito*. São Paulo: Saraiva, 1984.

\_\_\_\_\_. *Hermenêutica jurídica*. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

\_\_\_\_\_. *Instituições de direito civil*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

FREGADOLLI, Luciana. *O direito à intimidade e a prova ilícita*. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

FREIRE, Paulo. *Educação como prática da liberdade*. 9. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

FREITAS, Augusto Teixeira de. *Código Civil: esboço*. Rio de Janeiro: Ministério da Justiça e Negócios Interiores, 1952.

\_\_\_\_\_. *Consolidação das leis civis*. Prefácio de Ruy Rosado de Aguiar. Ed. fac-sim. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003.

FUENTES LOJO, Juan Ventura. *El condominio en los edificios*. Barcelona: Bosch, 1968.

\_\_\_\_\_. *Suma de propiedad por apartamentos*. Barcelona: Bosch, 1979.

\_\_\_\_\_. *Novíssima suma de la propiedad horizontal y de la copropiedad, los complejos residenciales, los apartahoteles, las urbanizaciones turísticas, los derechos de aprovechamiento por turnos y la multipropiedad*. Barcelona: Bosch, 1998.

\_\_\_\_\_. *Comentarios a la ley de propiedad horizontal*. Barcelona: Bosch, 2002. v. 1 e 2.

FULGÊNCIO, Tito. *Direito de vizinhança*. São Paulo: Saraiva: 1925.

\_\_\_\_\_. *Da posse e das ações possessórias*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

FÜRSTENAU, Eugênio. *Dicionário de termos técnicos: inglês-português*. 5. ed. Porto Alegre: Globo, 1976. v. 1-2.

FURTADO, J. Pinto. *Deliberações dos sócios*. Coimbra: Almedina, 2003.

GABÁS, Alberto Anibal. *Derecho práctico de propiedad horizontal*. Buenos Aires: Hammurabi, 1992. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Derecho práctico de propiedad horizontal*. Buenos Aires: Hammurabi, 1994. v. 2.

\_\_\_\_\_. *Manual teórico-práctico de propiedad horizontal*. 2. ed. Buenos Aires: Hammurabi, 1998.

GADAMER, Hans-Georg. *Verdade e método II: complementos e índice*. Tradução de Enio Paulo Giachini. 2. ed. Petrópolis; Bragança Paulista: Vozes; Editora Universitária São Francisco, 2004.

\_\_\_\_\_. *Verdade e método I: traços fundamentais de uma hermenêutica filosófica*. Tradução Flávio Paulo Meurer. 7. ed. Petrópolis; Bragança Paulista: Vozes; Editora Universitária São Francisco, 2005.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLOMA FILHO, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: parte geral*. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 1.

GARCEZ NETO, Martinho. *Responsabilidade civil no direito comparado*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.

GASPARINI, Diógenes. *O município e o parcelamento do solo*. 2. ed. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 1988.

\_\_\_\_\_. *Direito administrativo*. 2. ed. rev. e aum. São Paulo: Saraiva, 1992.

GATTI, Edmundo. *Teoría general de los derechos reales*. 2. ed. actual. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1980.

GÉNY, Francisco. *Método de interpretación y fuentes en derecho privado positivo*. Granada: Comares, 2000.

GHIRLANDA, Gianfranco. *Introdução ao direito eclesial*. São Paulo: Loyola, 1998.

GIRARD, Paul Frederic. *Manuel elementaire de droit romain*. 6. ed. Paris: A. Rousseau, 1918.

GIVORD, François; GIVERDON, Claude; CAPOULADE, Pierre. *La copropriété*. 7. ed. Paris, Dalloz, 2006.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

\_\_\_\_\_. Sobre a multipropriedade. *A tarde*, 18 de março de 1983.

\_\_\_\_\_. O condomínio e algumas figuras condominiais de caráter duvidoso. *Revista de Direito Comparado Luso-Brasileiro*, Rio de Janeiro, n. 4, jan. 1984.

\_\_\_\_\_. *Anteprojeto de Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1985.

\_\_\_\_\_. *Sucessões*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

\_\_\_\_\_. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

\_\_\_\_\_. *Introdução ao direito civil*. 18. ed. 3. tiragem. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GOMES, Sérgio Alves. *Hermenêutica jurídica e constituição no estado de direito democrático*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GONÇALVES, Aderbal da Cunha. *Da propriedade resolúvel: sua projeção na alienação fiduciária em garantia*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito das coisas*. Marília, SP: Seleções Jurídicas, 1978.

\_\_\_\_\_. *Responsabilidade civil*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1994.

GONÇALVES, Luiz da Cunha. *Tratado de direito civil*. São Paulo: Max Limonad, 1955. v. 11, t. 1.

\_\_\_\_\_. *Da propriedade horizontal ou por andares*. Lisboa: Ática, 1956.

\_\_\_\_\_. *Tratado de direito civil*. São Paulo: Max Limonad, 1958. v. 3, t. 1-2.

GONÇALVES, Maria Eduarda. *Direito à informação*. Coimbra: Almedina, 1994.

GONDIM, Regina. *Natureza jurídica da solidariedade*. Rio de Janeiro: Forense, 1958.

GOREN, Simon L. *The condominium property law of the federal republic of germany of 15 march 1951*. Littleton, Colorado: Williams Hein, 1994.

GRAU, Eros Roberto. *O direito posto e o direito pressuposto*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

GRINOVER, Ada Pellegrini. *Liberdades públicas e processo penal: as interceptações telefônicas*. 2. ed. atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1982.

GROSSI, Paolo. *História da propriedade e outros ensaios*. Tradução de Luiz Ernani Fritoli; Ricardo Marcelo Fonseca. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

GUERRA, Sidney César Silva. *A liberdade de imprensa e o direito à imagem*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

GUERRA FILHO, Willis Santiago. *Dos direitos humanos aos direitos fundamentais*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1997.

\_\_\_\_\_. *Processo constitucional e direitos fundamentais*. São Paulo: Celso Bastos, 1999.

GUIMARÃES, Flávia Lefèvre. *Desconsideração da personalidade jurídica no código do consumidor: aspectos processuais*. São Paulo: Max Limonad, 1998.

GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel. *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*. Madrid: Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, 2003.

HART, Herbert Lionel Adolphus. *O conceito de direito*. 2. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1994.

HILDEBRAND, Antonio Roberto (Org.). *Nova lei da reforma urbana e o estatuto da cidade*. Leme, SP: LED, 2001.

HIRSCHFELD, Henrique (Coord.). *Código de edificações*. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1982.

HORTAL, Jesus, S. J. *Código de direito canônico*. São Paulo: Loyola, 1983.

HOUAISS, Antônio; VILLAR, Mauro de Salles. *Dicionário Houaiss da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

HUBERMAN, Leo. *História da riqueza dos E.U.A. (nós, o povo)*. Tradução de Mary Fonseca. 2. ed. São Paulo: Brasiliense, 1978.

\_\_\_\_\_. *História da riqueza do homem*. Tradução de Waltensir Dutra. 21. ed. Rio de Janeiro: LTC, 1986.

HUME, David. *Investigação acerca do entendimento humano*. São Paulo: Nova Cultural, 1999.

IHERING, Rudolf von. *Teoria simplificada da posse*. São Paulo: José Bushatsky, 1978.

\_\_\_\_\_. *A luta pelo direito*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

\_\_\_\_\_. *A finalidade do direito*. Campinas: Bookseller, 2002. v. 1-2.

INFANTE LOPE, Julia. *Todo sobre comunidades de proprietários*. Barcelona: De Vecchi, 1983.

IZQUIERDO ORTIZ, Juan de Dios; LUNA, Lucio Castillo. *Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal*. México, DF: Porrúa, 2000.

JANNUZZI, Ângelo; JANNUZZI, Giovanni. *Il condominio negli edifici: rassegna di giurisprudenza*. Milano: Giuffrè, 1968.

JULLIOT, Ch. L. *Traité-formulaire de la division des maisons par étages et par appartements*. 2. ed. Paris: L'Administration du Journal des Notaires et des Avocats, 1927.

JUSTEN FILHO, Marçal. *Desconsideração da personalidade societária no direito brasileiro*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1987.

KANT, Emmanuel. *Doutrina do direito*. 3. ed. São Paulo: Ícone, 1993.

\_\_\_\_\_. *Crítica da razão pura*. São Paulo: Nova Cultural, 1999.

KELSEN, Hans. *Teoria pura do direito*. 2. ed. Coimbra : Armênio Amado, 1962.

\_\_\_\_\_. *Teoria pura do direito*. 3. ed. Coimbra: Armênio Amado, 1974.

- \_\_\_\_\_. *Teoria geral das normas*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 1986.
- \_\_\_\_\_. *Teoria pura do direito*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1987.
- \_\_\_\_\_. *Teoria geral do direito e do Estado*. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- \_\_\_\_\_. *O que é justiça: a justiça, o direito e a política no espelho da ciência*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- KEMELMAJER DE CARLUCI, Aída; PUERTA DE CHACON, Alícia. *Derecho real de superficie*. Buenos Aires: Astrea, 1987.
- KFOURI NETO, Miguel. *Responsabilidade civil do médico*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.
- KISCHINEWSKY-BROQUISSE, Edith. *La copropriété des immeubles batis*. 4. ed. Paris: Litec, 1989.
- KOLM, Serge-Christophe. *Teorias modernas da justiça*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- LAFAYETTE, Rodrigues P. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977. v. 1.
- LALANDE, André. *Vocabulário técnico e crítico da filosofia*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1996.
- LANNERÉE, Suzanne. *Statut de la copropriété et de la multipropriété des immeubles batis*. Paris: Puits-Fleuri, 1988.
- LAQUIS, Manuel A. *Derechos reales*. Buenos Aires: Depalma, 1975.
- LARENZ, Karl. *Derecho de obligaciones*. Barcelona: Ariel, 1959. v. 2.
- \_\_\_\_\_. *Derecho civil: parte general*. Madrid: Edersa, 1978.
- \_\_\_\_\_. *Metodologia da ciência do direito*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1978.
- LAVELEYE, Émile de. *De la propriété et de ses formes primitives*. 4. ed. Paris: Félix Alcan, 1891.

LEAL, Antônio Luís da Câmara. *Da prescrição e da decadência*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

LEANDRO, Waldemar. *Condomínio de prédio de apartamentos e salas: sua constituição, vida e problemas*. Rio de Janeiro: Editora Alba, 1964.

\_\_\_\_\_. *Condomínio imobiliário: teoria e prática*. São Paulo: Impres, 1973.

LERNER, Horacio Colman. *Clubes de campo y barrios cerrados*. Buenos Aires: Edição do autor, 2004.

LÉVY-BRUHL, H. Les sources du droit. Les Méthodes. Les Instruments du travail. In: INTRODUCTION a l'étude du droit. Em colaboração com outros professores da Faculdade de Direito de Paris. Paris: Rousseau, 1951. v. 1.

LIMA, Alvino. *Culpa e risco*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1998. (RT Clássicos).

LIMA, João Franzen. *Curso de direito civil brasileiro*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1960 v. 1.

LIMA, Mário Franzen de. *Da interpretação jurídica*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1955.

LIMA, Pires de; VARELA, Antunes. *Código civil anotado*. 2. ed. Coimbra: Coimbra Editora, [1987]. v. 3.

LIMONGI, Dante Braz. *O projeto político de Pontes de Miranda: estado e democracia na obra de Pontes de Miranda*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998.

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

LOPES, Edward. *Fundamentos da linguística contemporânea*. 18. ed. São Paulo: Cultrix, 2003.

- LOPES, João Batista. *Condomínio*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990.
- \_\_\_\_\_. *Condomínio*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996.
- \_\_\_\_\_. *Condomínio*. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.
- \_\_\_\_\_. *Ação declaratória*. 5. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.
- \_\_\_\_\_. *Tutela antecipada no processo civil brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.
- \_\_\_\_\_. *Condomínio*. 8. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.
- \_\_\_\_\_. *Condomínio*. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.
- LOPES, José Reinaldo de Lima. *O direito na história: lições introdutórias*. 2. ed. São Paulo: Max Limonad, 2002.
- LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1960. v. 1.
- \_\_\_\_\_. *Curso de direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1961. v. 6.
- \_\_\_\_\_. *Tratado dos registros públicos*. 6. ed. rev. e atual. pelo professor José Serpa de Santa Maria. Brasília: Brasília Jurídica, 1997.
- \_\_\_\_\_. *Curso de direito civil*. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001. v. 6.
- LOPES, Tereza Ancona. *Comentários ao código civil*. São Paulo: Saraiva, 2003. v. VII.
- LOSANO, Mario G. *Os grandes sistemas jurídicos*. Tradução de Ana Falcão Bastos; Luís Leitão. Lisboa: Presença, 1979.
- LOTUFO, Renan. *Curso avançado de direito civil: parte geral*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.
- LOUGE, Pedro J. S. *Asociaciones civiles*. Buenos Aires: Depalma, 1959.
- LOUREIRO, Waldemar. *Registro da propriedade imóvel*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1968.
- LOUZ, Anne; LOUZ, François. *Le grand guide pratique de la copropriété*. Paris: Maxima, 1999.



LOZANO, Álvaro Jiménez. *Propiedad horizontal*. Bogotá: Ecoe Ediciones, 2007.

LUBAN, Miguel. *Legislacion soviética moderna*. Cidade do México: UTEHA, 1947.

LUIZ, Antônio Filardi. *Dicionário de expressões latinas*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

MACHADO, Antônio Cláudio da Costa; OLIVEIRA, Juarez de. *Novo Código Civil*. São Paulo: Oliveira Mendes, 1998.

MACHADO, Hugo de Brito. Posição hierárquica da lei complementar. *Revista Dialética de Direito Tributário (RDDT)*, São Paulo: 1996, v. 14, p. 18-22, nov. 1996.

MACHADO JUNIOR, Armando Marcondes. *Comentários à Lei Orgânica dos Municípios do Estado de São Paulo*. São Paulo: Gráfica São José, 1965.

MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Teoria e prática do condomínio*. Rio de Janeiro: José Konfino, 1966.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. *O condomínio tradicional no direito civil*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1989.

\_\_\_\_\_. *O condomínio edilício no novo Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 2002.

MANGAN, Michael M. *The condominium manual: a comprehensive guide to the Strata Property Act*. 2. ed. Vancouver: British Columbia Real Estate Association, 2004.

MARCHI, Eduardo Cesar Silveira Vita. *A propriedade horizontal no direito romano*. São Paulo: Edusp, 1995.

MARQUES, Cláudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999.

MARTÍ MARTÍ, Joaquim. *La nueva regulación de la propiedad horizontal en Catalunya*. Barcelona: Bosch, 2006.

MARTÍN BERNAL, José Manuel. *Comunidades de vecinos: legislación y jurisprudencia*. 3. ed. Madrid: Colex, 2002.

MARTINS FILHO, Eduardo Lopes. *Manual de redação e estilo do Estado de São Paulo*. 3. ed. São Paulo: O Estado de São Paulo, 1997.

MARTIN GRANIZO, Mariano Fernandez. *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*. 3. ed. Madrid: Edersa, 1983.

MARX, Karl. *A liberdade de imprensa*. Tradução de Claudia Schilling e José Fonseca. Porto Alegre: LPM, 1980.

MATTIA, Fábio Maria de. *O direito de vizinhança e a utilização da propriedade imóvel*. São Paulo: José Buschatsky, 1976.

MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950.

\_\_\_\_\_. *Hermenêutica e aplicação do direito*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Estudos e pareceres de direito público*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1977. v. 2.

\_\_\_\_\_. *Direito administrativo brasileiro*. 13. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais e Malheiros, 1987.

\_\_\_\_\_. *Direito administrativo brasileiro*. 14. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais e Malheiros, 1989.

\_\_\_\_\_. *Direito administrativo brasileiro*. 17. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais e Malheiros, 1992.

\_\_\_\_\_. *Direito de construir*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 1994.

\_\_\_\_\_. *Direito administrativo brasileiro*. 22. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais e Malheiros, 1997.

\_\_\_\_\_. *Direito municipal brasileiro*. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

MELLO, Cássia Bravo de. *Prescrição e decadência: critérios de diferenciação*. 1999. (Monografia) – Universidade de Sorocaba, Sorocaba, SP, 1999.

MELLO, Celso Antonio Bandeira de. *Elementos de direito administrativo*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1979.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito administrativo*. 9. ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

\_\_\_\_\_. *Conteúdo jurídico do princípio da igualdade*. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 1999.

MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do fato jurídico: plano da eficácia*, 1ª. parte. São Paulo: Saraiva, 2003.

\_\_\_\_\_. *Teoria do fato jurídico: plano da existência*. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

MENDES, Isabel Pereira. *Direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedina, 1993.

MENDES, Armindo Ribeiro. A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. *Revista da Ordem dos Advogados*, Ordem dos Advogados Portugueses, n. 30, p. 5-78, jan./dez. 1970.

MENDONÇA, José Xavier Carvalho de. *Tratado de direito comercial brasileiro*. Rio de Janeiro: Jornal do Comércio, 1930, v. 1.

MESQUITA, Roberto Melo. *Gramática da língua portuguesa*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

MESSINEO, Francesco. *Manual de derecho civil e comercial*. Buenos Aires: EJEJA, 1954. v. 3.

MEZZARI, Mario Pazutti. *Condomínio e incorporação no registro de imóveis*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996.

MICHAELIS. *Dicionário escolar francês: francês-português, português-francês*. Jelssa Ciardi Avolio, Maria Lucia Faury. São Paulo: Melhoramentos, 2002.

\_\_\_\_\_. *Dicionário escolar espanhol: espanhol-português, português-espanhol*. Helena Bonito Couto Pereira. São Paulo: Melhoramentos, 2002.

\_\_\_\_\_. *Dicionário escolar italiano: italiano-português, português-italiano*. André Guilherme Polito. São Paulo: Melhoramentos, 2003.

\_\_\_\_\_. *Pequeno dicionário espanhol-português, português-espanhol*. Helena Bonito Couto Pereira.. São Paulo: Melhoramentos, 2006.

MILLER, Rui Vieira. *A propriedade horizontal no Código Civil*. 3. ed. Coimbra: Almedina, 1998.

MIRANDA, Darcy Arruda. *Comentários à Lei de Imprensa*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1969.

MONCADA, Luís Cabral de. *Estudos de história do direito*. Coimbra: Universidade de Coimbra, 1949. v. 2.

\_\_\_\_\_. *Lições de direito civil: parte geral*. 4. ed. Coimbra: Almedina, 1995.

MONET Y ANTON, Fernando. *Estatutos de propiedad horizontal*. Madrid: Reus, 1961.

\_\_\_\_\_. *Problemas de tecnica notarial ante la nueva ley de propiedad horizontal*. Madrid: Reus, 1962.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 1975.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil*. 32. ed. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 3-4.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil*. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil: parte geral*. São Paulo: Saraiva, 1997. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil*. 39. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 1.

MONTEJO CAMARGO, Javier Raúl. *Del ejercicio de la propiedad horizontal en colombia*. Bogotá: Temis, 2002.

MONTESQUIEU, Charles Louis de Secondat. *O espírito das leis*. Tradução de Fernando Henrique Cardoso; Leoncio Martins Rodrigues. Brasília: Universidade de Brasília, 1982.

MONTORO, André Franco. *Introdução à ciência do direito*. 24. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

\_\_\_\_\_. *Estudos de filosofia do direito*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

MORAN, Maria Regina Pagetti. *Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios*. Leme, SP: LED, 1996.

MORA ALARCON, José Antonio. *Comunidad de bienes*. Tarragona, España: O autor, 1991.

MOREIRA, Luiz. *Fundamentos do direito em Habermas*. Belo Horizonte: Mandamentos, 1999.

MORENO-LUQUE CASARIEGO, Carmen. Los gastos comunes en la propiedad horizontal. *Revista de Derecho Notarial*, ns. 125-126, jul./dic. 1984.

MOTTA, J. A. de Faria. *Condomínio e vizinhança*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1955.

MOURA, Mario de Assis. *Da prescrição em face do condomínio*. São Paulo: Livraria Acadêmica, 1924.

MUKAI, Toshio. *Direito e legislação urbanística no Brasil: história, teoria, prática*. São Paulo: Saraiva, 1988.

MUKAI, Toshio; ALVES, Alaôr Caffé; LOMAR, Paulo Jose Villela. *Loteamentos e desmembramentos urbanos*. 2. ed. São Paulo: Sugestões Literárias, 1987.

MUÑOZ GONZALEZ, Luis. *Protección judicial de la propiedad horizontal*. Madrid: Montecorvo, 1988.

MUÑOZ, X. O'Callaghan. *Compendio de derecho civil: derechos reales e hipotecário*. 3. ed. Madrid: Edersa, 1997. v. 3.

NADAL, Fábio. *A Constituição como mito: o mito como discurso legitimador da Constituição*. São Paulo: Método, 2006.

NASSAR, Elody. *Prescrição na administração pública*. São Paulo: Saraiva, 2004.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. *Usucapião: comum e especial*. 3. ed. São Paulo: AIDE, 1981.

NEGRÃO, Theotonio. *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*. 31. ed. São Paulo: Saraiva, 2000.

NEGRI, José A. *Régimen argentino de la propiedad horizontal: teoría y práctica de la Ley 13.512*. 2. ed. Buenos Aires: Arayú, 1953.

NEQUETE, Lenine. *Da prescrição aquisitiva: usucapião*. 3. ed. Porto Alegre: Ajuris, 1981.

NERY, Rosa Maria de Andrade. *Noções preliminares de direito civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Novo Código Civil e legislação extravagante anotados*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2002.

NEVES, Antonio Castanheira. *O actual problema metodológico da interpretação jurídica*. Coimbra: Coimbra Editora, 2003.

NOBILE, Gustavo Adolfo. *L'amministratore del condominio*. 4. ed. Napoles: Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, 1966.

NOBRE, Freitas. *Comentários à Lei de Imprensa*. São Paulo: Saraiva, 1989.

NOVELLINO, Norberto J. *Cobro de expensas en la propiedad horizontal*. Buenos Aires: La Rocca, 1997.

NUNES, Antônio de Pádua. *Código de Águas*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980, v. 1-2.

NUNES, Luiz Antonio Rizzatto. *Manual de introdução ao estudo do direito*. São Paulo: Saraiva, 1996.

\_\_\_\_\_. *Manual da monografia jurídica*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

OLIVEIRA, Arnaldo Cândido de. *Os direitos de luz e vista na relação legal de vizinhança*. Rio de Janeiro: Forense, 1957.

OLIVEIRA, Fernando Andrade. *Limitações administrativas à propriedade privada imobiliária*. Rio de Janeiro: 1982.

OLIVEIRA, J. M. Leoni Lopes de (Coord.). *Projeto do Código Civil*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1999.

OLIVEIRA, J. M. Leoni Lopes de (Coord.). (Org.). *O novo Código Civil*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001.

OLIVEIRA, Juarez de; MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. *Novo Código Civil*. São Paulo: Oliveira Mendes, 1998.

OLIVEIRA, Luiz Duarte de. *Prescrição no novo Código Civil: uma análise interdisciplinar*. São Paulo: Saraiva, 2005.

PABÓN NÚÑEZ, Ciro. *Manual teórico-práctico de propiedad horizontal y unidades inmobiliarias cerradas*. 7. ed. Bogotá: Leyer, 2003.

PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da. *Da propriedade horizontal no Código Civil e legislação complementar*. 6. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1993.

PASSINHAS, Sandra Cristina F. A. *A assembleia de condôminos e o administrador na propriedade horizontal*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2004.

PASUKANIS, Eugeny Bronislanovich. *A teoria geral do direito e o marxismo*. Rio de Janeiro: Renovar, 1989.

PAVLICH, Dennis John. *Condominium law in british columbia*. Vancouver: Butterworths, 1983.

- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Propriedade horizontal*. Rio de Janeiro: Forense, 1961.
- \_\_\_\_\_. Crítica ao anteprojeto de Código Civil. *Revista do Instituto dos Advogados Brasileiros*, Rio de Janeiro, *Revista forense*, v. 69, n. 838/840, p. 16-24, abr./jun. 1973.
- \_\_\_\_\_. *Instituições de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1977. v. 1.
- \_\_\_\_\_. *Condomínio e incorporações*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981.
- \_\_\_\_\_. *Instituições de direito civil: posse, propriedade, direitos reais e fruição, garantia e aquisição*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981. v. 4.
- \_\_\_\_\_. *Instituições de direito civil: direito de família*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981. v. 5.
- \_\_\_\_\_. *Instituições de direito civil: introdução ao direito civil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982. v. 1.
- \_\_\_\_\_. *Instituições de direito civil: obrigações*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1983. v. 2.
- \_\_\_\_\_. *Condomínio e incorporações*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.
- \_\_\_\_\_. *Direito civil: alguns aspectos da sua evolução*. Rio de Janeiro: Forense, 2001.
- \_\_\_\_\_. *Instituições de direito civil: introdução ao direito civil*. 20. ed. rev. e atual. por Maria Celina Bodin de Moraes. Rio de Janeiro: Forense, 2004. v. 1.
- \_\_\_\_\_. *Instituições de direito civil: obrigações*. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006. v. 2.
- PEREIRA, Lafayete Rodrigues. *Direito das coisas*. Ed. histórica. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977.
- PERELMAN, Chäim. *Lógica jurídica*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- PERETTI-GRIVA, Domenico Riccardo. *Il condominio delle case divise in parti*. Turim: UTET, 1960.
- PÉREZ PASCUAL, Eduardo. *El derecho de propiedad horizontal: un ensayo sobre su estructura y naturaleza jurídica*. Madrid: Marcial Pons, 1974.
- PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.



PETIT, Eugène. *Tratado elementar de direito romano*. Campinas: Russel, 2003.

PLANIOL, Marcel; RIPERT, Georges. *Traite pratique de droit civil français*. Paris: LGDJ, 1932, v. 11.

POIRIER, Pierre. *La Propiedad horizontal: condominium*. Buenos Aires: Depalma, 1950.

PONS GONZÁLEZ, Manuel; DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel. *Régimen jurídico de la propiedad horizontal*. 9. ed. Granada: Comares, 2007.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Comentários à constituição de 1946*. Rio de Janeiro: Livraria Boffoni, 1947. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Tratado de direito predial*. Rio de Janeiro: José Konfino, 1953.

\_\_\_\_\_. *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Borsoi, 1954.

\_\_\_\_\_. *Tratado de direito privado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1955. v. 5.

\_\_\_\_\_. *Comentários à constituição de 1967*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1970.

\_\_\_\_\_. *Tratado das ações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1970-1978. v. 1, 2, 3 e 4.

\_\_\_\_\_. *Comentários ao código de processo civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1975. v. 6.

\_\_\_\_\_. *Comentários ao código de processo civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1977. v. 13.

\_\_\_\_\_. *Fontes e evolução do direito civil brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

\_\_\_\_\_. *Sistema de ciência positiva do direito: introdução à ciência positiva do direito*. Campinas: Bookseller, 2000. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Tratado de direito privado*. Campinas: Bookseller, 2000. v. 2, 3, 11, 12, 13 e 14.

POPPER, Karl Raimund. *A lógica da pesquisa científica*. São Paulo: Cultrix, 1974.

POSNER, Richard A. *Problemas de filosofia do direito*. São Paulo: Martins Fontes, 2007.

PUGLIESI, Márcio et al. *Pequeno dicionário filosófico*. São Paulo: Hemus, 1977.

QUARTIERI, Rita de Cássia Rocha Conte. A prescrição no novo código civil e a ação civil pública, ação popular e ação de improbidade administrativa. In: CIANCI, Mirna (Coord.). *Prescrição no novo Código Civil: uma análise interdisciplinar*. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 361-385.

QUEIROZ, Cristina. *Interpretação constitucional e poder judicial: sobre a epistemologia da construção constitucional*. Coimbra: Almedina, 2000.

QUINTERO, Amparo y. V.; SÁNCHEZ, Luis Orlando G. *Manual de propiedad horizontal*, Bogotá: Solar, 2004.

RABELA, José A. *La propiedad horizontal*. Barcelona: 1960.

RACCIATTI, Hernán. 2. ed. *Propiedad por pisos o por departamentos*. Buenos Aires: Deplama, 1958.

\_\_\_\_\_. *Manual de la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Depalma, 1998.

RADBRUCH, Gustav. *Filosofia do direito*. 6. ed. Coimbra: Armênio Amado, 1979.

RÁO, Vicente. *O direito e a vida dos direitos*. 2. ed. São Paulo: Resenha Universitária, 1976, v. 1, t. 1-3.

\_\_\_\_\_. *O direito e a vida dos direitos*. 2. ed. São Paulo: Resenha Universitária, 1978, v. 2, t. 1-2.

\_\_\_\_\_. *Ato jurídico*. São Paulo: Saraiva, 1980.

\_\_\_\_\_. *O direito e a vida dos direitos*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997.

REALE, Miguel. *O projeto do novo Código Civil*. São Paulo: Saraiva, 1972.

\_\_\_\_\_. *O projeto de código civil: situação atual e seus problemas fundamentais*. São Paulo: Saraiva, 1986.

\_\_\_\_\_. *Introdução à filosofia*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1994.

\_\_\_\_\_. *Questões de direito privado*. São Paulo: Saraiva, 1997.

\_\_\_\_\_. *Visão geral do projeto de Código Civil*. Saraiva, 1998.

\_\_\_\_\_. *O projeto do novo Código Civil: situação após a aprovação pelo Senado Federal*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

\_\_\_\_\_. *O direito como experiência: introdução à epistemologia jurídica*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

\_\_\_\_\_. *Lições preliminares de direito*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

\_\_\_\_\_. *Estudos preliminares do Código Civil*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003.

REFFINO PEREYRA, Virgílio. *La propiedad horizontal*. Buenos Aires: Claridad, 1952.

REYES MONTERREAL, José Maria. Derecho de la comunidad de propietarios frente a las infracciones de sus estatutos. In: ESTUDIOS de derecho civil en honor del profesor Castán Toberñas. Pamplona: Universidade de Navarra, 1969. v. 1.

RIBAS, Antonio Joaquim. *Curso de direito civil brasileiro: introdução ao estudo do direito civil*. 4. ed. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1915.

\_\_\_\_\_. *Direito civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977.

RIZZARDO, Arnaldo. *Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983.

\_\_\_\_\_. *A reparação nos acidentes de trânsito*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.

\_\_\_\_\_. *A reparação nos acidentes de trânsito*. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

\_\_\_\_\_. *Parte geral do Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

RIZZI, Luigi; RIZZI, Vincenzo. *Il condominio negli edifici*. 7. ed. Bari: Editrice Leonardo da Vinci, 1964. v. 1-2.

ROCHA, Manoel Antonio Coelho da. *Instituições de direito civil portuguez*. 6. ed. Coimbra: Imprensa da Universidade, 1886.

RODRIGUES, Antonio Coelho. *Projeto de Código Civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Departamento de Imprensa Nacional, 1980.

- RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 1981. v. 5.
- \_\_\_\_\_. *Direito civil: parte geral*. 25. ed. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 1.
- \_\_\_\_\_. *Direito civil: parte geral*. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 1998. v. 1.
- \_\_\_\_\_. *Direito civil: parte geral*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 1.
- \_\_\_\_\_. *Direito civil: responsabilidade civil*. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4.
- RODRIGUES, Manuel. *A posse: estudos de direito civil português*. Coimbra: Almedina, 1996.
- \_\_\_\_\_. *Teoria geral da relação jurídica*. Coimbra: Almedina, 1997. v. 1.
- ROGERS, Ben. *Pascal: elogio do efêmero*. São Paulo: Unesp, 2001.
- RUGGIERO, Biasi. Condomínio fechado: loteamento burlado. *Revista do Advogado*, São Paulo, Associação dos Advogados de São Paulo, n. 18, p. 25-30, jul. 1985.
- RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 1957. v. 1-2.
- SAAD, Eduardo Gabriel. *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*. 2. ed. São Paulo: LTR, 1997.
- SACCONI, Luiz Antonio. *Nossa gramática: teoria e prática*. 19. ed. São Paulo: Atual, 1995.
- SALDANHA, Nelson. *Ordem e hermenêutica*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- SALERNO, Marcelo Urbano; LAGOMARSINO, Carlos A. R. *Código Civil argentino y legislación complementaria*. Buenos Aires: Heliasta, 1993.
- SALLES, José Carlos de Moraes. *Usucapião de bens imóveis e móveis*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996.
- SALLES BERGÉS Y CHAPITAL, Marcelo. *Condomínios*. Chicago: Real State Education Company, 1999.

SALIS, Lino. *Il condominio negli edifici*. 2. ed. Turim: UTET, 1956.

\_\_\_\_\_. *Il condominio negli edifici*. 3. ed. Turim: UTET, 1959.

\_\_\_\_\_. *El condominio em los edificios*. Tradução e notas de derecho español de Juan V. Puentes Lojo. Barcelona: Bosch, 1968.

SAMPAIO, José Adércio Leite. *Direito à intimidade e à vida privada*. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

SANTI, Eurico Marcos Diniz de. *Decadência e prescrição no direito tributário*. São Paulo: Max Limonad, 2000.

SANTOS, Joaquim Felício dos. *Projecto de Código Civil brasileiro*. Rio de Janeiro: Laemmert, 1885.

SANTOS, José Beleza dos. *A simulação em direito civil*. 2. ed. São Paulo: Lejus, 1999.

SANTOS, Jurandir dos. *Manual das assembleias gerais nas sociedades anônimas*. São Paulo: Saraiva, 1994.

SANTOS, Maurício Barbosa dos. *Estatuto das cidades: uma arma contra os inimigos*. Leme, SP: LED, 2001.

SARDINHA, Ana; METELO, Francisco Cabral. *Manual do condomínio: propriedade horizontal*. 5. ed. Coimbra: Almedina, 2007.

SARFIELD, Vélez. *Código civil de la república Argentina y leyes complementarias*. Buenos Aires: Lajouane, 1964.

SCHÖLLHORN, Peter. *Das spanische Wohnungseigentumsgesetz. Ley de propiedad horizontal*. 4. Aufl. Freiburg: DAS, 2006.

SCIALOJA, Antonio; BRANCA, Giuseppe. *Commentario del Codice Civil: comunione e condominio negli edifici*. 4. ed. Bolonha: Nicola Zanichelli, 1968. v. 3.

SEIA, Jorge Alberto Aragão. *Propriedade horizontal: condôminos e condomínios*. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2002.

SÉROUSSI, Roland. *Introdução ao direito inglês e norte-americano*. São Paulo: Landy, 2001.

SICRE RIVAS, Alfredo A. *Código Civil da República de Cuba*. Havana: Editorial de Ciências Sociais, 1999.

SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 1981.

\_\_\_\_\_. *Direito urbanístico brasileiro*. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

\_\_\_\_\_. *Curso de direito constitucional positivo*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990.

\_\_\_\_\_. *Aplicabilidade das normas constitucionais*. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 2002.

SIZAIRE, Daniel. *Le statut de la copropriété des immeubles bâtis*. Paris: Libraires Techniques, 1969.

SIQUEIRA, Lucas André Viegas Carvalho de. *Pela fundamentação substancial da norma jurídica: elementos para uma abordagem transdisciplinar do direito positivo*. 2005. 330 p. Tese (Doutorado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2005.

SOARES, Danielle Machado. *Condomínio de fato*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

SOARES FILHO, José Guilherme. *Estatuto da Cidade*. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

STEFANINI, Luis Lima. *A propriedade no direito agrário*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1978.

SUÁREZ MELO, Mario. El derecho al espacio público es absoluto? *Revista Ámbito Jurídico*, Bogotá, ano 8, n. 172, mar. 2005.

SZANIAWSKI, Elimar. *Direitos de personalidade e sua tutela*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

TAMBORRINO, Francesco. *Come si amministra un condominio*. Milano: Consulente Immobiliare Milano, 1964.

TARCHA, Jorge; SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999.

TEIXEIRA, José Guilherme Braga. *O direito real de superfície*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

TELLES JUNIOR, Goffredo. Direito subjetivo - I. In: ENCICLOPÉDIA Saraiva do Direito. São Paulo: Saraiva, 1979. v. 28, p. 298-330.

\_\_\_\_\_. *O direito quântico: o fundamento da ordem jurídica*. 5. ed. São Paulo: Max Limonad, 1980.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

TERZAGO, Gino. *Codice del condominio*. Milano: Giuffrè, 1975.

THOMSETT, Michael C. *How to buy a house, condo, or co-op*. 2. ed. New York: Consumer Reports Books, 1996.

TOLEDO, Claudia. Introdução. In: ALEXY, Robert. *Teoria da argumentação jurídica: a teoria do discurso racional como teoria da justificação jurídica*. Tradução de Zilda Hutchinson Schild Silva; revisão técnica da tradução e introdução à edição brasileira de Claudia Toledo. 2. ed. São Paulo: Landy, 2005. p. 27.

TORRES, Ricardo Lobo. *Normas de interpretação e integração do direito tributário*. 4. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

TUHR, Andreas von. *Parte general del derecho civil*. Granada: Comares, 2006.

TYMON, Dorothy. *The condominium: a guide for the alert buyer*. New York: Avon Books, 1976.

UZUNIAN, Armênio; CALDINI JUNIOR, Nelson. *Biologia coleção anglo: ensino médio*. São Paulo: [s.n.], 2002.

VALADÃO, Alfredo. *Direito das águas*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1931.

VALIENTE NOAILLES, Luis M. *Derechos reales*. Buenos Aires: Depalma, 1958.

VECCHIO, Giorgio del. *História da filosofia do direito*. Tradução de Fernando de Bragança. Belo Horizonte: Líder, 2003.

VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. *La nueva ley de propiedad horizontal*. Bogotá: Temis, 2001.

\_\_\_\_\_. *La propiedad horizontal en colombia*. 3. ed. Bogotá: Leyer, 2005.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direitos reais*. São Paulo: Atlas, 1995.

\_\_\_\_\_. *Direito civil: direito das sucessões*. São Paulo: Atlas, 2001. v. 6.

\_\_\_\_\_. *Direito civil: parte geral*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2001. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Direito civil: parte geral*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2003. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos*. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003. v. 2.

VENTURA TRAVESET Y GONZÁLEZ, Antonio. *Derecho de propiedad horizontal*. 6. ed. Barcelona: Bosch, 2000.

VERNENGO, Roberto José. *Teoria general del derecho*. 2. ed. Buenos Aires: Depalma, 1995.

VIANA, Rui Geraldo Camargo. *O parcelamento do solo urbano*. Rio de Janeiro: Forense, 1985.

VIANA, Marco Aurélio da Silva. *Comentários à lei do parcelamento do solo urbano*. São Paulo: Saraiva, 1980.

\_\_\_\_\_. *Vagas de garagem na propriedade horizontal*. São Paulo: Saraiva, 1981.

\_\_\_\_\_. *Loteamento fechado e loteamento horizontal*. São Paulo: Aide, 1991.



\_\_\_\_\_. *Curso de direito civil: parte geral*. Rio de Janeiro: Forense, 2001. v. 1.

VILANOVA, Lourival. *As estruturas lógicas e o sistema do direito positivo*. São Paulo: Max Limonad, 1997.

\_\_\_\_\_. *Causalidade e relação no direito*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

VILLAS BOAS, Darnley. *Condomínio urbano*. 4. ed. Rio de Janeiro: Destaque, 1996.

VIGNERON, Guy. *Le syndic de copropriété*. 2. ed. Paris: Litec, 2000.

VISCO, Antonio. *Le case in locazione nel diritto vigente*. Milano: Giuffrè, 1937.

\_\_\_\_\_. *Le case in condominio: trattato teorico-pratico (parte generale: la disciplina giuridica del condominio)*. 7. ed. Milano: Giuffrè, 1967. v. 1.

\_\_\_\_\_. *Le case in condominio: trattato teorico-pratico (parte speciale: la problematica del condominio)*. 7. ed. Milano: Giuffrè, 1967. v. 2.

VISCO, Antonio; TERZAGO, Gino. *Il condominio nella prassi giudiziaria e nella revisione critica*. Milano: Giuffrè, 1971.

WALD, Arnoldo. *Direito civil: direito das coisas*. 4. ed. São Paulo: 1980.

\_\_\_\_\_. *Direito civil: introdução e parte geral*. 9. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; MEDINA, José Miguel Garcia. *Breves comentários à nova sistemática processual civil 2*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. *Controle das decisões judiciais por meio de recursos de estrito direito e de ação rescisória: recurso especial, recurso extraordinário e ação rescisória: o que é uma decisão contrária à lei?* São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

YÚFERA SALES, Pere. Régimen jurídico de la propiedad horizontal en el llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya: anàlisi comparatiu con la ley de propiedad horizontal. *Revista para el Análisis del Derecho*, Barcelona, n. 4, oct. 2006. Disponível em: <[dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2123766](http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2123766)>. Acesso em: 5 jul. 2007.

ZACCAGNINI, Mário. *Il regime giuridico del lastrico solare negli edifici in condominio*. Piacenza: Casa Editrice da Tribuna, 1969.

ZANÓN MASDEU, Luis. *La propiedad de casas por pisos*. Barcelona: Ariel, 1964.

**HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO**

**HERMENÊUTICA E APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE  
CONDOMÍNIO (PROPRIEDADE HORIZONTAL)**

**DOUTORADO EM DIREITO**

**VOLUME 2**

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO  
SÃO PAULO – 2007**

**HAROLDO GUILHERME VIEIRA FAZANO**

**HERMENÊUTICA E APLICAÇÃO DA CONVENÇÃO DE  
CONDOMÍNIO (PROPRIEDADE HORIZONTAL)**

Tese apresentada à banca examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de Doutor (Direito das Relações Sociais), sob a orientação do Professor Doutor João Batista Lopes.

**SÃO PAULO – 2007**

# SUMÁRIO

## VOLUME 1

INTRODUÇÃO .....	24
------------------	----

### PARTE I – A PROPRIEDADE HORIZONTAL NA ATUALIDADE

1.1 Prolegômenos.....	28
1.2 Estágio atual da propriedade horizontal (condomínio edilício) no direito brasileiro e no direito comparado .....	28
1.2.1 Breves notas sobre a evolução do direito de propriedade.....	28
1.2.2 Histórico.....	30
1.2.3 Anotações sobre a legislação estrangeira.....	37
1.2.3.1 A legislação italiana.....	37
1.2.3.2 A legislação francesa .....	38
1.2.3.3 A legislação espanhola.....	39
1.2.3.3.1 A legislação catalã .....	41
1.2.3.4 A legislação portuguesa .....	44
1.2.3.5 A legislação argentina.....	45
1.2.3.6 A legislação alemã .....	46
1.2.3.7 A legislação suíça .....	48
1.2.3.8 A legislação austríaca ( <i>bauerecht</i> ).....	49
1.2.3.9 A legislação japonesa.....	51
1.2.3.10 O sistema norte-americano .....	51
1.2.3.11 A legislação búlgara.....	54
1.2.3.12 A legislação chilena .....	55
1.2.3.13 A legislação cubana .....	57
1.2.3.14 A legislação uruguaia.....	58
1.2.3.15 A legislação colombiana .....	60
1.2.3.16 A legislação costarriquenha .....	64
1.2.3.17 A legislação venezuelana.....	64
1.2.3.18 A legislação mexicana .....	66

1.2.3.19 A legislação porto-riquenha.....	67
1.2.3.20 A legislação peruana.....	67
1.2.3.21 A legislação boliviana.....	68
1.2.3.22 A legislação guatemalteca .....	68
1.2.3.23 A legislação canadense, australiana, africana e israelita .....	69
1.2.3.24 Demais legislações.....	73
1.2.3.25 Análise comparativa das diversas legislações sobre a propriedade horizontal.....	74
1.2.3.25.1 Comparação (denominação e lei, início da vigência, número de artigos e glossário).....	76
1.2.3.25.2 Comparação (pessoa jurídica, representante legal, órgãos de administração e administrador) .....	78
1.2.3.25.3 Comparação (elementos comuns, estatuto ou convenção, regimento interno e fundo de reserva).....	80
1.2.3.25.4 Comparação (quotas e despesas comuns, pagamento, cobrança e penalidades)	82
1.2.3.25.5 Comparação (convocação das assembléias, quórum, representação e impugnação das decisões assembleares).....	84
1.3 Da denominação .....	86
1.4 Natureza jurídica.....	88
1.4.1 Condomínio tradicional .....	91
1.4.2 A propriedade em mão comum.....	93
1.4.3 Comunhão de bens.....	94
1.4.4 Sociedade imobiliária .....	95
1.4.5 Propriedade solidária .....	97
1.4.6 Teoria da servidão.....	98
1.4.7 Universalidade de fato, de direito e personalização do patrimônio comum.....	99
1.4.7.1 Dos bens divisíveis e indivisíveis .....	99
1.4.7.2 Dos bens singulares e coletivos .....	101
1.4.7.3 Da inaplicabilidade da teoria das universalidades ao condomínio edilício .....	104
1.4.7.4 Da capacidade jurídica.....	106
1.4.7.4.1 Das pessoas em geral – Noções gerais .....	107
1.4.7.4.2 Da pessoa natural (pessoa física) .....	108
1.4.7.4.3 Personalidade jurídica e capacidade .....	109
1.4.7.4.4 Capacidade de direito e capacidade de fato .....	111
1.4.7.4.5 Capacidade processual (grupos não personalizados).....	111

1.4.7.4.6 Da pessoa jurídica - disposições gerais.....	113
1.4.7.4.7 Conceito de pessoa jurídica .....	113
1.4.7.4.8 Natureza jurídica da pessoa jurídica .....	114
1.4.7.4.9 Nossa posição .....	115
1.4.7.4.10 Classificação das pessoas jurídicas.....	118
1.4.7.4.11 Começo e constituição das pessoas jurídicas.....	123
1.4.7.4.12 Conclusões .....	126
1.4.8 Da natureza jurídica da propriedade horizontal, segundo Pons Gonzáles e Arco Torres .....	128
1.4.9 A propriedade horizontal como direito real novo.....	130
1.4.9.1 Do bem principal e do bem acessório – conceito .....	134
1.4.9.2 Espécies de bens acessórios.....	136
1.5 Do objeto da propriedade horizontal .....	139
1.6 Constituição do condomínio .....	140
1.6.1 Prolegômenos.....	140
1.6.2 A incorporação.....	141
1.6.3 Outras modalidades.....	142
1.6.4 No direito alienígena.....	143
1.7 Requisitos para a constituição da propriedade horizontal .....	145
1.7.1 Prolegômenos.....	145
1.7.2 A autonomia da vontade .....	146
1.7.3 A importância da vontade .....	148
1.7.4 Teoria subjetiva – a <i>willenstheorie</i> (vontade interna coincidente com a vontade externa).....	149
1.7.5 Teoria objetiva ( <i>erklarungstheorie</i> ).....	149
1.7.6 Teoria da confiança ( <i>affidamento</i> ou <i>vertrauenstheorie</i> ) .....	150
1.7.7 Teoria da responsabilidade .....	150
1.7.8 Teoria da culpa <i>in contrahendo</i> .....	151
1.7.9 A colaboração de Kelsen (teoria da imputação) .....	152
1.7.10 A teoria da vontade jurídica de Luís Cabral de Moncada.....	153
1.7.11 A posição moderada do direito brasileiro .....	154
1.7.12 Conceito de ato e negócio jurídico .....	155
1.7.13 Classificação do ato/negócio jurídico .....	155
1.7.14 Requisitos de validade do ato jurídico.....	157

1.7.14.1	Noções gerais.....	157
1.7.14.2	Elementos constitutivos do ato jurídico.....	159
1.7.14.3	Capacidade do agente .....	159
1.7.14.4	Objeto lícito, possível, determinado ou determinável .....	160
1.7.14.5	Forma do ato jurídico.....	161
1.7.15	Interpretação do ato jurídico .....	162
1.7.16	Da reserva mental .....	165
1.7.17	O silêncio como manifestação da vontade.....	167
1.7.18	Da representação.....	168
1.7.19	Da causa do negócio jurídico.....	169
1.7.19.1	Aspectos filosóficos.....	169
1.7.19.2	Conceito de causa .....	170
1.7.19.3	As teorias .....	171
1.7.20	Conclusões .....	172
1.7.21	Outros critérios e princípios.....	176
1.7.21.1	Disposições iniciais.....	176
1.7.21.2	Dos princípios gerais .....	177
1.7.21.2.1	Princípio da justiça.....	179
1.7.21.2.2	Princípio da certeza do direito .....	179
1.7.21.2.3	Princípio da segurança jurídica.....	180
1.7.21.2.4	Princípio da isonomia ou da igualdade .....	180
1.7.21.2.5	Princípio da legalidade.....	180
1.7.21.2.6	Princípio da irretroatividade das leis .....	181
1.7.21.2.7	Princípio da ampla defesa e do devido processo legal.....	181
1.7.21.2.8	Princípio do direito de propriedade .....	181
1.7.21.2.9	Princípio da proporcionalidade .....	181
1.7.21.2.10	Princípio da razoabilidade .....	182
1.7.21.2.11	Princípio da eficiência .....	182
1.7.21.2.12	Princípio da impessoalidade .....	183
1.7.21.2.13	Princípio da motivação .....	183
1.7.21.2.14	Princípio da publicidade .....	183
1.7.21.2.15	Princípio da finalidade .....	183
1.7.21.3	Princípios do Direito Privado e do Direito Civil .....	184
1.7.21.3.1	Princípio da boa-fé.....	184



1.7.21.3.2 Princípio da operabilidade ou concretitude .....	184
1.7.21.3.3 Princípio da eticidade.....	185
1.7.21.3.4 Princípio da socialidade .....	185
1.7.21.3.5 Princípio do consensualismo .....	186
1.7.21.3.6 Princípio da dignidade da pessoa humana .....	187
1.7.21.3.7 Princípio da imputação civil dos danos .....	187
1.7.21.3.8 Princípio da responsabilidade objetiva .....	187
1.7.21.3.9 Princípio da autonomia da vontade.....	188
1.7.21.3.10 Do exercício excessivo de direito (abuso) .....	188
1.7.21.4 Princípios dos direitos reais .....	191
1.7.21.4.1 Princípio da legalidade e da tipicidade dos direitos reais .....	193
1.7.21.4.2 Princípio da taxatividade ou <i>numerus clausus</i> .....	193
1.7.21.4.3 Princípio da publicidade .....	193
1.7.21.4.4 Princípio da validade e da eficácia <i>erga omnes</i> .....	194
1.7.21.4.5 Princípio da inerência ou da aderência .....	194
1.7.21.4.6 Princípio do direito de seqüela.....	194
1.8 Especificação do condomínio .....	194
1.9 Classificação dos atos praticados na propriedade horizontal.....	196
1.9.1 Classificação de Poirier e João Batista Lopes .....	196
1.9.2 Classificação de Echeverría Summers .....	197
1.9.3 Nossa classificação .....	199
1.10 A convenção de condomínio.....	201
1.10.1 Notas introdutórias.....	201
1.10.2 Natureza jurídica.....	203
1.10.2.1 Da natureza jurídica convencional.....	204
1.10.2.2 Adeptos da teoria do negócio jurídico normativo.....	206
1.10.2.3 Adeptos da teoria do direito objetivo e de associação .....	209
1.10.2.4 Partidários da natureza jurídica contratual.....	211
1.10.2.5 Partidários da natureza jurídica complexa .....	218
1.10.2.6 Da teoria de Echeverría Summers .....	219
1.10.2.6.1 Intróito .....	219
1.10.2.6.2 Quanto à origem e à estrutura da convenção .....	219
1.10.2.6.3 Quanto ao caráter funcional da convenção .....	220

1.10.2.6.4 Harmonização da origem negocial com a eficácia normativa da convenção (obrigações <i>propter rem</i> ) .....	221
1.10.2.6.5 Qualificação jurídica da atuação estatutária .....	223
1.10.2.6.6 Valoração global sobre a natureza jurídica da convenção .....	224
1.10.2.7 Nossa opinião (conclusões) .....	225
1.10.3 Da relação jurídica na propriedade horizontal .....	226
1.10.3.1 Disposições iniciais.....	226
1.10.3.2 Da relação jurídica .....	227
1.10.3.3 Conceito de relação jurídica .....	230
1.10.3.4 Elementos da relação jurídica .....	231
1.10.4 Do quórum para a aprovação da convenção .....	237
1.10.5 Do quórum para a alteração da convenção .....	238
1.10.6 Do quórum em outros casos.....	239
1.11 Direitos e deveres dos condôminos .....	240
1.11.1 Disposições iniciais.....	240
1.11.2 Dos direitos de vizinhança.....	241
1.11.2.1 Generalidades.....	241
1.11.2.2 Conceitos .....	244
1.11.2.3 Classificação .....	245
1.11.2.4 Os direitos de vizinhança no Código Civil .....	246
1.11.2.5 Diferenças entre o direito de vizinhança e as servidões .....	247
1.11.2.6 Natureza jurídica dos direitos de vizinhança .....	248
1.11.2.7 Definição de conflito de vizinhança .....	249
1.11.2.8 Fundamentos dos direitos de vizinhança .....	250
1.11.2.9 Causas dos conflitos de vizinhança .....	251
1.11.2.10 Critérios de distinção das relações de vizinhança.....	252
1.11.2.11 Do uso nocivo da propriedade .....	254
1.11.2.11.1 Conceito .....	254
1.11.2.11.2 Espécies de atos nocivos.....	255
1.12 Da administração do condomínio .....	256
1.13 Da extinção do condomínio .....	257
1.14 Da necessidade de reforma e adequação do condomínio edilício (propriedade horizontal) .....	259

## PARTE II – DA HERMENÊUTICA NO DIREITO

2.1 Interpretação das leis (normas jurídicas) .....	261
2.2 Generalidades.....	261
2.3 Técnicas de interpretação da lei.....	263
2.4 A correção do direito e a antinomia jurídica, segundo Maria Helena Diniz .....	268
2.5 A interpretação jurídica no direito brasileiro.....	270
2.6 A interpretação na atualidade .....	271
2.7 A interpretação das sagradas escrituras .....	276

## PARTE III – CRITÉRIOS DE INTERPRETAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

3.1 Generalidades.....	278
3.2 Da convenção de condomínio e suas regras .....	279
3.3 Classificação da convenção e das suas regras .....	281
3.4 Classificação e interpretação da convenção (origem e maioria qualificada).....	284
3.4.1 Quanto à origem.....	284
3.4.2 Critério da maioria qualificada e sua interpretação .....	286
3.5 Classificação e interpretação das normas institucionais .....	291
3.6 Classificação e interpretação das normas de administração ou de gestão .....	304
3.6.1 Disposições a respeito das quotas e da forma de pagamento .....	304
3.6.1.1 Do regramento .....	304
3.6.1.2 Critérios existentes na doutrina e na jurisprudência .....	307
3.6.1.3 Nosso critério .....	313
3.6.2 Disposições que tratam das despesas ordinárias e extraordinárias .....	321
3.6.2.1 Natureza jurídica das despesas condominiais .....	321
3.6.2.2 Conceito de despesas .....	322
3.6.2.3 Espécies .....	323
3.6.2.3.1 Disposições gerais.....	323
3.6.2.3.2 Despesas ordinárias.....	325
3.6.2.3.3 Despesas extraordinárias.....	326
3.6.2.3.4 Das despesas necessárias, úteis e voluptuárias .....	327
3.6.2.3.5 Classificação das despesas.....	330

3.6.2.3.5.1	Generalidades.....	330
3.6.2.3.5.2	Gastos de administração .....	333
3.6.2.3.5.3	Despesas com manutenção e reparação .....	333
3.6.2.3.5.4	Classificação das despesas comuns .....	333
3.6.2.3.5.5	Conclusões .....	334
3.6.3	Órgão de administração .....	335
3.6.3.1	Generalidades.....	335
3.6.3.2	Das assembleias .....	336
3.6.3.2.1	Conceito .....	336
3.6.3.2.3	Natureza jurídica.....	339
3.6.3.2.3.1	Prolegômenos.....	339
3.6.3.2.3.2	Elementos característicos.....	341
3.6.3.2.4	Competência e espécies .....	343
3.6.3.2.5	Funcionamento.....	344
3.6.3.3	Órgão executivo (síncico).....	346
3.6.3.4	Outros órgãos .....	348
3.7	Classificação e interpretação das disposições estatutárias.....	349
3.7.1	Disposições iniciais.....	349
3.7.2	Disposições concernentes aos deveres (obrigações) dos condôminos.....	350
3.7.3	Das normas referentes aos direitos dos condôminos .....	354
3.7.4	Das situações apontadas na doutrina e na jurisprudência atinentes aos direitos e aos deveres na propriedade horizontal .....	355
3.7.5	Critérios de interpretação.....	358
3.7.6	Prevalência das leis editadas pelo poder estatal sobre as convencionais.....	359
3.7.7	Nosso entendimento.....	363
3.7.7.1	Disposições iniciais.....	363
3.7.7.2	Da propriedade e sua função social .....	364
3.7.7.3	Conflitos de sobreposição .....	366
3.7.7.4	Da interpretação dos direitos reais homogêneos frente às limitações voluntárias na propriedade horizontal .....	367
3.8	Normas que estabelecem penalidades às infrações.....	370
3.8.1	Generalidades.....	370
3.8.2	Conceito de direito.....	371
3.8.3	Finalidade do direito .....	375

3.8.4	Direito e moral .....	376
3.8.5	Conceito de infração e de penalidade .....	378
3.8.6	Espécies de infrações e penalidades na propriedade horizontal .....	380
3.8.7	Disposições e regras para a aplicação das sanções e penalidades no âmbito da propriedade horizontal .....	382
3.8.7.1	Conceito de ato ilícito .....	382
3.8.7.2	Da responsabilidade civil subjetiva e objetiva.....	383
3.8.7.3	O ato ilícito na atualidade .....	383
3.8.7.4	Conceito de culpa e de dolo civil.....	387
3.8.7.5	Formas e classificação da culpa.....	388
3.8.7.6	Da graduação da culpa.....	390
3.8.7.7	Culpa bilateral.....	391
3.8.7.8	Conduta, imputabilidade, nexos causal ou relação de causalidade .....	392
3.8.7.9	O dano.....	393
3.8.7.10	Concausa ou causa superveniente.....	394
3.8.7.11	Do exercício excessivo de direito (abuso) .....	397
3.8.7.12	Atos lesivos que não são ilícitos .....	397
3.8.8	Das sanções não pecuniárias impostas na propriedade horizontal .....	400
3.8.8.1	Generalidades.....	400
3.8.8.2	Legislações que impõem penas privativas da liberdade e sanções pecuniárias.....	400
3.8.8.3	Leis que impõem sanções pecuniárias .....	401
3.8.8.4	Legislações que impõem a venda forçada da unidade condominial.....	402
3.8.8.5	Legislações que impõem sanções a respeito da privação do uso da unidade condominial .....	404
3.9	Regras gerais.....	405
3.9.1	Disposições iniciais.....	405
3.9.2	Cláusula de eleição de foro .....	405
3.9.3	Comitê de convivência.....	405
3.9.4	Cláusula de arbitragem .....	407
3.9.5	Alcance e limites.....	410
3.10	A sistematização e a classificação das regras e das disposições da convenção de condomínio.....	410
3.10.1	A convenção e sua origem .....	411
3.10.2	Normas institucionais .....	412

3.10.3 Normas de administração ou gestão relativas às despesas .....	413
3.10.4 Normas de administração ou gestão relativas aos órgãos (deliberativo, executivo e consultivo).....	414
3.10.5 Normas estatutárias (direitos e deveres) .....	416
3.10.6 Normas que estabelecem penalidades às infrações.....	418
3.10.7 Normas que tratam das regras gerais .....	419
4 CONCLUSÃO .....	420
4.1 Considerações finais .....	420
4.1.1 Método seguido no desenvolvimento desta tese.....	420
4.1.2 Da análise jurídica e da concentração lógica .....	420
4.1.3 Da construção lógica.....	423
4.2 Conclusões .....	424

## VOLUME 2

REFERÊNCIAS.....	431
ANEXO I – JURISPRUDÊNCIA NACIONAL.....	488
1 Supremo Tribunal Federal .....	489
2 Tribunal de Justiça de São Paulo .....	497
3 Tribunal de Justiça e Tribunal de Alçada de Minas Gerais .....	498
4 Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.....	505
5 Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul .....	552
6 Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo.....	583
7 Superior Tribunal de Justiça .....	666
8 Tribunal de Justiça de Santa Catarina.....	683
9 Tribunal de Justiça de Pernambuco .....	683
10 Tribunal de Justiça do Distrito Federal.....	684
11 Tribunal de Justiça do Pará.....	690
12 Tribunal de Justiça do Mato Grosso .....	691
13 Tribunal de Justiça da Bahia.....	691
14 Tribunal de Justiça do Paraná .....	692

ANEXO II – LEGISLAÇÃO NACIONAL E ESTRANGEIRA.....	697
1 Lei argentina da propriedade horizontal .....	698
2 Lei belga de 1924.....	701
3 Código Civil boliviano (artigos 158 a 200) .....	703
4 Decreto brasileiro sobre edifícios de mais de cinco andares .....	709
5 Lei da propriedade horizontal brasileira (n. 4.591/64) .....	711
6 Lei brasileira que criou medidas de estímulo à indústria da construção civil .....	731
7 Código Civil brasileiro.....	740
8 Lei chilena sobre a propriedade horizontal.....	744
9 Lei colombiana da propriedade horizontal .....	759
10 Lei da Costa Rica sobre a propriedade horizontal .....	784
11 Código Civil do Equador (Codificação n. 10, de 24 de junho de 2005, artigo 895) ....	793
12 Lei de propriedade horizontal do Equador n. 2005-013, de 06 de outubro de 2005 ....	794
13 Regulamento da Lei de Propriedade Horizontal do Equador .....	799
14 Lei espanhola a respeito da propriedade horizontal.....	820
15 Código Civil da Catalunha – Espanha – (artigos 553-1 a 553-59) .....	839
16 Legislação do Estado da Carolina do Sul (EUA) a respeito da propriedade horizontal .....	864
17 Legislação sobre o condomínio do Texas (EUA).....	877
18 Lei francesa de 28 de junho de 1938 .....	916
19 Lei francesa a respeito da copropriedade.....	920
20 Código Civil da Guatemala (artigos 528 a 559) .....	935
21 Código Civil italiano (artigos 1.117 a 1.139) .....	939
22 Legislação da propriedade em condomínio de imóveis do México.....	944
23 Legislação da Nicarágua sobre a propriedade horizontal .....	969
24 Legislação sobre a propriedade horizontal do Panamá.....	977
25 Código Civil do Paraguai (artigos 2128 a 2162) .....	992
26 Lei peruana sobre a propriedade horizontal.....	998
27 Lei de condomínio de Porto Rico .....	1010
28 Legislação portuguesa a respeito do direito real de habitação periódica.....	1042
29 Código Civil português (arts. 1.414° a 1.438°) .....	1060
30 Decreto-lei n. 448/91, de Portugal .....	1067
31 Código Civil suíço (artigos 647 a 650, 655, 682 e 712) .....	1095
32 Legislação da propriedade horizontal do Uruguai .....	1102

33 Lei da Venezuela da propriedade horizontal .....	1108
34 Proposta de alteração da lei venezuelana sobre a propriedade horizontal.....	1120
ANEXO III – DEMONSTRAÇÃO COMPARATIVA DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO CIVIL COM AS DA LEI N. 4.591/64 .....	
	1141
ANEXO IV – ESBOÇO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO .....	1167
ÍNDICE DA JURISPRUDÊNCIA NACIONAL.....	1179
ÍNDICE DA LEGISLAÇÃO NACIONAL E ESTRANGEIRA .....	1217
ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO .....	1219



## **ANEXO I – JURISPRUDÊNCIA NACIONAL<sup>1096</sup>**

---

<sup>1096</sup> Jurisprudência pesquisada nos endereços eletrônicos dos tribunais brasileiros e diversas revistas.

## 1 Supremo Tribunal Federal

1.1 Convenção – interpretação de cláusulas em recurso extraordinário – impossibilidade.<sup>1097</sup>

AgR no AI n. 125.351/RJ

Relator: Min. NÉRI DA SILVEIRA

Julgamento: 29/06/1993

Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA

Publicação: DJ 13/05/1994, p. 11339; EMENTÁRIO v. 1744-02, p. 302

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. O CONTEÚDO DAS DISPOSIÇÕES DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO NÃO CABE REDISCUTILO, EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO, PORQUE CONCERNENTE A CLÁUSULAS DE NATUREZA CONTRATUAL E A FATOS. INVOCÁVEIS SÃO AS SÚMULAS 279 E 454. MATÉRIA CONSTITUCIONAL NÃO PREQUESTIONADA COM OPORTUNIDADE. PRECLUSA FICOU A MATÉRIA DE NATUREZA INFRACONSTITUCIONAL, COM A REJEIÇÃO DA ARGÜIÇÃO DE RELEVÂNCIA DA QUESTÃO FEDERAL, DURANTE A VIGÊNCIA DO ART. 27, PAR. 1., DO ADCT DA CONSTITUIÇÃO DE 1988. RECURSO INADMITIDO. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1.2 Fração ideal do terreno – alteração – necessidade de consenso unânime.

RE n. 96.409/RJ

Relator: Min. NÉRI DA SILVEIRA

Julgamento: 30/11/1984

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: DJ 14/03/1986, p. 3387; EMENTÁRIO v. 1411-02, p. 386

CONDOMÍNIO. FIXAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO CORRESPONDENTE A CADA UNIDADE NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. A ALTERAÇÃO EXCEPCIONAL DA FRAÇÃO DEPENDE DE CONSENSO DE TODOS OS CONDÔMINOS. CONSTRUÇÃO NO FUNDO DO TERRENO DE NOVAS UNIDADES. HIPÓTESE EM QUE NÃO HOUE AUTORIZAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS. AÇÃO DECLARATÓRIA JULGADA PRECEDENTE. EXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E ANÁLISE DE PROVA. SUA INVIABILIDADE, NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO, EM FACE DAS SUMULAS 454 E 279. DIANTE DAS SUMULAS 282, 356 E 454, NÃO HÁ RECONHECER OFENSA AO ART. 153, PARAGRAFOS 2., 3. E 22, DA CONSTITUIÇÃO, OU NEGATIVA DE VIGÊNCIA DOS ARTS. 572 E 1056, DO CCB. INCIDÊNCIA, NO CASO, TAMBÉM DA SÚMULA 283. RECURSO EXTRAORDINÁRIO NÃO CONHECIDO.

1.3 Piscina – uso por empregada doméstica - impossibilidade de discussão de cláusula da convenção em recurso extraordinário.

AgR no AI n. 87.831/SP

Relator: Min. NÉRI DA SILVEIRA

Julgamento: 08/06/1982

<sup>1097</sup> São nossos este resumo e todos os demais resumos que precedem as ementas transcritas.

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: DJ 07/10/1983, p. 15426; EMENTÁRIO v. 1311-02, p. 259

AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE MOVIDA POR CASAL CONDÔMINO, CONTRA O CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO, PORQUE O SÍNDICO NÃO PERMITE QUE EMPREGADA DOMÉSTICA DO CONDÔMINO UTILIZE AS PISCINAS DO CONDOMÍNIO, DO QUE RESULTARIA A INVIABILIDADE DO USO DA PISCINA INFANTIL, PELO FILHO MENOR DO CASAL AUTOR. LEI n. 4591, DE 1964, ARTS. 19 E 22, PARAGRAFO 1., LETRA "E"; CONSTITUIÇÃO, ART. 153, PARÁGRAFOS 1. E 22. CLÁUSULAS CONVENCIONAIS DO CONDOMÍNIO, ACERCA DO USO DAS PISCINAS, RELATIVAMENTE AOS CONDÔMINOS, SEUS FAMILIARES E EMPREGADOS. RESTRIÇÃO IMPUGNADA CONSTANTE DE CLÁUSULA CONVENCIONAL, QUE NÃO SE REFERE AOS CONDOMÍNIOS, MAS A USO DE PARTES COMUNS POR TERCEIROS. ESTABELECE-SE A DISCIPLINA, NO INTERESSE DOS CONDÔMINOS, POR TODOS HÁ DE SER RESPEITADA, SEM QUE O PROCEDIMENTO EM CONTRÁRIO DE QUALQUER DELES SE POSSA AUTORIZAR, COM INVOCAÇÕES AOS PRINCÍPIOS DA IGUALDADE E DA PROPRIEDADE. QUANTO À EXTENSÃO DO USO DAS PISCINAS A TERCEIROS, INCLUSIVE VISITANTES E SERVIÇAIS, NADA IMPEDIRÁ, DESDE QUE NISSO CONVENHAM OS CONDÔMINOS, ALTERANDO, ASSIM, CLÁUSULAS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. NÃO CABE, EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO, REEXAMINAR O CONTEÚDO DAS CLÁUSULAS CONVENCIONAIS, A TEOR DA SÚMULA 454. AFASTADA A QUESTÃO CONSTITUCIONAL, O RECURSO EXTRAORDINÁRIO NÃO PODE SER ADMITIDO, NO CASO, EM FACE DOS ÓBICES DO ART. 325, INCISOS VIII E V, LETRA "C", DO REGIMENTO DO STF. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1.4 Loja térrea – substituição de elevador – rateio – aplicação do critério convencional - impossibilidade de discussão de cláusulas da convenção em recurso extraordinário.

RE n. 86.176/RJ

Relator: Min. THOMPSON FLORES

Julgamento: 03/04/1979

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: DJ 04/05/1979, p. 3520; EMENTÁRIO v. 1130-02, p. 589; RTJ 90/199

I. CONDOMÍNIO. UNIDADES AUTÔNOMAS. LOJA TÉRREA. SUBSTITUIÇÃO DO ELEVADOR. II. SE O ACÓRDÃO RECORRIDO FUNDOU-SE, PARA SUJEITAR O PROPRIETÁRIO DA LOJA AO PAGAMENTO DA RESPECTIVA COTA, DE UM LADO NA UNIDADE CONDOMINIAL E DE OUTRO NA CONVENÇÃO, SEM EXAMINAR DA LEGALIDADE DESTA, INVIÁVEL É O EXTRAORDINÁRIO QUE NÃO TESTEMUNHA O DISSÍDIO, NEM COMPROVA A NEGATIVA DE VIGÊNCIA DE NORMA LEGAL. III. RECURSO EXTRAORDINÁRIO NÃO CONHECIDO.

1.5 Partes comuns – uso - previsão na convenção – impossibilidade de discutir cláusulas convencionais em de recurso extraordinário.

RE n. 63.389/GB

Relator: Min. ALIOMAR BALEEIRO

Julgamento: 24/10/1967

Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA  
Publicação: DJ 20/12/1967

CONDOMÍNIO. 1. AS CLÁUSULAS DA ESCRITURA DE CONVENÇÃO REGEM AS RELAÇÕES ENTRE OS CONDÔMINOS NA CHAMADA PROPRIEDADE HORIZONTAL DO DEC. 5.431, DE 25.6.28. 2. É RAZOÁVEL A INTERPRETAÇÃO DO ART. 11, DO DEC. 5.481, SEGUNDO A QUAL A CONVENÇÃO PODE ASSEGURAR PRIVATIVO USO DAS PARTES COMUNS CORRESPONDENTES A UNIDADE AUTÔNOMA, QUE CAUSA TODO O PROVIMENTO. 3. NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO, NÃO SE TOLERA REEXAME DE FATOS NEM DA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS (SUM. 279 E 454).

1.6 Garagem – ponto fixo não previsto na convenção – interpretação de cláusula – impossibilidade em recurso extraordinário.

RE n. 63.188/GB

Relator: Min. ALIOMAR BALEEIRO

Julgamento: 26/09/1967

Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA

Publicação: DJ 10/11/1967

CONDOMÍNIO DE GARAGE. A DECISÃO, QUE NEGA A POSSE DE PONTO FIXO PARA ESTACIONAMENTO DO CARRO NA GARAGE, POR NÃO EXISTIR NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO TAL ESTIPULAÇÃO EM FAVOR DO CONDÔMINO RECORRENTE, NÃO NEGA VIGENCIA A LEI FEDERAL E CONTÉM MERA INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, INSUSCEPTÍVEIS DE REVISÃO PELO RECURSO EXTRAORDINÁRIO.

1.7 Loja - despesas com elevador – contribuição devida.

RE n. 72.365/PR

Relator: Min. ALIOMAR BALEEIRO

Julgamento: 12/12/1974

Órgão Julgador: TRIBUNAL PLENO

Publicação: DJ 07/03/1975

CONDOMÍNIO - DESPESAS DE ELEVADOR. SE O ACÓRDÃO EMBARGADO RECONHECEU QUE DEVE SUPORTAR, EM RATEIO, AS DESPESAS DE MANUTENÇÃO DE ELEVADOR, O CONDÔMINO DA LOJA QUE DELE SE UTILIZA PARA CONTROLE DE DISPOSITIVOS SEUS NA COBERTURA, A DIVERGÊNCIA SÓ PODE SER DEMONSTRADA POR DECISÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO.

1.8 Despesas condominiais – critério da utilidade – aplicação.

RE n. 20.597

Relator: Min. BARROS BARRETO

Julgamento: 30/07/1953

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: EMENTÁRIO 140-02, p. 508

ESTÃO OS CONDOMÍNIOS DE EDIFÍCIO DESOBRIGADOS DO RATEIO DAS DESPESAS COM A ADMINISTRAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS SERVIÇOS DE QUE NÃO PARTICIPAM, DADA A LOCALIZAÇÃO DE SEUS RESPECTIVOS QUINHÕES.

1.9 Loja térrea – não obrigação de concorrer com o rateio se houver previsão na convenção.

RE n. 96.606/RJ

Relator: Min. SOARES MUÑOZ

Julgamento: 27/04/1982

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: DJ 21/05/1982, p. 4873; EMENTÁRIO 1255-03, p. 792; RTJ 2-02/860

EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA. DESPESAS GERAIS. A LOJA TÉRREA COM ACESSO A VIA PÚBLICA NÃO ESTÁ SUJEITA ÀS DESPESAS GERAIS RELACIONADAS COM O USO DOS APARTAMENTOS, SALVO SE EXISTE UMA CONVENÇÃO DISPONDO DE OUTRA FORMA, APROVADA POR TITULARES DE DIREITOS QUE REPRESENTEM, NO MÍNIMO, 2/3 DAS FRAÇÕES IDEAIS QUE COMPÕEM O CONDOMÍNIO, POIS PREVALECE, E OBRIGA, A CLÁUSULA INSERTA NA CONVENÇÃO, MORMENTE SE A LOJA NÃO CONTA COM LIGAÇÃO DIRETA AOS SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA, TAIS COMO ÁGUA, ESGOTO, LUZ ETC. RECURSO EXTRAORDINÁRIO DE QUE SE NÃO CONHECE.

1.10 Despesas condominiais – rateio – condômino que usa dos serviços comuns em medida mais intensa – responsabilidade proporcional ao uso – aplicação do critério da utilidade.

RE n. 90.557

Relator: Min. CORDEIRO GUERRA

Julgamento: 03/04/1979

Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA

Publicação: DJ 04/05/1979, p. 3522 – EMENTÁRIO 1130-03, p. 974; RTJ 89-03/684

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. O CONDÔMINIO QUE USA DAS COISAS OU SERVIÇOS COMUNS EM MEDIDA MAIS INTENSA QUE O SEU DIREITO COMPORTA, RESPONDE PELAS DESPESAS DE MANUTENÇÃO NA MEDIDA PROPORCIONAL AO USO QUE O APROVEITA. ENTRE TODOS OS CONDÔMINIOS SERÃO REPARTIDAS AS DESPESAS NORMAIS DE MANUTENÇÃO SEGUNDO A NATUREZA DO USO NORMAL E COMUM. RE NÃO CONHECIDO.

1.11 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade.

RE n. 71.401/GB

Relator: Min. THOMPSON FLORES

Julgamento: 16/08/1971

Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA

Publicação: DJ 10/09/1971

I. VALOR DA CAUSA: QUANDO AUTORIZA O RECURSO EXTRAORDINÁRIO (EM. REG. DE 12.11.69, ART. 1, IV, E SÚMULA n. 502). II. CONDOMÍNIO. SISTEMA ANÔMALO DE DISTRIBUIÇÃO DE AGUA. CESSAÇÃO. OBRAS PARA OBTÊ-LA. DESPESAS: DEVEM CORRER, PROPORCIONALMENTE, A CONTA DOS CONDOMINOS. MOTIVAÇÃO. III. APLICAÇÃO DO ART. 624 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO, REJEITADA A PRELIMINAR DE SUA INCABÊNCIA.

1.12 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade.

RE n. 70.581/GB

Relator: Min. LUIS GALLOTTI

Julgamento: 03/09/1970

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: DJ 13/11/1970, p. 5575; EMENTÁRIO 819-02 , p. 558

CONDOMÍNIO. DESPESAS. RESPONSABILIDADE, NA PROPORÇÃO DO VALOR DAS QUOTAS. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO, MAS NÃO PROVIDO.

1.13 Despesas condominiais – rateio – pagamento de despesas extraordinárias – falta de quórum (unanimidade) na aprovação – cobrança indevida.

RE n. 67.298

Relator: Min. LUIS GALLOTTI

Julgamento: 03/06/1969

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: DJ 10/10/1969 - RTJ 51/333

FACHADA EXTERNA DE UM EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS, A QUAL SE ALTEROU COM A COLOCAÇÃO DE PASTILHAS. RECUSA BEM FUNDADA DE CONDÔMINO EM PAGAR A COTA QUE DELE SE RECLAMA, VISTO NÃO TER HAVIDO UNANIMIDADE. RECURSO EXTRAORDINÁRIO CONHECIDO E PROVIDO.

1.14 Despesas condominiais – rateio – previsão na convenção – aplicação do critério da proporcionalidade.

RE n. 65.759/GB

Relator: Min. DJACI FALCÃO

Julgamento: 15/04/1969

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: DJ 27/06/1969

CONDOMÍNIO. DESPESAS. INEXISTÊNCIA DE REPÚDIO AO DISPOSTO NO ART. 12, PARÁGRAFOS 1 E 4, DA LEI 4.591, DE 16.12.1964. RESPEITO À CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIRMADO.

1.15 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade – água destinada ao apartamento – impossibilidade de rateio.

RE n. 47.649/AC

Relator: Min. LUIS GALLOTTI

Julgamento: 17/07/1961

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: DJ 02/09/1961. p. 61 - EMENTÁRIO 474-02, p. 564; ADJ 27/11/1961, p. 406; RTJ 19-01/340

CONDOMÍNIO. EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS. ENCARGOS. A ÁGUA COMUM, O TELEFONE DA PORTARIA, A ILUMINAÇÃO DE ÁREAS COMUNS, AS DESPESAS COM ELEVADORES E OUTRAS DE INTERESSE GERAL, CONSTITUEM ENCARGOS A SEREM REPARTIDOS ENTRE OS CONDÔMINOS E ATENDIDOS PELA ADMINISTRAÇÃO. MAS NÃO HÁ COMO CONFUNDIR TAIS SERVIÇOS COM OS PRIVATIVOS DE CADA APARTAMENTO, A ÁGUA COMUM DEVE SER PAGA PELO CONDOMÍNIO, NÃO A DESTINADA AO USO DE CADA APARTAMENTO. ARTS. 5 E 8 DO DEC. LEGISLATIVO 5.481, DE 25.6.1928. SOBRE ELES NÃO PODE PREVALECER UM DECRETO ESTADUAL.

1.16 Despesas condominiais – pavimento térreo – critério convencional – validade.

AI n. 23.504

Relator: Min. GONÇALVES DE OLIVEIRA

Julgamento: 26/01/1961

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: ADJ DATA 07/08/1961, p. 184; DJ 13/04/1961, p. 518; RTJ 17-01/96  
DESPESAS DE CONDOMÍNIO COBRADAS DE ACORDO COM A ESCRITURA DE CONVENÇÃO, DO PROPRIETÁRIO DO PAVIMENTO TÉRREO. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA.

1.17 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade.

RE

Relator: Min. ARI FRANCO

Julgamento: 06/11/1958

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: EMENTÁRIO 375-02, p. 1780; EMENTÁRIO 375-04, p. 1786; RTJ 8-01/264

NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO UMA VEZ QUE O ARESTO IMPUGNADO OBSERVOU O PRECEITO DO ART. 9. DO DECRETO n. 5.481, DE 1928.

Indexação

CONDOMINIO. DESPESAS COMUNS. DIVISAO PROPORCIONAL AS QUOTAS DOS CONDOMINOS. ARTIGO 9. DO DECRETO n. 5.481, DE 1928, DIREITO CIVIL.

1.18 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade.

RE n. 28.475

Relator: Min. AFRANIO COSTA



Julgamento: 26/12/1955

Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA

Publicação: EMENTÁRIO 259-02, p. 681; EMENTÁRIO 259, p.681

CONDOMÍNIO. DISTRIBUIÇÃO DAS DESPESAS NAS PROPORÇÕES DOS QUINHÕES.

1.19 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade.

RE n. 21.953

Relator: Min. HAHNEMANN GUIMARÃES

Julgamento: 24/09/1954

Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA

Publicação: ADJ DATA 27-09-1956, p. 1406; DJ 28-04-1955, p. 4678; EMENTÁRIO 208, p. 156

CADA PROPRIETÁRIO DE APARTAMENTO SÓ ESTÁ OBRIGADO, EM PRINCÍPIO, A CONCORRER PARA AS DESPESAS DO EDIFÍCIO NA PROPORÇÃO DE SUA PARTE.

1.20 Despesas condominiais – aplicação do critério da utilidade.

RE n. 20.597

Relator: Min. BARROS BARRETO

Julgamento: 30/07/1953

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: EMENTÁRIO 140-02, p. 508

ESTÃO OS CONDOMÍNIOS DE EDIFÍCIO DESOBRIGADOS DO RATEIO DAS DESPESAS COM A ADMINISTRAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS SERVIÇOS DE QUE NÃO PARTICIPAM, DADA A LOCALIZAÇÃO DE SEUS RESPECTIVOS QUINHÕES.

1.21 Despesas condominiais – apartamento sem garagem – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade.

AI n. 16.031

Relator: Min. LAFAYETTE DE ANDRADA

Julgamento: 05/06/1953

Órgão Julgador: SEGUNDA TURMA

Publicação: DJ 24/12/1953; EMENTÁRIO 157-03, p. 913; ADJ DATA 29/04/1957

Ementa

NEGA-SE PROVIMENTO AO AGRAVO.

Indexação

CONDOMÍNIO, IMÓVEL, APARTAMENTO SEM GARAGEM, DESPESAS PROPORCIONAIS.



1.22 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade.

RE n. 14.238

Relator: Min. LUIS GALLOTTI

Julgamento: 14/08/1950

Órgão Julgador: PRIMEIRA TURMA

Publicação: DJ 21/05/1952

CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE RECORRER PARA AS DESPESAS DE CONSERVAÇÃO DA COISA.

Indexação

CONDOMÍNIO. DESPESAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS À BOA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL COMUM, DIREITO CIVIL.

1.23 Cláusula de arbitragem – validade.

SE-AgR n. 5206/ESPANHA

Relator: Min. SEPÚLVEDA PERTENCE

Julgamento: 12/12/2001

Órgão Julgador: Tribunal Pleno

Publicação: DJ 30/04/2004, p. 29; EMENTÁRIO 2149-06, p. 958

Sentença estrangeira: laudo arbitral que dirimiu conflito entre duas sociedades comerciais sobre direitos inquestionavelmente disponíveis - a existência e o montante de créditos a título de comissão por representação comercial de empresa brasileira no exterior: compromisso firmado pela requerida que, neste processo, presta anuência ao pedido de homologação: ausência de chancela, na origem, de autoridade judiciária ou órgão público equivalente: homologação negada pelo Presidente do STF, nos termos da jurisprudência da Corte, então dominante: agravo regimental a que se dá provimento, por unanimidade, tendo em vista a edição posterior da L. 9.307, de 23.9.96, que dispõe sobre a arbitragem, para que, homologado o laudo, valha no Brasil como título executivo judicial. 2. Laudo arbitral: homologação: Lei da Arbitragem: controle incidental de constitucionalidade e o papel do STF. A constitucionalidade da primeira das inovações da Lei da Arbitragem - a possibilidade de execução específica de compromisso arbitral - não constitui, na espécie, questão prejudicial da homologação do laudo estrangeiro; a essa interessa apenas, como premissa, a extinção, no direito interno, da homologação judicial do laudo (arts. 18 e 31), e sua conseqüente dispensa, na origem, como requisito de reconhecimento, no Brasil, de sentença arbitral estrangeira (art. 35). A completa assimilação, no direito interno, da decisão arbitral à decisão judicial, pela nova Lei de Arbitragem, já bastaria, a rigor, para autorizar a homologação, no Brasil, do laudo arbitral estrangeiro, independentemente de sua prévia homologação pela Justiça do país de origem. Ainda que não seja essencial à solução do caso concreto, não pode o Tribunal - dado o seu papel de "guarda da Constituição" - se furtar a enfrentar o problema de constitucionalidade suscitado incidentalmente (v.g. MS 20.505, Néri). 3. Lei de Arbitragem (L. 9.307/96): constitucionalidade, em tese, do juízo arbitral; discussão incidental da constitucionalidade de vários dos tópicos da nova lei, especialmente acerca da compatibilidade, ou não, entre a execução judicial específica para a solução de futuros conflitos da cláusula compromissória e a garantia constitucional da universalidade da jurisdição do Poder

Judiciário (CF, art. 5º, XXXV). Constitucionalidade declarada pelo plenário, considerando o Tribunal, por maioria de votos, que a manifestação de vontade da parte na cláusula compromissória, quando da celebração do contrato, e a permissão legal dada ao juiz para que substitua a vontade da parte recalcitrante em firmar o compromisso não ofendem o artigo 5º, XXXV, da CF. Votos vencidos, em parte - incluído o do relator - que entendiam inconstitucionais a cláusula compromissória - dada a indeterminação de seu objeto - e a possibilidade de a outra parte, havendo resistência quanto à instituição da arbitragem, recorrer ao Poder Judiciário para compelir a parte recalcitrante a firmar o compromisso, e, conseqüentemente, declaravam a inconstitucionalidade de dispositivos da Lei 9.307/96 (art. 6º, parág. único; 7º e seus parágrafos e, no art. 41, das novas redações atribuídas ao art. 267, VII e art. 301, inciso IX do C. Pr. Civil; e art. 42), por violação da garantia da universalidade da jurisdição do Poder Judiciário. Constitucionalidade - aí por decisão unânime, dos dispositivos da Lei de Arbitragem que prescrevem a irrecorribilidade (art. 18) e os efeitos de decisão judiciária da sentença arbitral (art. 31).

## 2 Tribunal de Justiça de São Paulo

2.1 Área comum – telhado – instalação de antena – possibilidade.

Apelação Cível n. 152.112-4/0

Comarca: Araras

Relator: Des. Leite Cintra

Julgamento: 19/04/2000

Órgão Julgador: Sétima Câmara de Direito Privado

CONDOMÍNIO – Instalação de equipamentos em área comum da edificação – Estudo prévio, por parte do Conselho Consultivo do Condomínio, para locação de áreas situadas na casa das máquinas dos elevadores e no topo do edifício, objetivando a instalação, naquela, de um transmissor para rádio-chamada, e neste, de uma antena tipo bastão – Aprovação operada em deliberação assemblear, cuja ata não consignou irregularidades quanto à forma de convocação ou instalação da assembléia – Instalação que implica, em última análise, na constituição de valor em dinheiro direcionado ao fundo de reserva do Condomínio – Estudo, a cargo do Conselho Consultivo, objeto de parecer consignado por técnico e empresa especializada, o que não faz transparecer estejam sobreditos equipamentos comprometendo a estrutura da edificação – Recurso desprovido.

2.2 Comissão de obras – inexistência de convenção – possibilidade de representar o condomínio.

Apelação Cível n. 277.479-4/6

Comarca: Santo André

Relator: Des. Sebastião Carlos Garcia

Julgamento: 15/12/2005

Órgão: Sexta Câmara de Direito Privado

OBRIGAÇÃO DE FAZER – Ação movida em face de Comissão de Obras de condomínio edilício – Extinção do processo sem julgamento de mérito por carência de ação – Não configurada a ilegitimidade de parte – A Comissão de Obras é equivalente à Comissão de

Representantes do Condomínio para fins do término da edificação, exigida pela Lei n. 4591/64 – Pedido de reconhecimento de revelia – Não conhecimento – Matéria não apreciada no juízo singular – Recurso provido na parte conhecida.

2.3 Despesas condominiais – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

AI n. 29.819-4/4-SP

3ª Câmb. de Direito Privado

Rel. Des. NEY ALMADA

J. 17/12/96, v.u.

Boletim AASP n. 1998

### **3 Tribunal de Justiça e Tribunal de Alçada de Minas Gerais**

3.1 Interpretação extremamente literal – inviabilidade.

Número do processo: 2.0000.00.434961-1/000(1)

Relator: Des. Tarcisio Martins Costa

Data do acórdão: 04/05/2004

Data da publicação: 05/06/2004

AÇÃO DECLARATÓRIA - NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LITIGIOSO NO CURSO DO PROCESSO - POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O ALIENANTE E O ADQUIRENTE - CITAÇÃO DO ADQUIRENTE - INTELIGÊNCIA DO ART. 42 DO CPC. - Quando ocorrer a alienação da coisa litigiosa, no sistema ora adotado entre nós, haverá o caso de substituição processual ou legitimação anômala, porque o alienante continuará em juízo, em nome próprio, mas postulando direito de terceiro." - Se a coisa litigiosa tiver sido alienada e, comprovada esta situação, ficar evidenciado no curso da instrução do processo potencial conflito de interesses entre o alienante e o adquirente, impõe-se a citação deste, uma vez que a sentença proferida irá produzir efeito com relação a quem adquiriu a coisa litigiosa. Assim, estando a pretensão da autora, em princípio, contraposta ao contrato por ela firmado com a adquirente, esta, uma vez citada, poderá resistir à pretensão autoral, situando-se na posição de ré ou, caso se coloque de acordo, integrar o pólo ativo, formando o litisconsórcio necessário ativo. - Não se pode apegar a uma interpretação extremamente literal da lei instrumental, não só porque não raramente ela diz menos do que queria (*minus dixit quam voluit*), mas porque visa, sobretudo, a solução mais justa e correta para o caso concreto posto à apreciação do intérprete e julgador.

3.2 Interpretação literal da convenção pelo síndico – desmanche de obras realizadas em área comum – impossibilidade.

Número do processo: 2.0000.00.401654-0/000

Relatora: Des. Teresa Cristina da Cunha Peixoto

Data do acórdão: 29/10/2003

Data da publicação: 08/11/2003

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - CONJUNTO HABITACIONAL - SÍNDICO - CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM - RETIRADA DA OBRA - ARBITRARIEDADE - INDENIZAÇÃO DEVIDA - ARBITRAMENTO COM EQUIDADE E MODERAÇÃO - JUROS DE MORA - INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - FIXAÇÃO PELO JUÍZO - ARTIGO 20 DO CPC - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ AFASTADA. Para que reste caracterizado o dever reparatório por danos morais e materiais, pretendido com a provocação ao judiciário, há de estar demonstrada a conduta ilícita do réu, resultante da violação da ordem jurídica com ofensa ao direito alheio e lesão ao respectivo titular. Apenas com base em interpretação efetuada quanto às disposições constantes da convenção de condomínio, não pode o síndico desmanchar, por ato próprio e sem qualquer autorização judicial, obra realizada por condômino, ainda que em área comum. Na avaliação da indenização por danos morais cumpre ao magistrado atentar para as condições da vítima e do ofensor, bem como para o grau do dolo ou culpa presentes na espécie, não devendo descuidar-se da extensão dos prejuízos causados à vítima e da dupla finalidade da condenação, qual seja, a de desestimular o causador do dano à prática futura de atos assemelhados e de compensar a vítima os dissabores por que passou. Nos termos do artigo 219 do Código de Processo Civil, os juros de mora devem incidir sobre os débitos a partir da citação válida realizada nos autos. A fixação dos honorários advocatícios encontra-se adstrita a critérios de valoração estabelecidos na lei processual, devendo levar em conta o grau de zelo profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo que lhe foi exigido. O uso dos recursos previstos no ordenamento jurídico não configura litigância de má-fé, não sendo possível a aplicação da pena instrumental se não restou evidenciado nos autos o dolo processual da parte visando alterar a verdade dos fatos para obter o êxito pretendido com o feito.

3.3 Parte comum – privatização do uso – quórum – unanimidade.

Número do processo: 1.0024.03.165418-9/001

Relator: Juiz ELPIDIO DONIZETTI

Data do acórdão: 20/07/2006

Data da publicação: 01/09/2006

AÇÃO DECLARATÓRIA - TESTEMUNHA COM INTERESSE NO LITÍGIO - CONTRADITA - ACOLHIMENTO - PROVAS PRODUZIDAS NOS AUTOS - PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO MOTIVADO - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO - ÁREA DE ESTACIONAMENTO NA LATERAL ESQUERDA DO EDIFÍCIO - PARTE COMUM - PRIVATIZAÇÃO DO USO - SUPRESSÃO DO DIREITO DE USO EXCLUSIVO POR MEIO DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - QUORUM - UNANIMIDADE DE CONDÔMINOS - NÃO-OBSERVAÇÃO - NULIDADE DA ASSEMBLÉIA. - De acordo com o estabelecido no art. 405, § 3º, IV, do CPC, não se permite às pessoas com interesse no litígio que deponham como testemunhas, em virtude da suspeição, motivo pelo qual se deve acolher a contradita da testemunha que possa se beneficiar pelo resultado do julgamento. - Conforme o art. 131 do CPC, cabe ao juiz formar seu convencimento por meio da livre apreciação das provas produzidas, o que lhe permite, por conseguinte, atribuir maior ou menor relevância a cada uma das provas realizadas nos autos. Desse modo, se o juiz, na formação do seu convencimento, entender

que o laudo pericial esclareceu suficientemente a controvérsia existente entre as partes, poderá, com base em tal laudo, fundamentar sua decisão. - Os condomínios edifícios caracterizam-se pela divisão em duas partes: a primeira constitui-se de unidades autônomas, que pertencem exclusivamente a cada um dos condôminos, e, assim, permitem ao respectivo titular que exerça, sobre a sua unidade, as faculdades decorrentes do direito de propriedade, desde que não descumpra os deveres que lhe são impostos em razão da própria essência do condomínio (art. 1.336 do CC/02); a segunda, por sua vez, refere-se às áreas que são comuns aos condôminos, compreendendo, portanto, o exercício do direito dominial por todos eles, simultaneamente. - Por se destinar, em princípio, ao uso comum dos condôminos, tanto o porão situado sob a garagem quanto a área de estacionamento na lateral do prédio consistem em partes comuns do condomínio-apelante, nos termos da cláusula 4ª da convenção de condomínio (f. 18) c/c o art. 3º da Lei 4.5691/64 - vigente na época em que a escritura da convenção foi lavrada. Em face disso, há de se entender que apenas o uso de tais áreas foi privatizado, pela cláusula 2ª da convenção (f. 18), em benefício dos proprietários do apartamento n. 304 (apelados). - Em se pretendendo modificar a destinação dada à área de estacionamento localizada na lateral esquerda externa do edifício, suprimindo direito de uso privativo dessa área pelos apelados, exige-se unanimidade de votos dos condôminos em assembléia para tal mudança, nos termos do art. 1.351, in fine, do CC/02.

Súmula: DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO, REJEITARAM A PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

3.4 Vaga de garagem – decisão da assembléia – validade.

Número do processo: 2.0000.00.494893-6/000(1)

Relator: Juiz DÍDIMO INOCÊNCIO DE PAULA

Data do acordo: 29/09/2005

Data da publicação: 26/10/2005

APELAÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - PRETENSÃO À OBTENÇÃO DE VAGA DE GARAGEM COBERTA - AÇÃO PROPOSTA CONTRA A CONSTRUTORA - ILEGITIMIDADE PASSIVA CONFIGURADA. - Sendo direito de todos os condôminos a uma vaga de garagem da área comum destinada ao estacionamento de veículos, mas sem exclusividade de local certo, cabem a eles, em assembléia geral de condomínio, decidirem a disposição dos estacionamentos cobertos e descobertos, não sendo tal atribuição da construtora ré, que apenas se obrigou a entregar ao autor uma fração ideal e uma vaga de garagem localizada sob o *pilotis* no térreo, conforme disposição contratual.

3.5 Vagas de garagem – distribuição - assembléia – quórum de 2/3 – validade.

Número do processo: 2.0000.00.431844-3/000(1)

Relator: Juiz OSMANDO ALMEIDA

Data do córdão: 22/03/2005

Data da publicação: 16/04/2005

ANULATÓRIA – NULIDADE SENTENÇA – NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL – INOCORRÊNCIA – CRIAÇÃO E ALIENAÇÃO DE VAGAS DE

**GARAGEM – POSSIBILIDADE.** – Não é possível reabrir discussão sobre questão já decidida em outro processo, havendo inclusive trânsito em julgado sobre a mesma. – É válida a Assembléia Geral Extraordinária que, por deliberação de 2/3 (dois terços) dos condôminos, cria novas vagas de garagem em área comum, sendo vedada a alienação das mesmas a pessoas estranhas ao condomínio. – A Lei n. 4.591/64 não proíbe a criação de novas vagas de garagens em área comum nem exige a unanimidade de condôminos para tanto.

3.6 Vaga de garagem – critério de distribuição previsto na convenção – validade.

Número do processo: 2.0000.00.434366-6/000(1)

Relator: Juiz MAURO SOARES DE FREITAS

Data do acordão: 27/08/2004

Data da publicação: 10/09/2004

**APELAÇÃO - AÇÃO ORDINÁRIA - AGRAVO RETIDO - CONDÔMINO - INQUIRÇÃO COMO TESTEMUNHA - REGULARIDADE - IMPROCEDÊNCIA - EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - LEI DOS CONDÔMINOS - GARAGEM - VAGA - DIREITO DE DUAS VAGAS RECONHECIDO A CADA MORADOR - DESCUMPRIMENTO DA NORMA POR UM DOS CONDÔMINOS RESIDENTES NO EDIFÍCIO - CONSTATAÇÃO POR PROVA PERICIAL IDÔNEA - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - INOCORRÊNCIA** - Em se tratando de demanda proposta por condomínio horizontal, onde a questão controvertida versa sobre tema afeto e restrito àquela comunidade, irregularidade alguma há na oitiva dos respectivos condôminos como testemunhas, uma vez que, dificilmente, pessoas estranhas àquele terão conhecimento das questões pertinentes ao mesmo. - A convenção de condomínio é a lei dos condôminos, devendo prevalecer as cláusulas nela insertas, inclusive quanto ao critério de distribuição das vagas de garagem. - Embora não esteja o Juiz adstrito ao laudo pericial para o fim de formar a sua convicção, não deve recusá-lo se não estiver evidenciado o seu desacerto. - Não se tem como presente a litigância de má-fé, quando não se evidencia, de forma clara e indubitosa, a ocorrência do dolo processual.

3.7 Vaga de garagem – critério de distribuição previsto na convenção – validade.

Número do processo: 2.0000.00.373502-8/000(1)

Relator: Juiz OSMANDO ALMEIDA

Data do acordão: 04/02/2003

Data da publicação: 22/02/2003

**AÇÃO DECLARATÓRIA - EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - LEI DOS CONDÔMINOS - GARAGEM - VAGA - DIREITO RECONHECIDO AOS TREZE PRIMEIROS CONDÔMINOS RESIDENTES NO EDIFÍCIO.** I - A Convenção de Condomínio é a lei dos condôminos, prevalecendo as cláusulas nela insertas, mormente quanto ao critério de distribuição das vagas de garagem, já que em número inferior ao de unidades autônomas existentes.

3.8 Vaga de garagem – critério de fixação – quórum – unanimidade.

Número do processo: 2.0000.00.344203-5/000(1)

Relator: Juiz PAULO CÉZAR DIAS

Data do acordão: 10/10/2001

Data da publicação: 27/10/2001



EMENTA: PROCESSUAL CIVIL - CONDOMÍNIO HORIZONTAL - DEMARCAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM EM EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS - ALEGAÇÃO DE VAGA ENCRAVADA NA ÁREA DE ESTACIONAMENTO E DE ÁREA MENOR QUE AQUELA QUE CONSTA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO - INTERESSE DE AGIR - AUSÊNCIA - EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO - ART. 267, VI C/C ARTIGOS 3.º E 301, § 4.º, DO CPC. Em se tratando de ação em que o que a condômina autora pretende é a modificação de normas condominiais sobre utilização de coisa comum (área destinada a estacionamento de veículos dos diversos condôminos), é indispensável o consenso de todos os co-proprietários, o que, evidentemente, se dará em assembléia geral extraordinária regularmente convocada na forma das normas que regem o condomínio apelado. Sendo assim, falta à autora o interesse de agir, pois é inútil a provocação da tutela jurisdicional por ela deduzida em juízo, uma vez que a providência por ela pleiteada, - determinação ao síndico para proceder à alteração de demarcação de vaga de garagem e/ou redistribuição dessas vagas aos diversos condôminos à revelia dos mesmos -, não está incluída entre as atribuições do síndico, pois diz respeito com a restrição ao exercício do direito de propriedade sobre o uso de uma área comum e, assim sendo, essa demarcação deverá contar com a aprovação da unanimidade dos condôminos.

3.9 Vaga de garagem – uso – obediência ao que dispõe a convenção.

Número do processo: 2.0000.00.414992-0/000(1)

Relator: Juiz OSMANDO ALMEIDA

Data do acordo: 23/03/2004

Data da publicação: 24/04/2004

AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE -VAGA DE GARAGEM - ÁREA COMUM - MODIFICAÇÕES DE UTILIZAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA GERAL E CONVENÇÃO COLETIVA - POSSE COMPROVADA - RECURSO IMPROVIDO. I - Sendo a garagem área comum do edifício, sua destinação e utilização devem observar a Convenção do Condomínio e, nos pontos omissos, as deliberações das Assembléias Gerais. II - Ocorrendo remanejamento na utilização de vagas deve a referida alteração ser aprovada em Assembléia Geral pela maioria dos condôminos, a teor do disposto na Convenção Coletiva e na Lei 4.591/64.

3.10 Vagas de garagem – omissão da convenção - distribuição por sorteio – critério justo.

Número do processo: 2.0000.00.349004-2/000(1)

Relator: Juiz DELMIVAL DE ALMEIDA CAMPOS

Data do acordo: 30/04/2002

Data da publicação: 04/06/2002

AÇÃO DEMARCATÓRIA DE VAGAS DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO - SILÊNCIO DA CONVENÇÃO A RESPEITO DA DISTRIBUIÇÃO DAS VAGAS - REALIZAÇÃO DE PERÍCIA - DEMARCAÇÃO - DETERMINAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO MEDIANTE SORTEIO - CRITÉRIO JUSTO. - Recurso não provido.

3.11 Obra nova – construção – quórum – maioria absoluta.

Número do processo: 1.0079.02.019368-0/001(1)

Relator: Juiz JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA

Data do acordo: 25/01/2006

Data da publicação: 11/03/2006

NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA - CONSTRUÇÃO DE CHURRASQUEIRA - SALÃO DE FESTAS - ÁREA PRÓXIMA - QUORUM ESPECIAL - ACEITAÇÃO ABSOLUTA EM MOMENTO POSTERIOR - MANIFESTAÇÃO DE VONTADE PREVALENTE. A construção de churrasqueira em área próxima à do salão de festas, que se mostra aceita pela maioria absoluta dos condôminos, deve ser preservada. Assim, quorum especial inicialmente não atingido, mas alcançado em momento posterior, não pode ser olvidado. Ademais, na relação condominial, a demolição de obra aceita pela maioria absoluta, apenas dá causa à reconstrução, ou seja, provoca despesa dupla por capricho inexpressivo.

3.12 Área de uso comum – transformação – quórum – unanimidade.

Número do processo: 2.0000.00.449821-5/000

Relator: Juíza TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO

Data do acordo: 05/10/2005

Data da publicação: 11/11/2005

AÇÃO DEMOLITÓRIA - AGRAVO RETIDO - NÃO-CONHECIMENTO - PRELIMINAR - DECISÃO ULTRA PETITA - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - ÁREA DE USO COMUM - TRANSFORMAÇÃO - UNIDADE AUTÔNOMA - DECLARAÇÃO - CONDÔMINOS - UNANIMIDADE - LOCAÇÃO - NÃO-EXTINÇÃO - MULTA DIÁRIA - POSSIBILIDADE. Não havendo requerimento expresso no apelo para análise do agravo retido interposto contra a decisão de indeferimento da assistência judiciária, o recurso não pode ser conhecido, nos termos do artigo 523 do Código de Processo Civil. Não se considera ultra petita a decisão que se limita a resolver as questões postas em juízo, tendo o Julgador manifestado sua convicção, atendo-se à prova apresentada pelas partes e aos fundamentos jurídicos invocados, não ultrapassando ou extrapolando o *decisum* as arguições dos litigantes e seus requerimentos. O artigo 3º da Lei 4.591/64, que regula o condomínio, preceitua como áreas de uso comum o terreno em que se levanta a edificação ou conjunto de edificações e suas instalações, as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação e tudo o mais que sirva de dependência a qualquer dos proprietários ou titulares das unidades autônomas, constituindo condomínio de todos. A privatização ou utilização exclusiva de área de uso comum, posto que destinada ao uso coletivo, dependerá da previsão expressa no instrumento de instituição do condomínio ou poderá ser concedida por deliberação tomada por unanimidade dos condôminos ou pelo *quorum* estabelecido pela convenção. O contrato de locação representa o exercício do direito de propriedade e, definindo-a como o direito do titular da propriedade de usar, gozar e dispor do bem, não pode o judiciário nele intervir, senão quando provocado. A multa diária tem caráter intimidatório, devendo ser fixada em valor suficiente para compelir o réu à prática da ordem judicial.

3.13 Loja térrea – despesas condominiais - critério convencional – validade.

Número do processo: 1.0024.02.749942-5/001

Relator: Juiz DÍDIMO INOCÊNCIO DE PAULA

Data do acordo: 29/09/2005



Data da publicação: 26/10/2005

APELAÇÃO - AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO - CONDOMÍNIO HORIZONTAL - LOJA TÉRREA - DESPESAS DA ÁREA COMUM - OBRIGATORIEDADE - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. - Figura a Convenção de Condomínio como o instrumento normativo que disciplina o microssistema do condomínio. Tem força cogente que impõe deveres e regula todos os atos da comunidade condominial, presente ou futura. - Se a convenção determina que cabe a cada condômino arcar com as despesas condominiais na proporção da respectiva fração ideal, sem qualquer ressalva, não há como desobrigar a apelante do pagamento das referidas taxas.

3.14 Partes comuns – áreas internas – alteração - prescrição – prazo de quatro anos.

Número do processo: 2.0000.00.444162-1/000

Relator: Juiz VALDEZ LEITE MACHADO

Data do acórdão: 02/06/2005

Data da publicação: 17/06/2005

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - ALTERAÇÕES DAS ÁREAS INTERNAS DO PRÉDIO PARA BENEFICIAR CONDÔMINOS EM PREJUÍZO DAS ÁREAS DE USO COMUM - NULIDADE DAS MODIFICAÇÕES INTRODUZIDAS - PRESCRIÇÃO DO DIREITO DE AÇÃO DAS PARTES PREJUDICADAS. - A convenção de condomínio tem as características de contrato, com a discriminação dos direitos e deveres dos condôminos. - O direito de ação para se anularem as modificações da convenção de condomínio se sujeita à prescrição, que ocorre em quatro anos.

3.15 Partes comuns – utilização exclusiva de área – autorização somente pela unanimidade dos condôminos.

Número do processo: 2.0000.00.346504-5/000

Relator: CAETANO LEVI LOPES

Data do acórdão: 21/11/2001

Data da publicação: 01/12/2001

EMENTA: APELAÇÃO - AÇÃO COMINATÓRIA - DOCUMENTOS ANTIGOS - JUNTADA COM AS RAZÕES DE APELAÇÃO - INADMISSIBILIDADE - CONDOMÍNIO HORIZONTAL - ÁREA COMUM - UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA POR ALGUNS CONDÔMINOS EM DETRIMENTO DOS DEMAIS - FALTA DE AUTORIZAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - PRELIMINAR DO RECORRIDO ACOLHIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A prova documental tem momento certo de ser produzida. Vencida a fase, somente pode ser admitida a vinda aos autos de documento novo. 2. É inadmissível juntar documentos antigos com as razões de apelação. 3. O titular de unidade autônoma em condomínio horizontal não pode utilizar com exclusividade área comum, inclusive abrindo portas, salvo autorização unânime dos demais condôminos. 4. Ausente a autorização, deve ser imposta a abstenção de utilização exclusiva além da obrigação de demolir obras em desacordo com o projeto do edifício. 5. Apelação conhecida e não provida, acolhida preliminar do apelado.

3.16 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade.

Número do processo: 2.0000.00.332687  
Relator: Juiz DÁRCIO LOPARDI MENDES  
Data do acordo: 03/05/2001  
Data da publicação: 26/05/2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS - RATEIO ENTRE OS COMUNHEIROS. - A manutenção e conservação do edifício interessa a todos os co-proprietários, pelo que todos devem concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas. A recalcitrância de uns, por tecnicismo ou espírito de emulação, pesa inevitavelmente nos demais. - O rateio das despesas entre os condôminos é de ser feito na proporção do quinhão no terreno, conforme seja discriminado na escritura de aquisição e convenção do condomínio.

3.17 Área comum – modificação – aprovação pela maioria – validade.  
Número do processo: 2.0000.00.318064-5/000  
Relator: Juiz MOREIRA DINIZ  
Data do acordo: 19/09/2000  
Data da publicação: 14/10/2000

CONDOMÍNIO - MODIFICAÇÃO DE ÁREA COMUM - APROVAÇÃO PELA MAIORIA - NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. - Encontrando-se a modificação da área comum autorizada pelos demais condôminos, na forma da convenção de condomínio, improcede pedido de nunciação de obra nova formulado pelo condômino descontente.

## **4 Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro**

4.1 Convenção - interpretação – instalação de antena parabólica – possibilidade, se não alterar a fachada.

Apelação Cível n. 2005.001.49305  
Relator: DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM  
Órgão Julgador: Décima Oitava Câmara Cível  
Julgamento: 07/03/2006

Civil. Condomínio. Alteração de fachada. Instalação de antena parabólica. A Convenção de Condomínio é uma norma jurídica convencional e, tal como a Lei, não prescinde de interpretação para que se estabeleça seu verdadeiro e atual alcance. Normas convencionais editadas há vinte ou trinta anos atrás, apesar de proibirem a colocação de certos objetos na fachada do prédio pelos condôminos, não poderiam prever a instalação de antenas parabólicas, que inexistiam na época. Os normativos relativos à alteração de fachada de Condomínios devem ser considerados meramente enunciativos, mas no caso dos autos há uma peculiaridade: trata-se do fato de que muito embora se possa reconhecer que a instalação não altera de forma prejudicial a fachada do Condomínio, há possibilidade técnica de o réu instalar sua antena por dentro do prisma de ventilação do prédio, o que recusou fazer sem justo motivo. Recurso desprovido.

4.2 Interpretação – equidade e boa-fé – aplicação do critério da proporcionalidade.  
Apelação Cível n. 2005.001.04260

Relator: DES. CELSO FERREIRA FILHO  
Órgão Julgador: Décima Quinta Câmara Cível  
Julgamento: 24/08/2005

CIVIL. Ação de cobrança de quota condominial conexa com consignatória. Preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação. Inocorrência de tal vício. *Mora solvendi* caracterizada. Controvérsia que está circunscrita à forma correta de rateio das despesas comuns dos dois blocos existentes no condomínio. Aparente colidência de normas da Convenção a exigir aplicação da tutela que esteja em consonância com os princípios modernos da hermenêutica contratual onde se destacam a equidade e boa-fé. Prevalência da interpretação da norma que privilegia no rateio as frações ideais do terreno relativamente a cada unidade. Atuação do síndico dentro dos seus poderes de gestão, onde não alterou a convenção, mas apenas aplicou com correção. APELO IMPROVIDO.

4.3 Loteamento – convenção – cobrança de taxa de manutenção – possibilidade.

Apelação Cível n. 2005.001.12920  
Relator: DES. NAMETALA MACHADO JORGE  
Órgão Julgador: Décima Terceira Câmara Cível  
Julgamento: 01/06/2005

Condomínio atípico. Loteamento. Convenção. Ação de cobrança. Gratuidade de justiça. A afirmação de pobreza, roborada com a prova da necessidade, autoriza o deferimento dos benefícios da gratuidade de justiça. O condomínio, ainda que atípico, caracteriza uma comunhão. Precedentes do STJ. O Registro da convenção do condomínio dessa natureza no Registro de Título e Documentos opera efeitos *erga omnes*. Ademais, tem por finalidade precípua valer contra terceiro, mas não é requisito *inter partes*. Comprovada a efetiva adesão do morador ao ato constitutivo da pessoa formal, mesmo que por via de reiterados pagamentos de taxas de manutenção, não pode recusar-se a continuar a pagá-las. Não se mostra justo, nem jurídico, o participante aproveitar-se do esforço da comunhão, beneficiando-se dos serviços que a todos são prestados, sem que concorra para as respectivas despesas. Por isso mesmo, não se pode dar interpretação restrita da abrangência da Lei 4.591/64. Recursos desprovidos.

4.4 Convenção – interpretação levando em consideração os princípios gerais de direito – possibilidade – aplicação do critério da proporcionalidade.

Apelação Cível n. 2005.001.04263  
Relator: DES. CELSO FERREIRA FILHO  
Órgão Julgador: Décima Quinta Câmara Cível  
Julgamento: 10/08/2005

CIVIL. Ação de quota de cobrança condominial conexa com consignatória. Preliminar de nulidade da sentença por ausência de fundamentação. Inocorrência de tal vício. *Mora solvendi* caracterizada. Controvérsia que está circunscrita à forma correta de rateio das despesas comuns dos dois blocos existentes no condomínio. Aparente colidência de normas da Convenção a exigir aplicação da tutela que esteja em consonância com os princípios modernos da hermenêutica contratual onde se destacam a equidade e boa-fé. Prevalência da interpretação da norma que privilegia no rateio as frações ideais do terreno relativamente a cada unidade. Atuação do síndico dentro dos seus poderes de gestão, onde não alterou a convenção, mas apenas a aplicou com correção. APELO IMPROVIDO.

4.5 Convenção – interpretação – adequação à realidade – possibilidade.

Apelação Cível n. 2004.001.15473

Relator: DES. ANTONIO CÉSAR SIQUEIRA

Órgão Julgador: Quinta Câmara Cível

Julgamento: 26/07/2005

Ação de consignação em pagamento conexa com a ação de anulação de assembléia condominial. Improcedência dos pedidos. A assembléia limitou-se a conferir interpretação à convenção de condomínio para adequá-la à realidade dos imóveis que foram ampliados, sem proceder à nova disposição. Os valores depositados pelos demandantes mostram-se insuficientes ao cumprimento da obrigação condominial e devem ser pagos em conformidade com o que lhes é cobrado pelo condomínio, com base na interpretação concedida à convenção e nos valores já pagos pelo antigo proprietário. Direito do credor em promover a execução, nos próprios autos, do montante devido, a ser apurado na fase executória. Desprovisionamento dos recursos interpostos pelos demandantes e provimento ao recurso interposto pelo demandado.

4.6 Convenção – interpretação – adequação à realidade – possibilidade.

Apelação Cível n. 2004.001.15474

Relator: DES. ANTONIO CÉSAR SIQUEIRA

Órgão Julgador: Quinta Câmara Cível

Julgamento: 26/07/2005

Ação de consignação em pagamento conexa com a ação de anulação de assembléia condominial. Improcedência dos pedidos. A assembléia limitou-se a conferir interpretação à convenção de condomínio para adequá-la à realidade dos imóveis que foram ampliados, sem proceder à nova disposição. Os valores depositados pelos demandantes mostram-se insuficientes ao cumprimento da obrigação condominial e devem ser pagos em conformidade com o que lhes é cobrado pelo condomínio com base na interpretação concedida à convenção e nos valores já pagos pelo antigo proprietário. Direito do credor em promover a execução, nos próprios autos, do montante devido, a ser apurado na fase executória. Desprovisionamento dos recursos interpostos pelos demandantes e provimento ao recurso interposto pelo demandado.

4.7 Convenção – interpretação gramatical ou literal restritiva – possibilidade.

Apelação Cível n. 2005.001.16764

Relator: DES. CELSO LINS E SILVA

Órgão Julgador: Décima Sétima Câmara Cível

Julgamento: 27/07/2005

COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PROCEDIMENTO SUMÁRIO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. INTERPRETAÇÃO GRAMATICAL OU LITERAL RESTRITIVA, PARA QUE OS DIREITOS DE TODOS OS CONDÔMINOS FIQUEM PRESERVADOS. OBRIGAÇÃO DE EFETUAR O PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS REFERENTES À VAGA DA GARAGEM VINCULADA AO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DOS APELANTES. CONHECIMENTO E IMPROVIMENTO DO RECURSO.

4.8 Convenção – área comum – interpretação a favor de todos – possibilidade.

2004.001.15947 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. WANY COUTO

Órgão Julgador: Décima Câmara Cível

Julgamento: 05/10/2004

CONVENÇÃO CONDOMINIAL  
ÁREA COMUM  
INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA  
NORMAS PARA CUMPRIMENTO  
REINTEGRAÇÃO DE POSSE PROCEDENTE

Ação de Reintegração na Posse. Uso das partes comuns do condomínio. Adoção de normas determinadas pelo Conselho Diretor do Condomínio. Área Interna do pátio do Bloco 13. Decisão monocrática de procedência parcial que se mantém. Negado provimento a um dos pedidos iniciais, a sucumbência é parcial. Desprovimento do apelo.

4.9 Convenção – natureza jurídica – norma e contrato.

Apelação Cível n. 2005.001.49305

Relator: DES. MARCO ANTONIO IBRAHIM

Órgão Julgador: Décima Oitava Câmara Cível

Julgamento: 07/03/2006

“O recurso não merece provimento dês que a sentença prolatada pela douta Juíza de Direito Dra. FERNANDA XAVIER DE BRITO deu adequada solução à lide, em decisão que fica fazendo parte integrante deste voto, na forma regimental.

...

Inicialmente cabe esclarecer que as normas convencionais sobre as quais as partes se apoiam para deduzir suas respectivas pretensões, não ostentam as conseqüências jurídicas imaginadas. Tome-se como válida a Convenção de 1972 ou aquela que passou a vigor em 1963, o fato é que ambas as Convenções estabeleciam proibição de alteração da fachada do prédio.

Tal como a Lei, a Convenção de Condomínios também é uma norma jurídica e, como tal, não prescinde da interpretação para que se verifique seu alcance. Como norma jurídica convencional, deve ser interpretada de tal forma que, naquilo que se refere às alterações de fachada, as proibições são meramente enunciativas. Nem a Lei nem a Norma Convencional podem prever todas as situações presentes e futuras que possam importar em alteração da fachada dos condomínios que, tem sido considerada, área de uso comum.

Na hipótese dos autos, não importa que a Convenção de 1963 tenha sido, ou não, alterada em 1972 porque o fato é que em ambas as oportunidades havia proibição de alteração da fachada com colocação de objetos.

Admite-se que o prédio ostenta, em sua fachada, aparelhos de ar condicionado e toldos que, eventualmente, poderiam ser considerados como elementos descaracterizadores da fachada do prédio. Entretanto, o objeto da lide é a colocação de antena parabólica e, sobre isso, há um detalhe de extrema relevância que deve ser considerado para a justa composição da lide. Trata-se do documento de fls. 48, que revela que o réu poderia ter instalado sua antena parabólica através de um duto que passa pela área de ventilação da coluna 9.

Tal solução, que importaria, evidentemente, em mero deslocamento da antena (sem maiores custos para o réu), não poderia ter sido recusada sem motivo legítimo pelo apelante.

Solução diversa seria dada se outro local não houvesse para a instalação da referida parabólica.

Não há, pois, qualquer violação aos dispositivos da Lei n. 4.591 e muito menos dos artigos 1.332, 1.333 e 1.334 do Código Civil de 2002.

...”.

4.10 Loja – despesas de conservação – aplicação do critério da proporcionalidade.

2006.001.04465 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. CARLOS C. LAVIGNE DE LEMOS

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

COTAS CONDOMINIAIS. LOJA. EM PRINCÍPIO, TODOS OS CO-PROPRIETÁRIOS ESTÃO OBRIGADOS A CONCORRER COM AS DESPESAS DE CONSERVAÇÃO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS, NA PROPORÇÃO DE SUA QUOTA PARTE. ESSA DISCIPLINA EMERGE DA INTERPRETAÇÃO DOS ARTIGOS 12 DA LEI 4.591/64, 624 DO C. CIVIL/ 1916, 1315 E 1336, I DO C. CIVIL/2002. O PROPRIETÁRIO DA LOJA DEVE PARTICIPAR NO RATEIO DAS DESPESAS QUE LHE DIGAM RESPEITO, COMO AS DE CONSERVAÇÃO DA FACHADA E DA MARQUISE DO PRÉDIO, POIS A FALTA DE MANUTENÇÃO DESVALORIZARÁ O IMÓVEL E PREJUDICARÁ O SEU COMÉRCIO. A DISCRIMINAÇÃO DOS ENCARGOS, TAMBÉM PREVISTA NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, NA FALTA DE ACORDO, DEVE SER DETERMINADA ATRAVÉS DE PROVA PERICIAL. SENTENÇA ANULADA DE OFÍCIO. RECURSO PREJUDICADO.

4.11 Loja térrea e sala no segundo pavimento – rateio nas despesas – matéria prevista na convenção – contribuição devida.

2006.001.10189 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. CÁSSIA MEDEIROS

Julgamento: 25/04/2006

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO - RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - LOJA TÉRREA E SALA DO SEGUNDO PAVIMENTO PRETENDIDA ISENÇÃO DO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS, COM EXCEÇÃO DO SEGURO COLETIVO E DA CONSERVAÇÃO DA MARQUISE - MATÉRIA PREVISTA NA CONVENÇÃO - REPETIÇÃO DE INDÉBITO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. Ação de procedimento comum ordinário proposta pelos proprietários de loja térrea e da sala do segundo pavimento, objetivando a declaração de inexistência da obrigação de pagamento das despesas condominiais, com exceção do prêmio de seguro coletivo e das despesas de conservação da marquise, além do cancelamento de quaisquer débitos já existentes e a condenação do Condomínio a restituir os valores pagos a maior. Ante os termos do artigo 12 da Lei n. 4591/64 e considerando que a Convenção excluiu apenas a loja do pavimento térreo dos encargos correspondentes à conservação e substituição de peças dos elevadores, bem como dos itens d, e, g e parte da letra f da cláusula sétima, não há como estender a isenção à sala do segundo pavimento. Laudo pericial que assinalou que o segundo pavimento, localizado sobre as lojas térreas, embora disponha de acessos exclusivos através de rampa e de escada, possui acessos comuns ao prédio pela escada de serviço e elevadores, sendo que estes atualmente se encontram sem uso. Inexistência de prova de que a cobrança das despesas condominiais relativamente à loja do pavimento térreo esteja sendo feita sem observância do previsto na Convenção. Confirmação da sentença que julgou improcedentes os pedidos. Desprovimento do recurso.



4.12 Despesas condominiais – rateio - contribuição devida sem distinção das unidades autônomas - aplicação do critério da proporcionalidade.

2006.001.00345 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JORGE LUIZ HABIB

Julgamento: 11/04/2006

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO SUMÁRIA DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. É dever de cada condômino concorrer para o rateio das despesas do condomínio com pagamento de sua quota parte. Não faz a lei distinção acerca do caráter das unidades autônomas, bem como sobre sua localização, bastando que integre o condomínio. E nesse âmbito, diante da sua própria natureza jurídica, à convenção do condomínio cabe dispor acerca do rateio das despesas. Recurso desprovido.

4.13 Condomínio de fato – despesas condominiais – rateio – condômino beneficiário – associação de moradores – contribuição devida.

2005.001.38811 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. GILBERTO DUTRA MOREIRA

Julgamento: 04/04/2006

DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

Apelação Cível. Ação de cobrança de cotas condominiais e de indenização por danos morais entre as mesmas partes pólos opostos em apenso. Associação de Moradores. Condomínio de fato. Procedência do pedido de cobrança e improcedência do pedido de indenização. Aquisição do imóvel após a constituição do condomínio, conforme Assembléia Geral Extraordinária de fls. 14/21 da ação de cobrança, instituída para tal fim. Conforto, bem estar e segurança dos proprietários dos imóveis envolvidos, resultando, inclusive, em sua valorização. Prestação de serviços da qual o apelante é beneficiário. Rateio das despesas que se mostra devido, sob pena de se prestigiar o enriquecimento sem causa, em prejuízo dos demais moradores. Danos morais não caracterizados. Exercício regular de direito do condomínio-credor. Desprovimento dos recursos.

4.14 Condomínio de fato – associação de proprietários – rateio de despesas – serviços de segurança – contribuição devida.

2006.001.09541 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. CÁSSIA MEDEIROS

Julgamento: 14/03/2006

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO SUMÁRIA DE COBRANÇA - ASSOCIAÇÃO DE PROPRIETÁRIOS DE CASAS CONSTRUÍDAS EM LOTES DE TERRENO DESMEMBRADOS DE MAIOR PORÇÃO - RATEIO DAS DESPESAS RELATIVAS A SERVIÇOS DE SEGURANÇA E OUTROS. Ainda que inexista condomínio, visto que cada lote constitui propriedade exclusiva do respectivo titular, a matéria já se encontra pacificada neste Tribunal, consolidada que foi no verbete n.º 79 da Súmula de sua Jurisprudência Predominante, nos seguintes termos: "Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições

com os demais associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade". Na hipótese em exame, ademais, a apelante e seu marido ao adquirirem o seu lote adquiriram uma fração sobre o lote da Associação apelada, constituída por todos os proprietários ou promitentes compradores dos lotes, com a conseqüente obrigação de pagamento da contribuição mensal para as despesas de administração e conservação, nos termos da cláusula décima primeira da Escritura de Convenção. Em ação anterior entre as partes já foi reconhecida a obrigação de contribuir para pagamento das despesas comuns. Rejeição das preliminares e desprovimento recurso.

4.15 Loja térrea – despesas condominiais – rateio – manutenção de antena coletiva – contribuição devida.

2006.001.01664 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. SÉRGIO SEABRA VARELLA

Julgamento: 08/03/2006

DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

Apelação cível. Direito Civil. Ação de cobrança de cotas condominiais. Sentença de procedência parcial para condenar o réu ao pagamento da dívida relativa ao rateio de manutenção da antena e seguro. Apelo do autor pleiteando a reforma da sentença no pagamento das verbas pleiteadas na petição inicial, inclusive as referentes à obra de aumento da carga elétrica. Apelo do réu pleiteando a reforma da sentença com a improcedência do pedido. Cláusula de convenção do condomínio excluindo a responsabilidade do proprietário da loja de despesas de força elétrica e prêmio de seguro de elevador e das partes comuns. Cobrança indevida quanto às despesas de carga elétrica e seguro. Cabimento de condenação quanto às verbas relativas à manutenção de antena coletiva. Desprovimento do recurso da parte autora. Provimento parcial do recurso da parte ré.

4.16 Loja térrea – despesas comuns – previsão na convenção – isenção – impossibilidade.

2005.001.33529 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. LUIZ FELIPE FRANCISCO

Julgamento: 10/01/2006

NONA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTA CONDOMINIAL. LOJA NO PAVIMENTO TÉRREO. PRETENSÃO DE ISENÇÃO DO RATEIO MENSAL. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO A NORTEAR A OBRIGAÇÃO DA DIVISÃO DAS DESPESAS COMUNS. ENCARGOS QUE DEVEM SER SUPOSTADOS POR TODOS OS CONDÔMINOS, NOS TERMOS DA CONVENÇÃO DO CONDÔMINIO AUTOR. SENTENÇA QUE MERECE SER MANTIDA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

4.17 Convenção não registrada – obrigatoriedade da contribuição.

2005.001.27381 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ROBERTO DE ABREU E SILVA

Julgamento: 13/12/2005

NONA CÂMARA CÍVEL

COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. ILEGITIMIDADE ATIVA *AD CAUSAM* E IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. CONVENÇÃO NÃO REGISTRADA.



IRRELEVÂNCIA. SÚMULA 260, DO STJ. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. As preliminares argüidas ilegitimidade ativa *ad causam* e impossibilidade jurídica do pedido - em razão da inexistência de Convenção Condominial registrada, é desinfluyente para a lide, entendimento este consolidado na Súmula 260, do STJ. O Condomínio encontra-se, regularmente, representado, por síndico eleito em Assembléia Geral. A Convenção Condominial foi aprovada e, ainda que não tenha sido registrada, tem validade para regular a relação entre as partes, não podendo os condôminos recusarem o seu cumprimento. Preliminares rejeitadas. Em se tratando ação sob o rito sumário, ex vi art 275, "b" do CPC, as partes devem produzir suas provas em audiência (art 278, do CPC), advertência esta constante no mandado de citação e intimação, inexistindo, portanto, o alegado cerceamento de defesa. O apelante não nega ser titular da unidade condominial, obrigando-se, conseqüentemente, ao rateio das despesas provenientes da conservação da coisa comum, sob pena de se configurar o locupletamento injusto, conjurado pelo direito. REJEIÇÃO DAS PRELIMINARES. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

4.18 Loja térrea – acesso direto e independente – despesas condominiais – exclusão do rateio.

2005.001.04703 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JOSÉ GERALDO ANTÔNIO

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO - AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS - COISA JULGADA - INOCORRÊNCIA - FALTA DE INTERESSE - PRELIMINAR INCONSISTENTE - LOJA COMERCIAL NO TÉRREO DO PRÉDIO - ACESSO INDEPENDENTE PARA A VIA PÚBLICA - DESVINCULAÇÃO COM AS PARTES COMUNS E COM OS SERVIÇOS DE INTERESSE CONDOMINIAL - CONVENÇÃO - QUALIDADE DE CONDÔMINO - EXCLUSÃO IMPLÍCITA - PRÉDIO CONSTRUÍDO HÁ MAIS DE 50 ANOS. Não há coisa julgada se a nova ação tem objeto diverso ao da anterior. Não há falta de interesse se o fundamento da pretensão baseia-se em alegada relação obrigacional, que deve ser decidida no mérito por se constituir no núcleo da controvérsia. A loja situada no pavimento térreo do prédio de apartamentos, com acesso direto e independente para a via pública, não está obrigada a participar do rateio das despesas condominiais, se não usufrui das partes comuns e nem dos serviços do condomínio, a esta não se integrando por estar implicitamente excluída na Convenção da relação dos condôminos, máxime se durante mais de 50 anos da existência do prédio jamais lhe foi cobrada a cota condominial. Provimento do recurso dos Réus, Apelantes 2, e improvimento do recurso do Autor, Apelante 1.

4.19 Despesas condominiais – rateio previsto na convenção – contribuição devida.

2005.001.19057 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JOSÉ C. FIGUEIREDO

Julgamento: 19/10/2005

DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RITO ORDINÁRIO. DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS. AGRAVO RETIDO. PRODUÇÃO DE PROVA. COBRANÇA EFETUADA EM CONSONÂNCIA COM A CONVENÇÃO CONDOMINIAL. INEXISTÊNCIA DE IRREGULARIDADE. O Magistrado é o

destinatário principal e direto da prova, sendo-lhe facultado, no processo, determinar as provas que entender necessárias à instrução do feito ou, então, dispensá-las quando inúteis ou protelatórias. A fixação dos critérios da prova visa essencialmente fomentar o convencimento do Juízo. Ao Condomínio não importa a nomenclatura utilizada para classificar determinadas unidades do edifício junto ao Registro de Imóveis e a Prefeitura, mas tão-somente, a forma de rateio das despesas determinada pela Convenção. Cobrança das cotas condominiais que encontra lastro na Convenção Condominial, cujas normas estabelecem, de forma bastante detalhada, a composição do edifício em lojas e salas e o rateio proporcional dos gastos. AGRAVO RETIDO REJEITADO. APELO IMPROVIDO.

4.20 Despesas de condomínio – unidade residencial com entrada independente e não uso da portaria – rateio – previsão na convenção – contribuição devida.

2005.001.45603 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JESSE TORRES

Julgamento: 30/11/2005

SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO. Ação declaratória de inexistência de relação jurídica obrigacional, cumulada com repetição de indébito. Unidade residencial integrante de condomínio. O fato de o apelante não fazer uso da portaria do Condomínio, por ser independente o acesso à sua unidade, bem como o de não ter acesso à área comum em razão de construção ilegal de muro por parte de vizinho, não lhe retira a condição de condômino. Dever de participar do rateio das despesas (art. 12 da Lei n. 4.591/64, e CC/16, art. 1.336, I), em conformidade com o estipulado na Convenção Condominial. Desprovimento do recurso.

4.21 Despesas condominiais – obrigação *propter rem* – rateio – aplicação do critério igualitário previsto na convenção.

2005.001.26163 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. WANY COUTO

Julgamento: 29/11/2005

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

Procedimento Sumário. Ação de Cobrança. Cotas condominiais. Inadimplência reconhecida. Obrigação *propter rem*. Sustenta o réu não ter que pagar a cota referente à sala 211 por ter unificado os imóveis 210 e 211, em 1998, junto à Prefeitura e no RGI. Convenção condominial - art. 24. Cotas condominiais rateadas igualmente, independentemente da fração ideal. Inexistência de prova de ser o réu credor de certa quantia em relação ao autor. Arts. 1336 e 1332, II, do CC - rateio na proporção das frações ideais, no caso, as salas 210 e 211 têm a fração de 0,02 do terreno, conforme RGI (fls. 127) vigorando a partir de 10/07/89. Convenção do condomínio. Cap. IV - letra K e Cap. VIII onde se lê que as despesas comuns devem ser suportadas por todas os condominiais na proporção de 1/24 para cada sala. Logo se a pessoa possui duas salas, mesmo unidas, deve pagar a cota de 2/24. Reforma da decisão monocrática para julgar procedente o pedido. Provimento do apelo.

4.22 Loja térrea com acesso direto para a rua – rateio – previsão na convenção – contribuição devida.

2005.001.26353 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. WALTER D' AGOSTINO  
Julgamento: 04/10/2005  
SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LOJA SITUADA NO TÉRREO COM ACESSO DIRETO PARA A RUA. Desde que existente o Condomínio, o rateio das despesas é obrigatório nos termos da Lei 4591/64 e da Convenção. As ligações de água e luz diretamente no interior da loja não a exonera do pagamento das despesas em favor do Condomínio. Cota-parte em rateio. Sentença correta. Desprovidimento do recurso.

4.23 Loja térrea – despesas condominiais – previsão na convenção – rateio devido.  
2005.001.19155 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. JOSÉ CARLOS VARANDA  
Julgamento: 13/09/2005  
DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

Condomínio. Rateio nas despesas com a coisa comum. Lojas situadas no térreo. Obrigação de participar do rateio, salvo em relação àquelas despesas expressamente previstas na Convenção. Valores, porém, que devem ser apurados em liquidação de sentença. Recurso parcialmente provido.

4.24 Loja – despesas comuns – previsão na convenção – rateio devido.  
2005.001.28197 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. MILTON FERNANDES DE SOUZA  
Julgamento: 18/10/2005  
QUINTA CÂMARA CÍVEL

COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. LOJA. DESPESAS COMUNS. CONVENÇÃO. 1- O ordenamento positivo, ao regular a matéria e sem distinguir o caráter e localização das unidades autônomas, determina o dever de cada condômino concorrer para o rateio das despesas do condomínio. 2- Nesse âmbito, diante da sua própria natureza jurídica, à convenção do condomínio cabe dispor acerca do rateio das despesas. 3- Nesse aspecto, se a convenção do condomínio não se apresenta omissa ao regular a matéria, a expressa previsão sobre o dever de rateio das despesas comuns entre todos os co-proprietários, inclusive das lojas comerciais, impõe a respectiva obrigação.

4.25 Honorários de advogado – responsabilidade de todos, inclusive do condômino que demanda contra o condomínio.  
2005.001.16253 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. ADEMIR PIMENTEL  
Julgamento: 05/10/2005  
DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO. INFILTRAÇÃO EM APARTAMENTO DEVIDAMENTE COMPROVADA EM LAUDO PERICIAL QUE NÃO MERECEU IMPUGNAÇÃO CONVINCENTE. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO, POUCO IMPORTANDO SE AO LONGO DESSES ANOS TEVE O

ACESSO IMPEDIDO POR CONDÔMINA E EX-SÍNDICA. NECESSIDADE DE O CONDÔMINO SE RETIRAR DO IMÓVEL PARA A REALIZAÇÃO DAS OBRAS. DANO MORAL QUE DEVE SER ELEVADO COMO FORMA DE SE EVITAR, PELO PRINCÍPIO DA INTIMIDAÇÃO, QUE OUTROS CONDÔMINOS EXPERIMENTEM OS SOFRIMENTOS A QUE FOI SUBMETIDO O AUTOR. CAUSA NA QUAL OS INCIDENTES OCORRIDOS AUTORIZAM A ELEVAÇÃO DO PERCENTUAL DA VERBA HONORÁRIA. PARTICIPAÇÃO DO CONDÔMINO NO RATEIO DAS DESPESAS DE RESTAURAÇÃO DE ÁREA COMUM. PARCIAL PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS. I - Pelas regras comuns de experiência, não se pode admitir ser possível a qualquer pessoa, especialmente alguém com idade superior a 70 (setenta) anos, permanecer em imóvel onde se realizarão obras com utilização de tinta e verniz, produtos que afetam a saúde. Razoável, portanto, que o Condomínio suporte o pagamento de hospedagem em hotel durante o período de realização das obras; II - A indenização pelo dano moral deve ser fixada, além de submissão aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, de forma a se evitar pelo princípio da intimidação, práticas futuras e que venham provocar a outros condôminos os sofrimentos causados ao proprietário e ora autor. Daí porque se impõe a elevação da verba estabelecida na sentença; III - Os vários incidentes processuais, como por exemplo, as impugnações ao laudo pericial, a demora na tramitação do feito e a execução da sentença que demandará considerável trabalho em seu acompanhamento autorizam a elevação do percentual da verba honorária; IV- Responde o condômino, ainda que em ação proposta em seu benefício, pelas despesas que forem realizadas nas áreas comuns por força da sentença, suportando, também, a cota parte que lhe couber de despesa referente a honorários de advogado constituído para defesa daquele, bem como percentualmente nas custas processuais do feito ajuizado.

4.26 Despesas condominiais – convenção omissa – despesas com elevadores - rateio na proporção da área construída.

2005.001.11516 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. NANJI MAHFUZ

Julgamento: 25/10/2005

DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

Apelação cível. Ação declaratória. Despesas condominiais. Sentença que julgou o pedido procedente em parte. Convenção de condomínio omissa quanto ao rateio de despesa, que era feito por unidade. Apartamentos do 1º andar que possuem apenas um quarto, enquanto os outros 3 quartos. Laudo pericial indicando o rateio na proporção da área construída de cada apartamento. Não há que se falar em cobrança a maior anterior, eis que havia regra aceita, na omissão da Convenção, sendo, ainda, revertido todo o valor arrecadado em prol dos condôminos, pelo que a devolução de possíveis indébitos apenas é devida a partir da data do laudo. Possibilidade de rateio dos custos de conservação e manutenção dos elevadores, eis que é despesa de parte comum. Sucumbência recíproca que merece confirmação, aplicando-se o art. 21 do CPC. Não provimento do 1º apelo e parcial provimento do 2º recurso.

4.27 Despesas condominiais – critério igualitário no rateio das despesas – previsão na convenção – aplicação.

2005.001.27679 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. LETÍCIA SARDAS

Julgamento: 13/09/2005

## OITAVA CÂMARA CÍVEL

OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. CRITÉRIO IGUALITÁRIO DE RATEIO DE ENCARGOS ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO. 1. A Convenção do Condomínio apelante, possui um erro material no tocante à indicação de unidades que compõem o prédio. 2. A divisão decorrente do rateio das despesas comuns deve obedecer critério da repartição igualitária dos encargos, por ser este o estabelecido na Convenção Condominial. 3. Desprovisionamento do recurso.

4.28 Despesas condominiais – serviços externos não previstos na convenção – contribuição devida a partir da instituição dessa obrigação pela assembléia que alterou a convenção.

2003.001.14748 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. NANJI MAHFUZ

Julgamento: 07/06/2005

OITAVA CÂMARA CÍVEL

Apelação cível. Ação de exoneração de despesas condominiais julgada em conjunto com ação de cobrança proposta pelo condomínio. Impugnação pelo condômino da despesa do serviço de transporte coletivo criado pelo condomínio em assembléia geral extraordinária. Sentença que julgou improcedente o pedido do condômino e procedente a cobrança do condomínio. Serviço que se caracteriza como serviço externo ou facilidade, como definido na Convenção e no regulamento do edifício, que prevê o pagamento apenas por aqueles que do serviço se utilizarem. AGE que determinou pagamento em igual valor por todas as unidades, contrariando a cláusula de rateio de despesas da Convenção. Reconhecimento de que os apelantes condôminos não estão obrigados a pagar a referida despesa, a partir da citação da ação de exoneração, eis que mera carta enviada ao síndico não basta para descumprimento de decisão da AGE. Obrigação de pagar os valores cobrados até essa data. Reforma da sentença para a parcial procedência das duas ações, com sucumbência recíproca. Recurso parcialmente provido.

4.29 Despesas condominiais – previsão na convenção – contribuição devida – aplicação do critério convencional.

2005.001.09529 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. EDSON VASCONCELOS

Julgamento: 13/07/2005

DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - Estando prevista na convenção do condomínio a forma de rateio das despesas é desnecessária a juntada aos autos da ata da assembléia que dispôs sobre o assunto. Inteligência do artigo 12 da Lei 4591/64. Inadimplência do condômino devidamente comprovada através da planilha de débito e boletos bancários. Precedentes desta Corte. Improvimento do recurso.

4.30 Loja térrea – rateio de despesas comuns – convenção que prevê a isenção de algumas despesas – critério da utilidade (uso e gozo).

2005.001.04020 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JOSE GERALDO ANTONIO

Julgamento: 24/05/2005

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO - LOJA SITUADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO PRÉDIO - RATEIO DAS DESPESAS COMUNS - EXCLUSÃO DAS RELACIONADAS COM OS ELEVADORES - PRETENSÃO A OUTRAS ISENÇÕES POR NÃO USUFRUIR DOS BENEFÍCIOS - ALEGAÇÃO NÃO DEMONSTRADA. Integrando o condomínio a loja situada no pavimento térreo do prédio, submete o seu proprietário ao rateio proporcional das despesas comuns, observada a ressalva na convenção em relação aos elevadores. A pretensão do proprietário da loja de estender a isenção às demais despesas, sob a alegação de delas não se beneficiar, só poderia proceder com a demonstração do seu suporte fático. Recurso improvido.

4.31 Estabelecimento empresarial com acesso independente – rateio nas despesas – pretensão não acolhida – não aplicação do critério da utilidade.

2005.001.07024 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. RUDI LOEWENKRON

Julgamento: 03/05/2005

DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO DECLARATÓRIA. CONDOMÍNIO. ESTABELECIMENTO EMPRESARIAL COM ACESSO INDEPENDENTE. RATEIO NAS DESPESAS. PRETENSÃO NÃO ACOLHIDA. ALEGAÇÃO DOS RECORRENTES DE QUE NÃO LHEM COMPETE PARTICIPAR DO RATEIO DE DESPESAS COMUNS DO CONDOMÍNIO CORRESPONDENTES A SERVIÇOS QUE NÃO LHEM PROPORCIONAM QUALQUER UTILIDADE. AUSÊNCIA DE PROVA CONVINCENTE - MATÉRIA DE FATO - A RELATIVA INDEPENDÊNCIA DO ESTABELECIMENTO DOS APELANTES É QUESTÃO IRRELEVANTE, DESDE QUE EXISTENTE O CONDOMÍNIO. A CONVENÇÃO CONDOMINIAL EQUIVALE A LEI ENTRE OS CONDÔMINOS E PRODUZ EFEITOS POR REPRESENTAR A VONTADE DA MAIORIA - As ligações próprias de água e luz não exoneram o condômino do pagamento das despesas em favor do condomínio. Manutenção do julgado *a quo*.

4.32 Despesas condominiais – rateio – critério da disponibilidade dos serviços – cobrança devida.

2003.001.36543 APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ERNANI KLAUSNER

Julgado em 16/06/2004

DECIMA TERCEIRA CAMARA CÍVEL

CIVIL - ORDINÁRIA - RELAÇÃO ENTRE CONDÔMINO E CONDOMÍNIO - QUESTIONAMENTO DA LEGALIDADE DA COBRANÇA DE DESPESAS DE ÁGUA - PREVISÃO DE RATEIO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, NO TOCANTE ÀS DESPESAS QUE NÃO FOREM EXCLUSIVAS DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA OBRIGATORIEDADE DE SUPORTAR DESPESAS DE LUZ, MANUTENÇÃO DE ELEVADOR, ETC. FACE AO PRINCÍPIO DA DISPONIBILIDADE A TODOS OS CONDÔMINOS E/OU USUÁRIOS DE TAIS SERVIÇOS, SEJAM OU NÃO UTILIZADOS - UNIDADE EM QUE FUNCIONA ACADEMIA DE GINÁSTICA INSTALAÇÃO DE HIDRÔMETRO PARA MEDIR O CONSUMO INDIVIDUAL DA UNIDADE - RAZOÁVEL QUE CADA CONSUMIDOR PAGUE POR AQUILO QUE



EFETIVAMENTE UTILIZA, QUANDO HÁ APARELHO MEDIDOR NO LOCAL - NECESSIDADE DE DISTINÇÃO ENTRE DESPESA REFERENTE A PARTE DE USO COMUM, RATEADA NOS TERMOS DA CONVENÇÃO, E CONSUMO DE ÁGUA MEDIDO, A SER SUPOSTO PELO PRÓPRIO CONSUMIDOR - PRINCÍPIO DA VEDAÇÃO DE AUFERIR VANTAGEM INDEVIDA EM PREJUÍZO DE TERCEIROS. Desprovemento do apelo.

4.33 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade.

2004.001.01511 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. HENRIQUE MAGALHÃES DE ALMEIDA

Julgamento: 20/09/2004

DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

DESPESAS CONDOMINIAIS

ANULAÇÃO DE DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLÉIA

AÇÃO ORDINÁRIA. Cumulação de pedidos de decisão assemblear com restituição de indébito. O rateio das despesas condominiais deve obedecer à proporção das respectivas cotas de terreno. A decisão que isto altere deve ser tomada de maneira uniforme para todos e não com prejuízo de um só condômino. Se este utiliza área comum, sem consentimento dos demais, o condomínio dispõe de meios judiciais para defender a sua posse e não resolver o problema pela forma escolhida. Sentença de procedência. Recurso não provido.

4.34 Loteamento e condomínio – despesas condominiais – cobrança devida.

2004.001.10315 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. CARLOS C. LAVIGNE DE LEMOS

Julgamento: 31/08/2004

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

LOTEAMENTO

CONDOMÍNIO

DESPESAS CONDOMINIAIS

COBRANÇA

PROCEDÊNCIA

CONDOMÍNIO. LOTEAMENTO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES MENSIS, PREVISTAS NA CONVENÇÃO DE ASSOCIAÇÃO CIVIL CONSTITUÍDA PELOS MORADORES, DA QUAL O ADQUIRENTE DO LOTE TORNOU-SE COPROPRIETÁRIO DE UMA FRAÇÃO IDEAL NA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA DO IMÓVEL. A OBRIGAÇÃO DE CONCORRER COM O RATEIO DAS DESPESAS COMUNS É DE NATUREZA CONTRATUAL E DERIVA TAMBÉM DO PRINCÍPIO QUE VEDA O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA, CONFORME ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL MAJORITÁRIO. UMA VEZ QUE O MORADOR SE BENEFICIA DE TODOS OS SERVIÇOS PRESTADOS. ESTA OBRIGAÇÃO NÃO SE CONFUNDE COM A DE MANTER-SE ASSOCIADO, INEXISTINDO OFENSA AO ART. 5º, INCS. II E XX DA CF. OS JUROS DE MORA

DEVEM SER CONTADOS A PARTIR DA CITAÇÃO. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

4.35 Loja térrea autônoma – despesas comuns – modificação da convenção mediante quórum especial.

2004.001.10190 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. FERNANDO CABRAL

Julgamento: 18/08/2004

QUARTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO

LOJA COMERCIAL

DESPESAS

ISENÇÃO DO PAGAMENTO

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Condomínio. Loja térrea autônoma. Despesas comuns. Ação de consignação em pagamento. Convenção. Modificação. Quorum especial e necessidade de convocação específica. Se a convenção original previa, expressamente, a isenção da loja térrea autônoma quanto ao rateio das despesas comuns relativas, inclusive, aos serviços que não eram por ela usufruídos, não pode o Condomínio, em Assembléia Geral Ordinária, ao tratar de assuntos gerais, sem convocação específica para isto, modificar a regra convencional respectiva, sem observância do quorum especial previsto na lei e na convenção, para impor ao condômino a alteração da forma de rateio prevista, ou ainda aquela praticada que era mais vantajosa para o Condomínio. As normas do novo Código Civil não podem retroagir para alcançar o ato jurídico perfeito, o que não impede, evidentemente, que os condôminos, desde que o façam com observância das normas legais reguladoras, alterem a convenção, dispondo de forma diversa da anterior, sem que isto configure ofensa ao alegado direito adquirido do autor, mas não podem exigir dele obrigação constituída em ato ineficaz cujos efeitos não lhe podem ser impostos. A ação de consignação é procedimento adequado para se discutir a origem, a natureza e a validade da dívida. Recurso provido.

4.36 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade.

2004.001.16311 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ANTONIO CESAR SIQUEIRA

Julgamento: 24/08/2004

QUINTA CÂMARA CÍVEL

DESPESAS CONDOMINIAIS

ALTERAÇÃO DA COTA DE RATEIO

IMPOSSIBILIDADE

Processual Civil. Cobrança de cotas condominiais. Obrigação de trato sucessivo. Aplicação do disposto no artigo 290 do Código de Processo Civil. 1) A propriedade de imóvel em condomínio horizontal, tem por desdobramento a titularidade exclusiva da área autônoma e a titularidade em parte ideal das comuns. 2) A cobrança da cota condominial, tem por referência, a repartição das despesas de manutenção das áreas comuns do condomínio.



Assim, não há que se falar em cobrança diferenciada de proprietários de áreas construídas, uma vez que todos devem concorrer para a manutenção das áreas comuns. 3) O fato de não serem remetidos os boletos de cobrança para o endereço do condômino, não afasta o débito, mas apenas a mora, que é a inexecução parcial culposa da obrigação, por parte do devedor. REFORMA DA SENTENÇA.

4.37 Loja – despesas condominiais – critério convencional – contribuição devida – prazo prescricional de 20 anos.

2004.001.13695 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. PAULO GUSTAVO HORTA

Julgamento: 17/08/2004

QUINTA CÂMARA CÍVEL

LOJA COMERCIAL

DESPESAS CONDOMINIAIS

ATRASO NO PAGAMENTO

OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO

LEI n. 4591, DE 1964

CONDOMÍNIO - COBRANÇA DE COTAS EM ATRASO LOJA - ÔNUS PROCESSUAL DA IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. Inocorrência da prescrição, uma vez que o prazo prescricional é de vinte anos, na forma do art. 177 do Código Civil de 1916. Cobrança do rateio condominial de responsabilidade da loja, conforme estabelecido na Convenção. Parcelas que dizem respeito ao prêmio de seguro, aos impostos devidos, à remuneração do administrador ou síndico e a obras determinadas pela autoridade competente. Incidência quanto às parcelas em atraso de multa e juros, tal como previsto na Convenção até a entrada em vigor do novo Código Civil. Delas devem ser excluídos os valores referentes aos honorários de advogado. Pagamento devido pela proprietária da loja. Recurso provido.

4.38 Loja térrea com acesso à via pública – despesas com a troca de elevadores – cobrança indevida – aplicação do critério da utilidade.

2004.001.09599 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JORGE LUIZ HABIB

Julgamento: 22/06/2004

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

DESPESAS CONDOMINIAIS

INSTALAÇÃO DE ELEVADOR

RATEIO ENTRE OS CONDÔMINOS

IMPOSSIBILIDADE

DESPROVIMENTO DO RECURSO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS RELATIVAS A TROCA DE ELEVADORES DE UNIDADE LOJA, LOCALIZADA NO PAVIMENTO TÉRREO COM ACESSO À VIA PÚBLICA. NÃO SUJEIÇÃO ÀS DESPESAS GERAIS RELACIONADAS COM O USO

EXCLUSIVO DOS APARTAMENTOS. O rateio das despesas de condomínio não obriga o condômino, que, em virtude da própria configuração do edifício, não tem, para ele qualquer préstimo. Desprovemento do Recurso.

4.39 Despesas condominiais – rateio – não fixação pela convenção – aplicação da regra geral da divisão pelas frações ideais (critério da proporcionalidade).

2004.001.13070 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. CELIA MELIGA PESSOA

Julgamento: 15/06/2004

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO ANULATÓRIA

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ART. 12, PAR. 1, LEI n. 4591, DE 1964

AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA DE CONDOMÍNIO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. A Convenção de condomínio é um ato-regra, repositório de direitos e deveres, a que voluntariamente se submetem os condôminos quando de sua redação. Inexistindo cláusula fixando cota distinta no rateio das despesas do condomínio, incide a regra geral do art.12, §1º da Lei n. 4.591/64, fazendo-se a divisão pelas frações ideais de terreno. Impossibilidade de punição, *manu militari*, por atos praticados por administrador profissional contratado pelo condomínio, que deve ser objeto de ação própria. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

4.40 Loja – despesas condominiais – rateio entre os condôminos – cobrança devida.

2003.001.29813 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. MIGUEL ANGELO BARROS

Julgamento: 11/12/2003

DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO DE COBRANCA

LOJA COMERCIAL

DESPEAS CONDOMINIAIS

RATEIO ENTRE OS CONDÔMINOS

RECURSO NÃO PROVIDO

CIVIL E PROCESSUAL - CONDOMÍNIO - COBRANÇA DE COTA DEVIDA POR LOJA - PROCEDÊNCIA APELAÇÃO COM PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. 1. Ao proferir sentença o Juiz tem que fundamentá-la de modo claro e objetivo, mas não tem obrigação de produzir um Tratado de Direito. 2. A parte não tem direito de produzir toda e qualquer prova que deseje, mas apenas aquelas relacionadas com a matéria discutida na lide, não se configurando cerceamento de defesa se a prova recusada não tinha a menor relevância para o julgamento da lide. 3. Se o edifício é constituído por lojas, algumas voltadas para a rua e outras voltadas para corredores internos, mas se a convenção de condomínio estabeleceu obrigação igual para todos os condôminos no rateio das despesas comuns, só em ação própria poderá ser discutida a não obrigação das lojas voltadas para rua quanto ao pagamento de algumas despesas, porque a questão envolve o interesse de todos os condôminos, uns porque poderão ter suas cotas diminuídas e outras porque poderão ter suas cotas proporcionalmente aumentadas, não havendo como discutir

essa matéria numa ação de cobrança movida contra apenas um condômino, a qual tramita pelo rito sumário. 4. Preliminar que se rejeita e Apelação a que se nega provimento.

4.41 Despesas condominiais – rateio igualitário independentemente da fração ideal do terreno – previsão na convenção – cobrança devida.

2003.001.25563 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. HUMBERTO DE MENDONÇA MANES

Julgamento: 11/11/2003

QUINTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO HORIZONTAL  
RATEIO DE DESPESAS  
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO  
CONVENÇÃO CONDOMINIAL  
NULIDADE DA ASSEMBLÉIA GERAL

Civil. Condomínio em planos horizontais. É dispositiva a regra contida no §1º do art 12, da Lei 4591/64, afigurando-se válida, portanto, cláusula constante da convenção estatuinte que todas as unidades responderão igualmente pelo rateio das despesas, independentemente da fração ideal de terreno. Porque defluente do ato jurídico perfeito, essa regra somente poderá alterar-se pela concordância de todos os comunheiros, inclusive pelo próprio direito de propriedade, exteriorizado, no caso, pela *obligatio propter rem*. Reforma em apelação, da sentença para invalidar-se a aludida alteração, e sua confirmação de improcedência por dano moral, inócurre na hipótese. Inexistência de interesse instrumental para declarar-se, por sentença a fração ideal de propriedade do autor, já que a mesma permaneceu incólume.

4.42 Despesas condominiais – convenção que estipula rateio mais gravoso para determinada unidade – cobrança devida.

2003.001.23364 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. CÉLIA MELIGA PESSOA

Julgamento: 11/11/2003

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
DESPESAS CONDOMINIAIS  
COBRANÇA

AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS, CONEXAS, COM PÓLOS INVERTIDOS. Falta de citação da usufrutuária do imóvel que não nulifica o feito, pois, ainda que se possa atribuir a responsabilidade ao usufrutuário, nada obsta a que a cobrança seja feita unicamente contra os proprietários, que terão direito de regresso em face de quem frui a propriedade. Pretensão à declaração de ineficácia da cláusula 3ª da Convenção de condomínio, em razão de esta estipular rateio mais gravoso para seu imóvel, que encontra óbice no art.12, §1º, da L. n. 4.591/64, que autoriza à Convenção deliberar e fixar a cota do rateio, distintamente da fração ideal do terreno, mormente em se tratando de unidade servida de área exclusiva. Fixado em Assembléia o valor das cotas condominiais até junho de 2000, ele deve

prevalecer em nome da segurança das relações jurídicas, não podendo os apelantes, anos depois do pagamento das cotas na forma estipulada pelos próprios condôminos, serem cobrados por uma diferença que o condomínio relevou até junho de 2000. A partir de julho de 2000, no entanto, embora reconhecido o descumprimento contínuo da Convenção, pela fixação diversa das quotas/rateio, o fato é que elas não representaram uma alteração na Convenção, nos termos do art. 25, p.u. da L.4.591/64, pois inexistente em qualquer delas o ânimo de alterá-la, devendo então ser respeitada. PROVIMENTO PARCIAL.

4.43 Loja – despesas condominiais – isenção prevista na convenção – validade.

2003.001.26970 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. RICARDO BUSTAMANTE

Julgamento: 04/11/2003

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

LOJA COMERCIAL

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

DESPESAS CONDOMINIAIS

ISENÇÃO DO PAGAMENTO

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO. LOJAS. CONVENÇÃO QUE ISENTA O PAGAMENTO DAS COTAS. VALIDADE. Se a convenção do Condomínio assenta disposição que exclui do rateio das despesas as lojas, ressaltando apenas pouquíssimos casos, inaplicável à espécie, então, não pode ter procedência o pedido de cobrança de cotas condominiais. Recurso provido, nos termos do voto do Desembargador Relator.

4.44 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade.

2003.001.12040 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. MARILENE MELO ALVES

Julgamento: 09/09/2003

DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

Ação de consignação em pagamento. Contribuição do condômino para o rateio das despesas. Critério da proporcionalidade da fração ideal. Ação declaratória de nulidade de escritura de rerratificação de convenção. Ilegitimidade ativa do condomínio. Ação declaratória de nulidade de decisão de Assembléia de condôminos Falta de quorum. Procedência. Reforma da sentença.

4.45 Loteamento – condomínio – despesas condominiais – rateio – cobrança devida.

2003.001.07014 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. RAUL CELSO LINS E SILVA

Julgamento: 01/10/2003

DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

DESPESAS CONDOMINIAIS

RATEIO DE DESPESAS

COBRANÇA  
LEGALIDADE

COTAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. LOTEAMENTO. EXISTÊNCIA DE CONVENÇÃO REGISTRADA NO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS. CONDOMÍNIO DE FATO. CONTRATAÇÃO E PRESTAÇÃO DE INÚMEROS SERVIÇOS NÃO PRESTADOS PELO PODER PÚBLICO, TAIS COMO SEGURANÇA, LIMPEZA PÚBLICA E MANUTENÇÃO DOS LOGRADOUROS. BENEFÍCIO QUE ATINGE A TODOS OS MORADORES QUE AUTORIZA O RATEIO DAS DESPESAS E O PAGAMENTO DAS MENSALIDADES DEVIDAS, SOB PENA DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESP 439661/ RJ; RESP 261892/SP; AGRESP 490419/SP. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA RECORRIDA. CONHECIMENTO E IMPROVIMENTO DO APELO.

4.46 Loja – despesas condominiais – previsão na convenção - cobrança ou isenção – legalidade.

2003.001.19810 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. MALDONADO DE CARVALHO

Julgamento: 23/09/2003

SEXTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
DESPESAS CONDOMINIAIS  
COBRANÇA

CIVIL E PROCESSUAL - CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS EM ATRASO. PRELIMINAR. CONEXÃO COM AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS EM ANDAMENTO NOUTRA VARA, INEXISTÊNCIA. Além de não existir qualquer ponto em comum, a ação de prestação de contas já se encontra decidida, não se vislumbrando, assim, a decantada conexão. O objetivo da norma inserta no art. 103 do CPC, que prevê a reunião dos processos, tem por objetivo evitar decisões contraditórias, o que não ocorre se um deles já foi julgado. Constatada a inadimplência com o condomínio, o fato de não concordar o condômino com os valores cobrados não justifica a sua não participação no rateio das demais despesas, em flagrante violação às normas condominiais. Se, por um lado, a Convenção é expressa em excluir as lojas do prédio com relação ao rateio das despesas inerentes aos elevadores, a essa a lei condominial não exclui, por outro, a participação nos demais despesas. IMPROVIMENTO DO RECURSO.

4.47 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade.

2003.001.05706 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. RONALDO ROCHA PASSOS

Julgamento: 04/06/2003

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO SUMÁRIA. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PRETENSÃO DE COTA ÚNICA PARA TODOS OS CONDÔMINOS, CONFORME PLANILHA QUE JUNTA O CONDOMÍNIO AUTOR. IMPUGNAÇÃO DO CONDÔMINO ALEGANDO

COTAS PROPORCIONAIS E EM CONSEQÜÊNCIA VALOR EXCESSIVO COBRADO E EM CONTRA PEDIDO REQUER DEVOLUÇÃO DA COBRANÇA INDEVIDA EM DOBRO (ART. 1531, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916). SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM PARTE ADMITINDO A PROPORCIONALIDADE DO VALOR DAS COTAS CONDOMINIAIS. MANUTENÇÃO DO JULGADO, POIS DO EXAME DA DOCUMENTAÇÃO JUNTADA AOS AUTOS INFERE-SE QUE RAZÃO ASSISTE AO CONDÔMINO RÉU UMA VEZ QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL TRAZIDA AOS AUTOS COM A PETIÇÃO INICIAL DA AÇÃO DE COBRANÇA, EM SEU ART. 28, FLS. 18, NÃO DEIXA QUALQUER DÚVIDA DE QUE O CRITÉRIO FIXADO PARA O RATEIO DO VALOR DA COTA CONDOMINIAL É O DA PROPORCIONALIDADE, POIS, DIZ: "ART. 28º - AS DESPESAS COMUNS DO EDIFÍCIO ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS SERÃO SUPOSTADAS POR TODOS OS CONDÔMINOS, DEVENDO A FIXAÇÃO DO RATEIO SER DELIBERADA EM ASSEMBLÉIAS, PROPORCIONALMENTE A CADA UNIDADE." TAL CONVENÇÃO TRAZ EM SEU FINAL, FLS. 20, O ESCLARECIMENTO QUE FICA RATIFICADA A CONVENÇÃO ASSINADA EM 10/05/74, SENDO REGISTRADA NO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE DUQUE DE CAXIAS, EM 24/12/1975. POR OUTRO LADO, TODAS AS ATAS DE ASSEMBLÉIAS ORDINÁRIAS TRAZIDAS PELO CONDOMÍNIO AUTOR PARA SUSTENTAR SUA TESE DE UNICIDADE DAS COTAS ALÉM DE NÃO TRAZEREM ESTA MODIFICAÇÃO OU ALTERAÇÕES, QUE REQUEREM CRITÉRIOS FORMAIS RÍGIDOS, TEM, EXCETO UMA, DATAS ANTERIORES ÀQUELA DA CONVENÇÃO REFERIDA NA INICIAL FIXANDO A COTA CONDOMINIAL PELO CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE, QUE SE ACHA REGISTRADA E VÁLIDA, E EFICAZ. NO QUE CONCERNE AO CONTRA PEDIDO, A CONDENAÇÃO DO CONDOMÍNIO AUTOR NÃO PODE OCORRER, PELO MENOS QUANTO AO MODO PRETENDIDO PELO RÉU. O AUTOR NÃO COBRA QUANTIA JÁ PAGA NO TODO OU PARTE, LOGO FORA DA HIPÓTESE LEGAL. TAMBÉM NO QUE CONCERNE A COBRAR MAIS DO QUE O DEVIDO, O CONDOMÍNIO AUTOR NÃO AGE DE MÁ-FÉ, CRITÉRIO JURISPRUDENCIAL ADERENTE AO ACOLHIMENTO DE PRETENSÃO CONDENATÓRIA, MAS AO CONTRÁRIO, FUNDA SUA PRETENSÃO EM CRITÉRIO DE FIXAÇÃO DE RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAL, QUE MESMO EQUIVOCADO EM SUA INTERPRETAÇÃO, ATÉ O PRESENTE MOMENTO NÃO DEMONSTRA QUALQUER MÁ-FÉ, E JUSTIFICA O SEU PROCEDIMENTO, FUNDADO EM DOCUMENTOS QUE ENTENDEM CORRETOS. ASSIM, NEGA-SE PROVIMENTO AO 1º RECURSO E AO 2º APELO ADESIVO.

4.48 Lojas térreas – despesas condominiais – rateio – previsão na convenção – contribuição devida.

2003.001.02812 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. MARIO ROBERTO MANNHEIMER

Julgamento: 12/08/2003

DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

DESPESAS CONDOMINIAIS  
CONVENÇÃO CONDOMINIAL  
VALIDADE



Cobrança de cotas condoniniais. Os titulares das lojas situadas no andar térreo, com entrada independente, estão obrigados a contribuir para as despesas que lhes aproveitam, na forma prevista na Convenção Condominial, devendo, se, entenderem que a cláusula convencional pertinente não está correta, pleitear em ação própria sua modificação, não cabendo, entretanto, sua discussão em sede de Ação de Cobrança de cotas condoniniais. A comprovação pelo Condomínio de que os valores cobrados dos apartamentos são muito superiores aos cobrados das lojas, faz presumir que está sendo respeitada a forma de rateio avençada na Convenção, mormente não tendo os Réus apresentado impugnação específica aos valores constantes das boletas de cobrança referentes à sua unidade. Conhecimento e desprovimento da Apelação.

4.49 Convenção – alteração – despesas condoniniais – rateio – possibilidade de intervenção do Poder Judiciário.

2002.001.29650 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. NANJI MAHFUZ

Julgamento: 27/05/2003

OITAVA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO DE CONDÔMINO CONTRA CONDOMÍNIO

RATEIO DE DESPESAS

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

NULIDADE PARCIAL

Apelação Cível. Ação ordinária visando a declaração de nulidade de convenção de condomínio, porque o quorum especial para modificação é de 3/4, e o cinema e as lojas do andar térreo possuem mais de 1/4, ficando qualquer deliberação sujeita à aprovação de seu(s) proprietário(s). A convenção de condomínio é lei entre os condôminos, mas as normas que impedem que seja modificada devem ser apreciadas observando-se o inciso XXXV do art. 5º da CF/1988. Se o cinema e as lojas não possuem direito de voto com relação a determinadas matérias e não participam do rateio de despesas, não é possível que fiquem com o poder de impedir a modificação pelos diretamente interessados, e que o Judiciário não possa interferir na exclusão do direito destes. A modificação da cláusula da Convenção que diz respeito à forma de rateio de despesas deve ser aprovada pelo quorum especial daqueles que possuem direito de voto para a questão que está sendo submetida aos condôminos. Recurso conhecido e parcialmente provido.

4.50 Despesas condoniniais – aplicação do critério da proporcionalidade – não aplicação da legislação consumerista no que respeita a cláusula penal moratória.

2002.001.16088 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ALBANO MATTOS CORREA

Julgamento: 29/10/2002

SEXTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

DESPESAS CONDOMINIAIS

AÇÃO DE COBRANÇA

PROVA PERICIAL

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL E IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO CONTRAPOSTO (QUE ABORDA EXCESSO DE COBRANÇA NÃO DEMONSTRADO). DÉBITO COMPROVADO. PERÍCIA PRESCINDÍVEL. MULTA. INAPLICABILIDADE DO CDC. IMPROVIMENTO DO RECURSO. O atraso no pagamento das cotas condominiais vencidas a partir de dezembro de 1995, com ressalva de alguns meses cujo pagamento foi comprovado, restou plenamente configurado nestes autos, não existindo argumento válido que imponha a realização de prova pericial para apuração do quantum devido, à vista da simplicidade que envolve tal cálculo, bem como da inexistência de razões que desautorizem os valores consignados na planilha apresentada pelo Autor. O dever de contribuir para o rateio das despesas do condomínio está expresso no texto do artigo 12 da Lei n. 4.591/64, sendo inaplicável ao caso o Código de Defesa do Consumidor com vistas à redução da multa para 2%, uma vez que não estamos diante de relação consumerista. Improvimento do recurso.

4.51 Lojas – inexistência de convenção – despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade.

2003.001.01231 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. SEVERIANO IGNÁCIO ARAGÃO

Julgamento: 19/03/2003

DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
 DESPESAS CONDOMINIAIS  
 RATEIO ENTRE OS CONDÔMINOS

CONDOMÍNIO - Nas lojas, sem convenção, a regra é da concorrência de todos os condôminos, no rateio de despesas (artigo 12 parágrafo 1º Lei 4591/64). Apelo desprovido.

4.52 Loja com saída independente – despesas condominiais – obrigação do pagamento das contribuições.

2002.001.27615 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JOSÉ MOTA FILHO

Julgamento: 17/12/2002

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

DESPESAS CONDOMINIAIS  
 LOJA COMERCIAL  
 OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS JULGADA PROCEDENTE. PROPRIEDADE DO IMÓVEL QUE NÃO AFASTA A IDÉIA DE SE ACHAR INTEGRANDO UM CONDOMÍNIO, COMO ADMITE O PRÓPRIO APELANTE. LOJA COM SAÍDA INDEPENDENTE PARA RUA. QUESTÃO IRRELEVANTE, DESDE QUE, EXISTENTE O CONDOMÍNIO, O RATEIO DAS DESPESAS É OBRIGATÓRIO, NOS TERMOS DA LEI n.. 4.591/64 E DA CONVENÇÃO. AS LIGAÇÕES PRÓPRIAS DE ÁGUA E LUZ NÃO EXONERAM



O CONDÔMINO DO PAGAMENTO DAS DESPESAS EM FAVOR DO CONDOMÍNIO. COTA-PARTE EM RATEIO. ART. 12, DA LEI n.º 4.591/64. VALORES DETERMINADOS, ATRAVÉS DE ASSEMBLÉIAS. SENTENÇA CORRETA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. DECISÃO UNÂNIME.

4.53 Despesas condominiais – rateio aprovado em assembléia – validade.

2002.001.02193 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. MÁRIO ROBERT MANNHEIMER

Julgamento: 05/11/2002

DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
DESPESAS CONDOMINIAIS  
RATEIO DE DESPESAS

Cobrança de cotas condominiais. Sentença devidamente fundamentada. Desnecessidade de prova pericial destinada a verificar a exatidão do rateio das despesas de água e gás entre os condôminos eis que tal rateio foi devidamente aprovado em decisão de Assembléia Geral cuja invalidação somente pode ser postulada em ação própria. Conhecimento e desprovimento da Apelação.

4.54 Convenção – igualdade em direitos e obrigações – despesas condominiais – cláusula penal não excessiva.

2006.001.51440 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ISMENIO PEREIRA DE CASTRO

Julgamento: 14/11/2006

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

PROCEDIMENTO SUMÁRIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. REDUÇÃO DA MULTA. EXCLUSÃO DE DESPESAS. A convenção condominial é instrumento que iguala a todos os condôminos em direitos e obrigações, não podendo ser inobservada para atender a um único condômino. A redução da multa não pode ser admitida, primeiro porque não é excessiva, pois, para que o fosse, deveria ultrapassar a obrigação principal. Segundo, porque a cláusula da convenção que a estipula foi eleita por todos ou pela maioria dos condôminos, vinculando a todos nos termos do seu estatuto. As cotas do INSS são obrigações do Condomínio que devem ser suportadas pelo rateio. Recurso conhecido, mas a que se nega provimento.

4.55 Condomínio misto – despesas condominiais – construção em área comum – rateio – critério da fração ideal – taxa de ocupação – ilegalidade de cobrança.

2002.001.09859 - APELAÇÃO CIVEL

Relator: DES. LUIZ ROLDÃO F. GOMES

Julgamento: 10/09/2002

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO MISTO: RESIDENCIAL E COMERCIAL CONSTRUÇÃO EM ÁREA COMUM - DESPESAS CONDOMINIAIS - RATEIO ENTRE OS CONDÔMINOS -

FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - TAXA DE OCUPAÇÃO - COBRANCA - ILEGALIDADE – RECURSO DESPROVIDO – RECURSO ADESIVO – PROVIMENTO PARCIAL.

Civil. Condomínio misto de apartamentos, lojas e escritórios. Ex-proprietário de unidade no último pavimento, que edificou em área comum, ampliando sua área de 85,00m<sup>2</sup> para 306,31 m<sup>2</sup>. Imposição por assembléia, quatorze anos faz, de taxa de ocupação, a ser aferida em função da metragem quadrada dos imóveis, para aqueles que se encontrassem na situação do objeto do litígio. Presença de seu então co-titular, o qual declarou vir pagando compensação pelo acréscimo desde que o adquiriu, anuindo na taxa. Sucessão na propriedade e respectivos direitos pela mãe, que questionou, após quase quinze anos, o pagamento da taxa, sob alegação de que a contribuição condominial há de corresponder à fração ideal, e de outra por uso comercial. Convenção que permite a cobrança por encargos acrescidos pelo proprietário. Contribuição, que encerra dívida de valor, obrigação *propter rem*, transmissível ao adquirente, cuja prestação há de corresponder à majoração das despesas pelo condômino unilateralmente introduzida, sob pena de representar enriquecimento sem causa em detrimento dos demais. Taxa de uso comercial destituída, entretanto, de previsão na Lei e na Convenção. Recurso do réu parcialmente provido apenas para reconhecer a ilegitimidade da cobrança desta e da autora, desprovido.

4.56 Condomínio de fato – despesas condominiais – obrigação de pagamento.

2002.001.16044 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JOSÉ DE MAGALHAES PERES

Julgamento: 17/09/2002

DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO DE COBRANÇA  
 CONDOMÍNIO DE FATO  
 CARACTERIZAÇÃO  
 DESPESAS CONDOMINIAIS  
 RATEIO DE DESPESAS  
 OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO  
 RECURSO PROVIDO

Direito Civil. Condomínio atípico ou de fato. Despesas comuns. Ação de cobrança de cotas condominiais. Sentença de improcedência. Ausência de prova da relação condominial. Apelação do autor. Preliminar de nulidade. Alegação de cerceamento de defesa. Oportunidade de se manifestar sobre a contestação e documentos e realizar provas. Pedido de reforma da sentença apelada porque provou estar constituído o condomínio. Afirmação de que existem 150 (cento e cinquenta) unidades autônomas horizontais. Local com uma entrada. Funcionamento de guarita durante 24 horas, por dia. Oito empregados, seis na portaria e dois como auxiliares de serviços gerais, limpeza e conservação das áreas comuns. Preliminar de nulidade afastada. Ausência de prejuízo. Condomínio não previsto pela Lei n. 4591/64. Realidade da vida moderna. Condomínio de fato tem existência real. Incapacidade do poder público de oferecer a toda coletividade segurança, higiene, conservação de vias e logradouros públicos. O condomínio de fato ou atípico nasce de uma

comunhão de interesses e todos devem participar das despesas comuns, sob pena de enriquecimento ilícito. Provimento do apelo.

4.57 Despesas condominiais – alteração de fração ideal – majoração do valor da cota – antecipação da tutela para suspender decisão de assembléia.

2002.002.07989 - AGRAVO DE INSTRUMENTO

Relator: DES. FERNANDO CABRAL

Julgamento: 27/08/2002

QUINTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
ALTERAÇÃO  
FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL  
DESPESAS CONDOMINIAIS  
ALTERAÇÃO DA COTA DE RATEIO  
DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA  
NULIDADE  
TUTELA ANTECIPADA  
DEFERIMENTO

Agravo de instrumento. Condomínio em edificações. Antecipação de tutela. Se a decisão do magistrado de primeiro grau não é teratológica, nem afronta texto expresso de lei ou a prova dos autos, não cabe ao segundo grau de jurisdição reformá-la, pois esta se insere no poder geral de cautela que a própria lei atribui ao julgador. Presentes os pressupostos legais autorizadores da antecipação deferida, diante das provas produzidas, que revelam a verossimilhança das alegações do autor e o perigo de lesão ao seu direito, é irreparável a decisão que antecipa a tutela de mérito, para suspender os efeitos da deliberação assemblear, que altera a fração ideal atribuída ao imóvel do autor, majorando o valor da quota referente ao rateio das despesas comuns. Medida que não ostenta a natureza de irreversibilidade. Recurso ao qual se nega provimento.

4.58 Despesas condominiais – inexistência de convenção – obrigatoriedade do pagamento.

2002.001.08345 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. GALDINO SIQUEIRA NETTO

Julgamento: 07/08/2002

DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
DESPESAS CONDOMINIAIS  
COBRANÇA  
IRREGULARIDADE  
AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO  
CONVENÇÃO CONDOMINIAL  
INEXISTÊNCIA  
SENTENÇA CONFIRMADA

Ação sumária de cobrança de cotas condominiais. Alegação de irregularidades nas cobranças carente de comprovação. Administradora cuja contratação foi aprovada em assembléia à qual estiveram presentes todos os condôminos. Inexistência de convenção condominial que não desobriga o condômino do rateio das despesas, na forma do art. 12, § 1º, Lei 4591/64. Não provimento do recurso.

4.59 Condomínio misto – despesas condominiais – previsão na convenção – aplicação do critério convencional.

2002.001.12857 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JOSÉ C. FIGUEIREDO

Julgamento: 31/07/2002

DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO DE COBRANÇA

CONDOMÍNIO MISTO: RESIDENCIAL E COMERCIAL

DESPEAS CONDOMINIAIS

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

CLÁUSULA DE RATEIO PROPORCIONAL

INEXISTÊNCIA

CONDOMÍNIO ESPECIAL

PREVALÊNCIA

RECURSO DESPROVIDO

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CLÁUSULA ESPECIAL PARA UNIDADE NÃO RESIDENCIAL. PREVALÊNCIA SOBRE A CLÁUSULA GERAL. Existindo no condomínio unidades residenciais e uma não residencial, se a convenção dispõe sobre o rateio das despesas de forma diferenciada em relação a esta última, a norma especial prevalece sobre a geral aplicável aos demais condôminos. Recurso improvido.

4.60 *Time sharing* – despesas condominiais – administração de coisa comum – rateio entre os condôminos – contribuição devida.

2001.001.19186 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ALEXANDRE H. VARELLA

Julgamento: 11/12/2001

DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

AÇÃO CONSIGNATÓRIA

CONDOMÍNIO

*TIME SHARING*

DESPEAS CONDOMINIAIS

ADMINISTRAÇÃO DE COISA COMUM

RATEIO ENTRE OS CONDÔMINOS

Consignatória. Sistema *time sharing*. Condomínio interno. Despesas de administração. Partilha igualitária. O titular de direitos reais de gozo fracionado de múltiplas unidades não se enquadra na figura do consumidor porquanto resulta evidente, *ipso facto*, vez que não utiliza seus direitos como destinatário final (artigo 2º, da Lei n. 8078/90). Em tais

condições, a relação da administradora para com o co-titular, revela a figura de um condomínio interno, concernente às despesas de manutenção da unidade em condições de habitabilidade, devendo proceder-se a partilha do montante real. Provimento do recurso. (CTP) Vencido o Des. Reginaldo de Carvalho.

4.61 Área comum – alteração – deliberação unânime – despesas condominiais – rateio – obrigatoriedade.

2001.001.25566 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ELIZABETH GREGORY

Julgamento: 27/03/2002

SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

ÀREA COMUM

ALTERAÇÃO

DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA DE CONDÔMINOS

LEGALIDADE

DESPESAS CONDOMINIAIS

RATEIO DE DESPESAS

OBRIGATORIEDADE

RECURSO DESPROVIDO

CONDOMÍNIO - COBRANÇA DE COTAS. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. COTAS EXTRAS. ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. APROVAÇÃO DE PROJETO DE ALTERAÇÃO DE ÁREA COMUM PELA UNANIMIDADE DE CONDÔMINOS PRESENTES. DELIBERAÇÃO LEGÍTIMA. Constando da convocação da assembléia "outros assuntos de interesse geral" é legítima a deliberação assemblear que autoriza alteração dos salões de jogos e de festas pela unanimidade dos condôminos presentes. É obrigação dos condôminos pagar o rateio das despesas comuns de manutenção e custeio do condomínio. RECURSO DESPROVIDO.

4.62 Loja – despesas condominiais – rateio previsto na convenção não registrada – cobrança devida.

2002.001.02950 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. SÉRGIO LÚCIO CRUZ

Julgamento: 13/03/2002

DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

AÇÃO DE COBRANÇA

DESPESAS CONDOMINIAIS

RATEIO DE DESPESAS

PARTICIPAÇÃO DAS LOJAS

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

SUMULA 260, DO S.T.J.

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. LOJA. "CONVENÇÃO" NÃO REGISTRADA. DESNECESSIDADE DO REGISTRO, PARA QUE POSSA VALER ENTRE OS CONDÔMINOS. VERBETE Nº 260 DA "SÚMULA" DO COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. "CONVENÇÃO" QUE, EXPRESSAMENTE, DETERMINA QUE AS LOJAS PARTICIPEM DO RATEIO DAS COTAS CONDOMINIAIS. CLÁUSULA VÁLIDA, PORQUE DECORRENTE DE RELAÇÃO CONTRATUAL EM QUE SE REGULOU ACERCA DE DIREITO DISPONÍVEL. RECURSO DESPROVIDO.

4.63 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade.

2002.001.03053 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. BERNARDO MOREIRA GARCEZ NETO

Julgamento: 13/03/2002

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

DESPESAS CONDOMINIAIS

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

COBRANÇA

DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA

RATEIO DE DESPESAS

EXCLUSÃO

INDEFERIMENTO DO PEDIDO

Consignação do pagamento. Cota de condomínio. Cobrança com base em deliberação de assembleia. Aplicação dos artigos 24 § 1º e 12 da lei 4591. I - A deliberação da assembleia geral extraordinária em condomínio de apartamentos obriga a todos os comunheiros, na proporção de suas cotas. Aplicação dos artigos 12 e 24 § 1º da Lei de Condomínios. II - Impossível, em ação consignatória atribuir efeitos liberatórios aos depósitos, sem que, anteriormente, se desconstituam, por ilegais, as decisões tomadas em assembleias pelos coproprietários. III - Apelação do autor não provida.

4.64 Despesas condominiais – despesas de transporte – rateio devido entre os condôminos.

2001.001.10357 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ANTONIO EDUARDO F. DUARTE

Julgamento: 13/11/2001

TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

QUÓRUM NECESSÁRIO

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

TRANSPORTE COLETIVO

DESPESAS CONDOMINIAIS

RATEIO ENTRE OS CONDÔMINOS

AÇÃO DE RITO ORDINÁRIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE CONDOMÍNIO. IMPLANTAÇÃO DE SERVIÇO DE TRANSPORTE. PRESENÇA DA MAIORIA DOS CONDÔMINOS. REGULAR APROVAÇÃO DA DELIBERAÇÃO TOMADA. RECURSO IMPROVIDO. Válida é a

decisão tomada em Assembléia Geral Extraordinária, com a presença da maioria absoluta dos condôminos, para implantação do serviço de transporte. No que concerne ao rateio das despesas, devem concorrer todos os condôminos, mesmo os que não utilizam esse serviço de transporte, até porque soberana é dita decisão assemblear.

4.65 Despesas condominiais – extraordinárias – rateio devido.

2001.001.11133 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. RONALD VALLADARES

Julgamento: 11/12/2001

DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
DESPESAS CONDOMINIAIS  
DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS  
OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO  
AÇÃO DE COBRANÇA  
PROCEDÊNCIA DO PEDIDO  
RECURSO DESPROVIDO

Apelação. Ação de cobrança de despesas condominiais. Condômino em atraso com o pagamento de cotas referentes às despesas ordinárias e extraordinárias do rateio geral que a todos obriga. Sentença de procedência do pedido autoral. Inconformação do réu com a cobrança das chamadas despesas extraordinárias. Pedido de restituição do apontado indébito. Questões da causa bem solucionadas no julgado monocrático. Constando válido e cumprido o compromisso condominial assumido para fazer face à despesa extra com o serviço de aumento da carga de energia elétrica do PC do prédio, o qual foi aprovado por todos os interessados, inclusive pelo recorrente, que já pagou várias parcelas do preço respectivo, não cabe, agora, a alegação de falta de formalidade essencial para se reconhecer legítima a aprovação da contratação do serviço e do pagamento do seu preço correspondente. Mora confessada anteriormente pelo condômino em falta. Recurso improvido.

4.66 Condomínio misto (residencial e comercial) – despesas condominiais – rateio previsto na convenção – cobrança devida.

2001.001.18288 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JAIR PONTES DE ALMEIDA

Julgamento: 13/11/2001

QUARTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO MISTO: RESIDENCIAL E COMERCIAL  
DESPESAS CONDOMINIAIS  
ATIVIDADE COMERCIAL  
COBRANÇA  
ADMISSIBILIDADE  
JUROS  
MULTA  
CONVENÇÃO CONDOMINIAL  
RECURSO PROVIDO



Cobrança de Cotas Condominiais - Natureza das Unidades do Prédio - Irrelevância - Integram o condomínio os proprietários, assim das unidades de destinação residencial como as de destinação não residencial. Uns e outros estão igualmente obrigados pelas despesas de manutenção da coisa comum. Contribuem, assim, para as despesas, na forma do rateio que lhes couber. Decisão reformada.

4.67 Condomínio especial – despesas condominiais – unidade térrea com acesso para a via pública – irrelevância – rateio previsto na convenção – cobrança devida.

2001.001.24772 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. LAERSON MAURO

Julgamento: 27/11/2001

NONA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO ESPECIAL  
 DESPESAS CONDOMINIAIS  
 COBRANÇA  
 RATEIO DE DESPESAS  
 CONVENÇÃO CONDOMINIAL  
 RECURSO DESPROVIDO

CONDOMÍNIO ESPECIAL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. JULGAMENTO DE PROCEDÊNCIA. CONFIRMAÇÃO. É dever de cada condômino concorrer nas despesas do Condomínio, pagando as quotas aprovadas pela Assembléia Geral. É irrelevante que a unidade disponha de acesso próprio à via pública se a Convenção não a desonera do rateio proporcional ou igualitário. O Condômino não pode esquivar-se de pagar a sua quota parte alegando a ocorrência de vícios nas Assembléias que a fixaram ou reclamando da falta de esclarecimentos e da impertinência dos gastos realizados pela administração do Condomínio, questões estas sujeitas a debates apenas internamente e pelas formas o nos momentos próprios. Quanto às decisões tomadas nas Assembléias Gerais, ordinárias ou extraordinárias, são elas obrigatórias para todos os comunheiros. Logo, enquanto não forem anuladas, devem ser cumpridas. Sentença que observou estas diretrizes, assim a merecer confirmação pelos próprios termos. Apelo Improvido.

4.68 Condomínio comercial – despesas condominiais – convenção – lojas isentas de certas despesas – cobrança indevida.

2001.001.27332 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. MARIA INÊS GASPAR

Julgamento: 05/12/2001

DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO COMERCIAL  
 DESPESAS CONDOMINIAIS  
 ATRASO NO PAGAMENTO  
 LOJA COMERCIAL  
 RATEIO DE DESPESAS  
 CONVENÇÃO CONDOMINIAL



ISENÇÃO DO PAGAMENTO  
RECURSO DESPROVIDO

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. LOJA. Ação sumária de cobrança de cotas em atraso. Previsão expressa na Convenção de isenção das lojas que integram o condomínio no rateio de despesas relativas à luz, força, elevadores, água e esgotos. Cobrança pelo valor global do débito a impedir a apuração das despesas que estão sendo cobradas e, conseqüentemente, a exclusão daqueles encargos com os quais não é o condômino e proprietário da loja obrigado a arcar. Pedido que, como formulado, não permite o seu fracionamento. Improcedência decretada. Sentença mantida. Desprovimento do recurso.

4.69 Loja – despesas condominiais – rateio – cobrança devida.

2001.001.03615 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. PAULO GUSTAVO HORTA

Julgamento: 29/05/2001

SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
CONVENÇÃO CONDOMINIAL  
LOJA COMERCIAL  
DESPESAS CONDOMINIAIS  
RATEIO DE DESPESAS

CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO - DESPESAS COMUNS - LOJA. A convenção do condomínio é a lei entre os condôminos e produz efeitos por representar a vontade da maioria dos có-proprietários da área comum. Se a Convenção estabelece que as lojas fazem parte do condomínio, estão elas obrigadas ao pagamento do rateio das despesas comuns, enquanto não modificada regularmente a Convenção. Recurso não provido.

4.70 Sucumbência – litígio entre condômino e condomínio – condômino vencedor não está sujeito ao rateio das despesas da condenação.

2000.001.18455 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. MAURO NOGUEIRA

Julgamento: 27/03/2001

DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
DESPESAS CONDOMINIAIS  
RATEIO ENTRE OS CONDÔMINOS  
IMPOSSIBILIDADE

ACÓRDÃO. CONDOMÍNIO. RATEIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO. O condômino que litiga em Juízo com o CONDOMÍNIO e resulta vencedor, não fica obrigado a pagar o rateio das despesas da condenação. Atribuir ao condômino vitorioso uma fração no rateio importaria no enriquecimento indevido dos outros comunheiros. Recurso improvido.

4.71 Despesas condominiais – critério convencional em função das frações ideais – indevida a cobrança em função das unidades – aplicação do critério da proporcionalidade.

2000.001.17034 – APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. PAULO CÉSAR SALOMÃO

Julgamento: 13/03/2001

OITAVA CÂMARA CÍVEL

DESPESAS CONDOMINIAIS

COBRANÇA INDEVIDA

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL

INOBSERVÂNCIA DA CONVENÇÃO

SENTENÇA CONFIRMADA

RECURSO DESPROVIDO

AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. COBRANÇAS INDEVIDAS DE COTAS CONDOMINIAIS. RATEIO DAS DESPESAS EM FUNÇÃO DAS UNIDADES E NÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. INOBSERVÂNCIA DA CONVENÇÃO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. Se a convenção determina que a cobrança das cotas se baseará nas frações ideais e se esta se funda nas unidades individualmente está ferindo ao ajustado. Para modificação da convenção há que se realizar assembléia com objeto específico e comprovar-se a presença de 2/3 dos condôminos. Não se desincumbindo o Condomínio desta prova, procedente é o pedido. Sentença mantida. Recurso improvido.

4.72 Despesas condominiais – ordinárias – responsabilidade do pagamento – ordinárias e extraordinárias – conceito legal.

1995.001.08432 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JULIO CESAR PARAGUASSÚ

Julgamento: 07/12/1995

TERCEIRA CÂMARA

CONDOMÍNIO - DESPESAS

COBRANÇA DE COTAS TANTO DOS NÚ-PROPRIETÁRIOS COMO DA USUFRUTUÁRIA. SENTENÇA. CONDENAÇÃO DE AMBOS. INCABIMENTO. Apartamento com numerosos Nús-Proprietários e uma só Usufrutuária, alvejados indiscriminadamente pelo Condomínio-Credor. Quotas relativas, contudo, apenas a despesas ordinárias, portanto, de responsabilidade de quem tem uso e o gozo da coisa. Sentença que condena, *IN SOLIDUM*, tanto os Nús-Proprietários quanto a Usufrutuária. Apelo desta. Desprovimento. Apelo daqueles. Provimento. Despesa ordinária de Condomínio cabe a quem desfruta do imóvel, seja Locatário ou Usufrutuário. Aplicação do C.C., 734 e 735, e do conceito legal de despesas ordinárias e extraordinárias (Lei 8245/91, art. 22, X, e parágrafo único, bem como o art. 23, parágrafo 1º), embora feita tal distinção em diploma relativo a Inquilinato.

4.73 Despesas condominiais – convenção não registrada – validade entre os condôminos – distinção das despesas pela assembléia – invalidade da decisão por contrariar a convenção e a lei.

1994.001.01572 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. JOSE CARLOS DE FIGUEIREDO  
Julgamento: 26/02/1997  
OITAVA CÂMARA

#### CONDOMÍNIO - ASSEMBLÉIA

DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA CONTRA A CONVENÇÃO OU A LEI. Escritura de convenção de condomínio, embora não registrada, tem plena validade entre condôminos. Não é válida qualquer disposição de Assembléia de condomínio que dispõe contra a convenção ou a Lei de Condomínio, que não distinguem entre despesas as ordinárias e extraordinárias, ao estabelecer a proporcionalidade no pagamento das cotas condominiais.

4.74 Garagem – vagas – distribuição por sorteio – validade.

2006.001.28576 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. ELISABETE FILIZZOLA  
Julgamento: 12/07/2006  
SEGUNDA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. TURBAÇÃO NÃO COMPROVADA. Versa a controvérsia sobre o direito do Autor à posse da vaga de garagem no Condomínio/Réu. O fato de o autor utilizar-se de determinada vaga na garagem não lhe atribui o direito a manter-se na posse da mesma em detrimento da organização do condomínio. Os condôminos na Assembléia Geral realizada em 13/08/1975 decidiram demarcar e distribuir por sorteio as vagas existentes no prédio, cabendo à unidade 408, pertencente ao autor, a vaga 80. Já à unidade 1.209, que a ré herdou dos seus genitores, coube a vaga 31. Logo, estando a unidade autônoma de propriedade do autor vinculada por convenção condominial à vaga 80, não pode pretender ocupar a vaga que compete à ré, sem antes anular o que foi decidido pela maioria dos condôminos. RECURSO DESPROVIDO.

4.75 Garagem – vagas – direito de uso – deliberação da assembléia – validade.

2005.001.12582 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. MIGUEL ÂNGELO BARROS  
Julgamento: 09/08/2005  
DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
DIREITO AO USO DE VAGA NA GARAGE  
IMÓVEL LOCADO  
DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA  
DIREITO DE PREFERÊNCIA

Civil. Condomínio. Escrituras de construção e de convenção, títulos e registro de imóveis que dão a cada um dos 57 apartamentos propriedade de 1/57 da garagem do edifício que tem só 25 vagas. Uso das vagas regulado por ato assemblear em 1983 com edição de regras de preferência. Pretensão dos autores que se mudaram do prédio há 15 anos de ser a vaga que eles usavam utilizada hoje por seu inquilino. Recusa do condomínio. Ação de

obrigação de fazer. Procedência. Apelação do réu. 1. Julgar é, acima de tudo, harmonizar interesses em conflito e não gerar dezenas de outros conflitos, não se podendo admitir que a sentença, sob a capa de resolver o conflito entre os autores e o Condomínio, aplique argumento sem suporte jurídico e abra caminho para 56 outros conflitos. 2. Se na Convenção, na escritura de construção, no título aquisitivo e no registro de imóveis consta apenas que os autores são titulares de 1/57 da garagem, o fato de um único dos moradores ter no registro de imóveis anotada a expressão "direito ao uso de vaga de garagem" não dá direito aos autores de reclamarem para si o mesmo direito, seja porque cada um só pode exercer a propriedade titulada que tem, seja porque há evidência de nulidade no registro do título onde se fala em vaga de garagem (principalmente porque isso afetaria a propriedade fracionária de cada um sobre a garagem). 3. Se, postos diante do dilema de regular o uso de 25 vagas por 57 proprietários os condôminos aprovaram em assembléia de 1983 um Regulamento que estabelece a forma de uso das vagas e vem sendo aplicado sem contestação judicial até hoje, é evidente que até ser desfeito por sentença judicial ou reformado por decisão de outra assembléia ele tem que prevalecer para resolver pretensões dos condôminos sobre uso de vaga na garagem. 4. Se o edifício foi construído em 1959 e até hoje vem sendo regido por convenção não registrada, mas cumprida sem contestação, não pode o réu ser condenado a levar hoje a registro a convenção na sua forma original, a uma porque o registro não é condição para vigência, aplicabilidade ou validade dela, a duas porque a versão original pode ter sofrido alterações válidas desde a aprovação e a três porque hoje a versão original não seria aceita para registro pelo Cartório, porque não está conforme as regras do atual Código Civil e antes de ser registrada tem que ser adaptada a ele. 5. Apelação do réu a que se dá provimento.

4.76 Garagem – vagas – quórum de 2/3 para alteração ou fixação – validade – aumento unilateral de vagas pelo síndico – invalidade.

2005.001.08660 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ROBERTO DE ABREU E SILVA

Julgamento: 21/06/2005

NONA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE. IMPRESCRITIBILIDADE. CRIAÇÃO DE VAGAS NA GARAGEM AUTORIZAÇÃO DO SÍNDICO. ATO PRECÁRIO. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO ASSEMBLEIAR. ILEGITIMIDADE NEGOCIAL. NULIDADE ABSOLUTA. *Ab initio*, afasta-se a preliminar de prescrição recepcionada, equivocadamente, na r. sentença, por cuidar-se de demanda declaratória de nulidade de ato jurídico, e, portanto, imprescritível. As áreas remanescentes da garagem no sub-solo do prédio, as entradas de serviço, de automóveis, rampas de acesso, etc., constituem propriedade comum dos co-proprietários e, por isso, inalienáveis e indivisíveis, na previsão da Convenção Condominial. Não obstante, o síndico do Condomínio em 31.03.1976, permitiu a um terceiro criar mais 3 vagas na área comum de estacionamento do prédio e alugá-las a interessados, a despeito de reconhecer a diminuição no local de espaço para manobras dos veículos. A modificação introduzida na garagem, alterando de 12 para 15 vagas, mediante a cessão autorizada pelo síndico a terceiro para utilização por este da área comum do prédio, não apresenta hidez jurídica, por duas razões básicas. Primeira a falta de legitimidade do síndico para a prática do ato negocial, tendo em vista, que a disponibilização da área comum do prédio aumentando as vagas de garagem, nos planos da validade e eficácia do negócio jurídico pressupõe o prévio consentimento de pelo menos 2/3 dos co-proprietários (parágrafo V, da Convenção), para fins de legitimação

negocial, inexistente, neste caso. Segunda a garagem do prédio constitui área de propriedade comum dos condôminos e por isso, o objeto do negócio jurídico afigura-se inalienável e indisponível, enquanto não autorizada a negociação expressa em convenção, por 2/3 dos co-proprietários Como corolário, exsurge-se a nulidade absoluta da autorização e, portanto inválida e eficaz. Impõem por isso, a proclamação da nulidade absoluta da autorização, por falta de legitimidade negocial do síndico na prática do ato precário, retornando-se, de imediato, a área comum ao status quo ante, para os devidos fins de direito, invertendo-se os ônus sucumbenciais PROVIMENTO DO RECURSO.

4.77 Garagem – estacionamento irregular por dois dias – dano moral - inexistência.

2005.001.01932 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. LETÍCIA SARDAS

Julgamento: 12/04/2005

OITAVA CÂMARA CÍVEL

INDENIZATÓRIA. CONDOMÍNIO. IMPEDIMENTO DE ESTACIONAR EM GARAGEM DOS MORADORES. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA. 1. Dano moral, à luz da Constituição atual, nada mais é do que a violação do direito à dignidade. 2. O direito à honra, à imagem, ao nome, à intimidade, à privacidade, bem como qualquer outro direito da personalidade, estão englobados no direito à dignidade da pessoa humana, princípio consagrado pela nossa Carta Magna. 3. Pela análise dos presentes autos, corretamente agiu a douta magistrada *ad quo* ao julgar improcedente o pedido inicial, haja vista que o autor apelante não logrou êxito em comprovar a reprovabilidade da conduta do apelado, não havendo, portanto, dano moral a ser reparado. 4. Somente o fato de ter a apelante precisado estacionar por dois dias na área destinada aos visitantes, não traduz transtorno suficiente a ensejar a desejada reparação. 5. Desprovimento do recurso.

4.78 Garagem – estacionamento irregular – dano moral - inexistência.

2003.005.00399 - EMBARGOS INFRINGENTES

Relator: DES. ORLANDO SECCO

Julgamento: 15/02/2005

DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

DANO MORAL

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDÔMINOS

MERO ABORRECIMENTO

AUSÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR

DANO MORAL. ESTACIONAMENTO DE VEÍCULO FEITO HABITUALMETE POR UM PROPRIETÁRIO E MORADOR DO PRÉDIO EM GARAGEM TÉRREA, LOCAL ESSE DESTINADO AOS CONDÔMINOS DE OUTROS APARTAMENTOS PARA ESSE MESMO FIM, E ISSO PORQUE HAVIA AUTORIZAÇÃO DADA PELA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, POR TRATAR-SE DE PORTADOR DE SEQÜELAS DA PARALISIA INFANTIL E DISPOR DE UMA VAGA NA GARAGEM ELEVADA, ESTA, PORÉM, DE DIFÍCIL ACESSO. DEBATE EM ASSEMBLÉIA GERAL DO CONDOMÍNIO ACERCA DESSE PEDIDO FEITO PELO INTERESSADO E DA AUTORIZAÇÃO QUE LHE FOI CONCEDIDA, HAVENDO AS NATURAIS

DESAVENÇAS DADOS OS INTERESSES EM CONFLITO E O TEXTO EXPRESSO DA CONVENÇÃO E DA ESCRITURA. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURADOS. RECURSO PROVIDO.

4.79 Garagem – vagas – remanejamento – deliberação da assembléia – validade.  
2004.001.01263 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relatora: DES. MARIANNA PEREIRA NUNES  
Julgamento: 01/09/2004  
DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA  
DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA  
REMANEJAMENTO  
VAGA DE GARAGEM  
INTERDITO PROIBITÓRIO

Apelação - Ação de interdito proibitório - Condomínio de apartamentos - Vagas de garagem delimitadas pela Assembléia Geral do Condomínio - Deliberação de acordo com as normas legais - Improcedência do pedido - Desprovimento do recurso.

4.80 Garagem – vaga – uso – autorização da assembléia – legalidade.  
2004.001.14485 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. JORGE LUIZ HABIB  
Julgamento: 17/08/2004  
DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

VAGA DE GARAGEM  
CONDOMÍNIO  
COBRANÇA  
AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDÔMINOS  
LEGALIDADE

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. USO DE VAGA DE GARAGEM GRATUITAMENTE. DELIBERAÇÃO EM ASSEMBLÉIA. As decisões tomadas na assembléia obrigam todos os condôminos, sendo certo que a decisão ora em questionamento, não afronta a Convenção Condominial, na medida que esta contempla o direito ao uso de vaga, mas não dispõe que será perpétuo ou gratuito. Recurso desprovido.

4.81 Garagem – vagas – lugar fixo – previsão na convenção – validade.  
2004.001.02084 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. NAMETALA MACHADO JORGE  
Julgamento: 26/04/2004  
DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO  
VAGA DE GARAGEM  
REGISTRO DE CONVENÇÃO  
IRRELEVÂNCIA



Condomínio. Garagem. Convenção, não registrada, definindo local fixo no estacionamento para cada vaga de garagem. Validade. O Registro da Convenção do Condomínio tem por finalidade precípua valer contra terceiro, mas não é requisito *inter partes*. Assinado por mais de 2/3 dos condôminos e aprovado em Assembléia Geral Extraordinária, a convenção vincula todos os proprietários das unidades autônomas. Estabelecendo, em seu art. 348, local fixo para as vagas de garagem, tal disposição há de ser observada por todos os integrantes da comunidade, principalmente o condômino que, pessoal e expressamente, a ela aderira. Recurso desprovido.

4.82 Garagem – vagas – decisão assemblear – sorteio não criterioso – invalidade.

2003.001.21025 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. RENATO SIMONI

Julgamento: 22/01/2004

NONA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

VAGA DE GARAGEM

DISTRIBUIÇÃO EM ASSEMBLÉIA GERAL MEDIANTE SORTEIO

DIREITO DE PROPRIEDADE

RESTRIÇÃO AO DIREITO

Ordinária. Condomínio. Vagas de garagem. Assembléia que modificou critério para distribuição, por sorteio entre os condôminos, das vagas no estacionamento. Proibição de representação por procuração, limitado a um procurador para cada uma das unidades. Gradação do sorteio que não obedece a nenhum critério, prejudicando o direito de propriedade e a igualdade condominial. Parcial procedência. Irresignação do condomínio sustentada em razões não suficientes ao modificativo do julgado. Desprovimento do recurso.

4.83 Garagem – vagas – convenção – cláusula restritiva do direito de propriedade – invalidade.

2003.001.23813 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. IVAN CURY

Julgamento: 25/11/2003

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

MEDIDA CAUTELAR INOMINADA

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

VAGA DE GARAGEM

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

CLÁUSULA DA CONVENÇÃO RESTRITIVA DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Ação cautelar inominada com pedido de liminar e ação de obrigação de não fazer. Rejeição das preliminares de falta de interesse de agir e coisa julgada. Edifício de apartamento. Uso de vagas de garagem. Direito de propriedade sobre vagas identificadas, numeradas, conforme título de propriedade e constante do RGI. Direito a ser respeitado pelos demais condôminos, não podendo a administração do condomínio e condôminos deliberar sobre

tais vagas. Convenção condominial alterada, já reconhecida sua ineficácia, em outra ação, que proibia o empréstimo ou aluguel das vagas a não moradores do prédio, enfraquecendo o direito de propriedade, criando-lhe limitações, subtraindo do dono um dos poderes inerentes ao domínio, não cabendo ao condomínio imiscuir-se no direito de propriedade, dentro do qual se insere o livre direito de uso e fruição. Condomínio que continua a descumprir determinações judiciais. Recursos improvidos.

4.84 Garagem – vagas – proibição de locação a não condôminos – convenção omissa – possibilidade de locação – necessidade da alteração da convenção pelo quórum de 2/3.

2003.001.19957 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. BERNARDO MOREIRA GARCEZ NETO

Julgamento: 09/09/2003

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

VAGA DE GARAGEM

INTERDITO

DEFERIMENTO

Condomínio de apartamentos. Limitação ao direito de uso de vagas de garagem. Proibição de locação a pessoas alheias à comunhão. Quorum qualificado. Omissão da convenção. Incidência do artigo 25, parágrafo único, da Lei 4591. Ameaça à posse do co-proprietário. Deferimento do interdito. Sentença adequadamente fundamentada. Apelação não provida, após a rejeição da preliminar.

4.85 Locação de quarto – deliberação assemblear – quórum – maioria simples – validade.

2003.001.13526 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. ROBERTO DE ABREU E SILVA

Julgamento: 10/07/2003

SEXTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

LOCAÇÃO

DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA

VALIDADE

CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. MAIORIA SIMPLES. LOCAÇÃO DE QUARTO. DELIBERAÇÃO. VALIDADE E EFICÁCIA. O quorum de maioria absoluto previsto na Convenção não incide no caso presente, por cinco razões básicas. Primeira, não houve nenhuma alteração da Convenção Condominial. Segunda a locação não configura alteração da área locada, mas, somente, cessão remunerada de uso e gozo, no interesse dos condôminos. Terceira não se identifica área comum de uso comum com a locação v.g., portaria, corredor, garagem, com um simples quarto, objeto de locação. Quarta compete à Assembléia de Condôminos suprimir as lacunas da Convenção, deliberando, por maioria simples, as questões de interesse da comunhão, como é a hipótese destes autos, obrigando a todos os condôminos. Quinta situação configura o exercício regular de direito no interesse da maioria da Comunhão Condominial, não se afigurando, no caso, ilegitimidade



de conduta nem abuso do direito, na ótica do princípio *venire contra factum proprium*. Se o próprio Condomínio autor deu causa ao fato gerador da querela, firmando contrato de locação, não pode levar vantagem de seu próprio ato, prejudicando terceiro inocente, o locatário, porquanto a contratação avençada com a apelada, alberga-se no exercício regular de direito, não se afigurando, na espécie, ato ilícito nem ofensa à Convenção ou Lei Condominial, razão pela qual não merece acolhida a pretensão recursal.  
DESPROVIMENTO DO RECURSO.

4.86 Parte comum – uso individual – depósito de lixo – decisão assemblear – quórum de 2/3 – desnecessidade.

2002.001.04624 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. RONALDO ROCHA PASSOS

Julgamento: 13/05/2003

TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

USO DAS PARTES COMUNS

NULIDADE DA ASSEMBLÉIA GERAL

CONDOMÍNIO. NULIDADE DE RESOLUÇÃO ASSEMBLEAR QUE ALTERA A CONVENÇÃO POR NÃO CONSTANTE DA PAUTA DO EDITAL, NEM OCORRÊNCIA DE QUORUM NECESSÁRIO DE 2/3. Comprovado nos autos que a resolução assemblear ao impor ao condômino abstenção, sob pena de multa, em relação ao mau uso de parte comum do condomínio, mediante depósito de lixo debaixo de rampa de acesso a garagem, não só da expressão a norma do art. 19 da lei 4591/64, que assevera que o condômino poderá usar das partes comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos... nem embaraço ao bom uso por todos, como também não encerra a resolução qualquer alteração convencional. Não há falar-se em nulidade posto que válida a assembleia e a respectiva resolução. Recurso que se conhece e lhe dou provimento para julgar improcedente o pedido da ação de nulidade e cassar a tutela antecipada antes deferida, fixando os honorários de advogado em R\$3.000,00, nos termos do § 4º, do art. 21, do CPC.

4.87 Garagem – restrição de uso – guarda de bicicleta – convenção omissa – assembleia – vedação de uso – critério da maioria – validade.

2002.001.29358 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. CÁSSIA MEDEIROS

Julgamento: 25/02/2003

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ÁREA DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

RESTRIÇÃO IMPOSTA

CONDOMÍNIO ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE DELIBEROU A RESPEITO DA PROIBIÇÃO DA GUARDA DE BICICLETAS NA GARAGEM DO EDIFÍCIO - CONVOCAÇÃO - QUORUM - DIREITO ADQUIRIDO  
Somente as deliberações que importem em alteração da Convenção exigem quorum

especial de 2/3 das frações ideais que compõem o Condomínio (artigo 25, parágrafo único, da Lei n. 4591, de 1964). Tendo constado da ordem do dia do Edital de Convocação da AGE a deliberação a respeito da proibição da guarda de bicicletas na garagem do edifício e não importando essa deliberação em alteração da Convenção, que não previu a utilização da garagem como bicicletário, pode a Assembléia, por maioria dos presentes, vedar a continuação da guarda de bicicletas na garagem, dada a dificuldade de exercer vigilância sobre as mesmas. Inexistência de direito adquirido por parte da autora, que fora autorizada, a título precário, a guardar sua bicicleta na garagem. Confirmação da sentença que julgou improcedente o pedido inicial. Desprovidimento do recurso.

4.88 Garagem – vagas – uso – decisão assemblear – validade.

2002.001.11799 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. JAIR PONTES DE ALMEIDA

Julgamento: 08/10/2002

QUARTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO

VAGA DE GARAGEM

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL

VALIDADE

Condomínio - Nulidade de atas. Decisão que afirma válidas as deliberações das assembleias relatadas - Correta a decisão que afirma regulares as assembleias realizadas afirmando que não houve ofensa ao direito de propriedade dos autores. Deliberação que atingiu apenas o uso das vagas de garagem. Decisão confirmada.

4.89 Garagem – vagas – uso – decisão assemblear – maioria – validade.

2002.001.04293 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. LUIZ FERNANDO DE CARVALHO

Julgamento: 17/09/2002

TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

COBRANÇA

VAGA DE GARAGEM

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

ASSEMBLÉIA GERAL

RECURSO DESPROVIDO

CONDOMÍNIO. COBRANÇA PELA MANUTENÇÃO DE VAGAS DE GARAGEM, ESTABELECIDAS EM ASSEMBLÉIA GERAL, COM POSTERIOR MODIFICAÇÃO E EQUALIZAÇÃO DO RESPECTIVO PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DAS COTAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÃO PELA ASSOCIAÇÃO RÉ DE IMPOSSIBILIDADE DA REFERIDA COBRANÇA, POR IMPORTAR EM DIVISIBILIDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, ÀS QUAIS SÃO INERENTES AS VAGAS. INCONSISTÊNCIA DO ARGUMENTO, INCLUSIVE DIANTE DA VINCULAÇÃO, PELA PRÓPRIA CONVENÇÃO, DOS CONDÔMINOS ÀS DELIBERAÇÕES ADOTADAS EM ASSEMBLÉIA GERAL (ART. 17). PREVALÊNCIA DA DECISÃO TOMADA EM ASSEMBLÉIA GERAL PARA REGULAR O USO DA GARAGEM, CUJO RESPEITO SE IMPÕE COMO

RESULTANTE DO EXERCÍCIO DA VONTADE DA MAIORIA. CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. IMPROVIMENTO DO APELO.

4.90 Garagem – vaga – direito de uso previsto na convenção – direito pessoal e não real.

2002.001.02401 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. BINATO DE CASTRO

Julgamento: 02/04/2002

DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

VAGA DE GARAGEM

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

RECURSO DESPROVIDO

AÇÃO ORDINÁRIA. Propriedade de vaga em condomínio afastada pela sentença, que, porém, nos termos da Convenção, reconheceu o direito ao uso da vaga pela unidade condominial da apelada por força de dispositivo desta. Direito de uso que não é atributo exclusivo do proprietário, tendo natureza pessoal. Recurso desprovido.

4.91 Garagem – vagas – demarcação - decisão assemblear – validade.

2001.001.25761 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. LUIZ ODILON BANDEIRA

Julgamento: 26/02/2002

OITAVA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

VAGA DE GARAGEM

DEMARCAÇÃO

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

DECLARATÓRIA DE NULIDADE

AÇÃO ORDINÁRIA

Ação Ordinária – Declaratória de nulidade parcial de AGE do Condomínio - Demarcação das vagas da garagem dos Condôminos - A medida tomada teve por finalidade, apenas, ordenar o correto estacionamento dos veículos, nas vagas vinculadas às respectivas unidades imobiliárias, sem mudar-lhes a localização - Estando as vagas dos demandantes localizadas no pavimento térreo, onde existem, por igual, partes de uso comum, não podem eles estacionar seus veículos, desordenadamente, de molde a impedir o acesso dos demais comunheiros a essas partes - Desprovisionamento do recurso.

4.92 Garagem – vagas – restrições impostas à locação – decisão assemblear – validade.

2001.001.14417 - APELAÇÃO CÍVEL

Relatora: DES. ELISABETE FILIZZOLA

Julgamento: 27/11/2001

SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

RESTRIÇÕES IMPOSTAS À LOCAÇÃO DE VAGA NA GARAGEM

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

OMISSÃO  
 PODERES DO SÍNDICO  
 DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA  
 ADMISSIBILIDADE  
 RECURSO PROVIDO

Condomínio de edifícios. Direito de propriedade. Garagem. Locação a não moradores. Convenção condominial omissa. Poderes do síndico. Deliberação de assembléia. Proibição. Possibilidade. O direito de propriedade, que se assegura em toda sua plenitude, para que possa seu titular dispor da coisa livremente, fruindo-a a seu bel-prazer ou alienando quando lhe aprouver, sofre restrições advindas do respeito a direitos alheios ou fundados no próprio interesse coletivo, em face dos princípios jurídicos que transformam a propriedade numa função social. Sendo omissa a convenção condominial a assembléia pode conceder ao síndico poderes para regular e fiscalizar o aluguel de vagas da garagem, inclusive, proibindo o aluguel a estranhos. Recurso provido.

4.93 Garagem – vaga – uso somente aos proprietários residentes – deliberação assemblear – validade.

2001.001.06746 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. NAGIB SLAIBI

Julgamento: 27/08/2001

NONA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
 VAGA DE GARAGEM  
 DIREITO AO USO DE VAGA NA GARAGE  
 DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA  
 RECURSO PROVIDO

Direito Civil. Condomínio predial. Admite a ordem jurídica, por se tratar de bem condominial de uso comum, que regular manifestação da assembléia geral destine somente aos proprietários residentes no prédio as vagas em garagem instituída em área destinada originariamente ao pátio interno. Inexiste direito de utilização exclusiva do condômino quanto à vaga de garagem que não lhe é designada no registro imobiliário, posto que decorrente a vaga de obra comum para a qual todos os condôminos contribuíram. Provimento do primeiro recurso. Prejudicado o recurso adesivo.

4.94 Garagem – vaga – uso – cessão de direitos – quorum – unanimidade.

2000.001.06070 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. MIGUEL ANGELO BARROS

Julgamento: 05/09/2000

DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
 VAGA DE GARAGEM  
 CESSÃO DE DIREITOS  
 CONVENÇÃO CONDOMINIAL  
 REGISTRO  
 DÚVIDA DO OFICIAL  
 NECESSIDADE DO ASSENTIMENTO DE TODOS OS CONDÔMINOS

LEI n. 4.591, DE 1964.

Dúvida. Registro de convenção de condomínio anterior à Lei n. 4.591/1964. Necessidade de adequação. Cessão do direito de uso de vaga de garagem pertencente ao condomínio. Necessidade de anuência de todos os condôminos. 1. A Lei nova respeita os atos jurídicos a ela anteriores e por isso uma Convenção de Condomínio elaborada antes da vigência da Lei n. 4.591/1964 continua valendo entre as partes signatárias, mas para ser registrada no Registro de Imóveis, ela tem que preencher os requisitos da Lei n. 4.591/ 1964, porque tais requisitos não dizem respeito à validade do ato jurídico, mas apenas às condições para sua inserção no Registro Público para ser oponível a terceiros. 2. A cessão do direito ao uso de uma vaga de garagem só pode ser registrada no Registro de Imóveis se a existência física de tal vaga estiver constando na Matrícula do edifício e se, segundo tal matrícula, ela pertencer ao cedente do seu uso. 3. Os atos do Condomínio que impliquem em estabelecimento de ônus reais sobre partes de sua propriedade dependem obrigatoriamente da anuência da unanimidade dos co-proprietários, porque à hipótese se aplica o artigo 628 do Código Civil (que rege a alteração da coisa comum) e não o parágrafo 3. do artigo 9. da Lei n. 4.591/1964 (que cuida apenas do estabelecimento do "quorum" para votações). 4. Apelação a que se nega provimento.

4.95 Garagem – vaga – uso – restrição – decisão assemblear – validade.

1999.001.15644 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. AZEVEDO PINTO

Julgamento: 09/12/1999

DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

ANULAÇÃO

VAGA DE GARAGEM

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

ASSEMBLÉIA GERAL

Apelação. Ação Ordinária de anulação de Assembléia de Condomínio. Vaga de garagem. Restrição quanto à sua utilização, imposta aos proprietários, pela Assembléia de Condôminos. Direito Constitucional de propriedade. Código Civil. Restrições que se destinam ao próprio interesse da coletividade dos condôminos. Uso da garagem que se amolda ao estabelecido na convenção do condomínio ou em regulamentação dessa. Inexistência, pela acessoriedade do direito ao uso da garagem, de qualquer violação a lei, aqui incluída, também a CF.

4.96 Garagem – convenção – vagas indeterminadas – assembleia – alteração para vagas certas – ilegalidade.

1999.001.14843 - APELACAO CIVEL

Relator: DES. MIGUEL ANGELO BARROS

Julgamento: 09/11/1999

DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO

VAGA DE GARAGEM

CONVENÇÃO CONDOMINIAL

LIMITAÇÃO  
 ASSEMBLÉIA GERAL  
 ILEGALIDADE  
 JULGAMENTO *EXTRA PETITA*  
 INOCORRÊNCIA

DIREITOS CIVIL E PROCESSUAL CIVIL CONDOMÍNIO - VAGAS DE GARAGEM - LIVRE ESCOLHA ESTABELECIDNA NA CONVENÇÃO - LIMITAÇÃO POR DECISÃO DE ASSEMBLÉIA - ILEGALIDADE - SENTENÇA JULGAMENTO EXTRA PETITA - INOCORRÊNCIA. 1. Os pedidos inseridos em emendas ou aditamentos feitos à inicial antes do deferimento da citação passam a integrar a inicial e por isso não incide em julgamento extra petita a sentença que acolhe um deles. 2. Se em cada título consta que cabe a cada apartamento o direito de guardar 2 carros na garagem, e se a convenção registrada no Registro de Imóveis estabelece que essas vagas são indistintas, ou seja, não demarcadas ou vinculadas ao apartamento, é ilegal a decisão da assembléia geral que altera essa sistemática e atribui a cada apartamento duas vagas certas, ainda mais se uma dessas vagas é bem mais estreita que as demais, não permitindo que o motorista desembarque depois de estacionar seu veículo. 3. Preliminar de nulidade que se rejeita, apelo do réu a que se nega provimento e apelo do autor a que se dá provimento parcial.

4.97 Garagem – vaga – uso – convenção que atribui o uso de vaga somente aos proprietários residentes – restrição do direito de propriedade – invalidade.

1998.001.06274 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. LUIZ FUX

Julgamento: 09/09/1999

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

Condomínio. Declaratória de nulidade de cláusula da convenção condominial cumulada com pedidos condenatórios. Preliminar de coisa julgada. A vetusta *exceptio rei judicata* reclama a tríplice identidade mencionada no artigo 301 § § 1º, 2º e 3º do CPC. Pedido que se lastreia em convenção lavrada em 1985 enquanto que a ação pretérita dispôs sobre ato convencional de 1970. Rejeição da preliminar de coisa julgada e de julgamento *extra petita*. Área de estacionamento. Convenção condominial que atribui o uso da vaga de garagem apenas aos proprietários residentes enfraquece o direito de propriedade, criando-lhe limitações, posto que a cada unidade corresponde uma vaga, não cabe ao condomínio imiscuir-se no direito de propriedade, dentro do qual se insere o livre direito de uso, respeitadas as limitações de convivência. A restrição de uso da coisa comum é da unanimidade dos condôminos, assim como a alienação das partes comuns. Invalidade da cláusula que subtrai do dono um dos poderes inerentes ao domínio. Apelos desprovidos.

4.98 Garagem – uso – regulamentação pelo síndico – previsão na convenção – validade.

1999.001.08257 - APELAÇÃO CÍVEL

Relator: DES. AMAURY ARRUDA DE SOUZA

Julgamento: 31/08/1999

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE PROPOSTA POR PROPRIETÁRIOS DE APARTAMENTO VISANDO ASSEGURAR A UTILIZAÇÃO DE DETERMINADA VAGA NA GARAGEM DO



EDIFÍCIO. TURBAÇÃO NÃO CONFIGURADA POR COMPETIR AO SÍNDICO DETERMINAR EM QUE VAGA CADA CONDÔMINO PODERÁ ESTACIONAR O SEU VEÍCULO, CONSOANTE CLÁUSULA DA CONVENÇÃO. CABÍVEL A APLICAÇÃO DE MULTA PELO DESCUMPRIMENTO DE TAL DETERMINAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE ATO TURBATIVO. APELAÇÃO PROVIDA.

4.99 Garagem – vagas – demarcação – convenção – alteração – critério de 2/3 – validade.  
1998.002.06471 - AGRAVO DE INSTRUMENTO  
Relator: DES. SÉRGIO LÚCIO CRUZ  
Julgamento: 15/10/1998  
SEGUNDA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
RESPONSABILIDADE CIVIL DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL  
USO DA GARAGEM  
CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Condomínio. Utilização de área comum. A "convenção" de condomínio pode ser livremente modificada pelos condôminos, atendido o "quorum" legal, para demarcar área de vagas de estacionamento de veículos diversamente do antes estabelecido, uma vez que a demarca anterior não atribuiu direito de propriedade.

4.100 Garagem – vagas – demarcação – convenção – alteração – critério de 2/3 – validade.  
1998.001.02328 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. MAURÍCIO DA SILVA LINTZ  
Julgamento: 02/09/1998  
DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO. VAGAS DE GARAGEM. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. CONVENÇÃO. SE AS VAGAS DE GARAGEM FORAM DISCRIMINADAS NA CONVENÇÃO, SOMENTE OS CONDÔMINOS, EM ASSEMBLÉIA, OBEDECIDO O QUÓRUM PARA ALTERAÇÃO, PODERÃO REVERTER A SITUAÇÃO.

4.101 Garagem – vagas – indeterminação – direito de propriedade – impossibilidade de disposição exclusiva do condômino, mesmo pela maioria qualificada.  
1997.001.05882 - APELAÇÃO CÍVEL  
Relator: DES. TORRES DE MELO  
Julgamento: 26/05/1998  
SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO  
GARAGEM  
MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO  
REGISTRO  
DIREITO DE PROPRIEDADE

Condomínio. Vagas indeterminadas no estacionamento do prédio. Direito que se confunde com a própria propriedade da unidade. Impossibilidade de os demais condôminos, independentemente de maioria qualificada ou não, dispor sobre a possibilidade exclusiva do condômino. Recurso desprovido.

4.102. Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade.

Embargos de Nulidade e Infringentes<sup>1098</sup>

Número 49.085

Relator: Desembargador Aloysio Maria Teixeira

Data do julgamento: 15 de julho de 1959

Salvo estipulação expressa em convenção do condomínio, prevalecerá o princípio geral de que os condôminos devem suportar, proporcionalmente, as despesas do referido condomínio.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de embargos na apelação cível n. 49.085, sendo embargante a Imobiliária Cívia S.A, e embargante Joaquim Borges Valadão Filho;

1- O acórdão de fls. 69 a 70, cujo relatório é adotado, na falta de convenção entre os condomínios a respeito de pagamento de despesas de condomínio, decidiu que não se utilizando dos elevadores o condômino do andar térreo inclusive porque inexistente qualquer terraço no edifício, não está obrigado no rateio de despesas nesse sentido, ao passo que o voto vencido de fls. 70v., considerando os elevadores partes comuns de todo o condomínio, entendeu que as despesas relativas nos mesos estavam compreendidas nos encargos de todos os proprietários. Com apoio no voto vencido foram oferecidos embargos.

2- Na falta de convenção entre os condôminos, estabelecendo modos de procedimento específicos relativos a despesas de condomínio, deve prevalecer o princípio geral de que todas as despesas correrão por conta dos condôminos, obedecido o critério da cota do terreno, que varia conforme a área de cada apartamento. Esse entendimento é mais razoável e não facilita exceções de toda sorte, que agravariam cada vez mais as relações entre os condôminos. Se, por exemplo, vingasse a pretensão do embargado dono da cota do terreno correspondente ao seu apartamento, bem assim proporcionalmente de todas as partes de uso comum como corredores, vestíbulo, paredes, telhados, elevadores, no sentido de não pagar despesas dos elevadores porque morando no andar térreo não os usa, também seria iníquo, pelo mesmo fundamento, que o morador do último andar, que evidentemente usa mais os elevadores, pagasse a mesma contribuição do morador do segundo andar. Surgiria, assim, várias modalidades de interpretação de fato, desde que fosse abandonado o princípio geral referido de que salvo estipulação expressa da convenção, as despesas devem divididas tendo-se em vista, apenas, a cota no condomínio e não o uso especial de cada condômino. Se não usa os elevadores paga as despesas a ele relativas não pelo uso, mas por constituírem propriedade de todos, inclusive do condômino que, por morar no primeiro andar não o utiliza.

Ademais, como ponderou o voto vencido, o elevador atribue ao edifício certa 'classe', valoriza-o integralmente e, também, cada apartamento isolado. Os empregados para desempenhar com maior eficiência a limpeza das partes comuns do edifício, pertencentes a todos os condôminos, inclusive os do andar térreo, usam, evidentemente, os elevadores.

Essas ponderações evidenciam a impossibilidade de reconhecer, com apoio seguro, situações como essa não previstas na convenção entre condôminos, sendo sempre aconselhável a aplicação do mencionado princípio geral da divisão das despesas do condomínio proporcionalmente entre os condôminos.

---

<sup>1098</sup> Texto extraído de cópia autêntica fornecida pela Diretoria Geral de Gestão do Conhecimento do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, datada de 01.02.2007.



3- Pelo exposto, acordam os Juízes componentes do 2º Grupo de Câmaras Cíveis, por maioria de votos, em receber os embargos, nos termos do voto vencido, contra os votos dos Desembargadores Roquete Vaz e Faria Coelho. Custas, ex-lege.

Rio de Janeiro, 15 de julho de 1959.

Oscar Tenório – Presidente

Aloysio Maria Teixeira – Relator

Darcy Roquete Vaz, vencido.

Rejeita os embargos adotando a mesma fundamentação do V. Ac. Embargado que está de acordo com meus votos anteriores em casos semelhantes, e que, 'data vênia' da maioria, está amparado pela jurisprudência e pela melhor doutrina.

Vicente de Faria Coelho, vencido, nos termos do que alegou o ilustre Des. Roquette Vaz, uma vez que, também adotei a fundamentação do V. Acórdão embargado.

## **5 Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul**

5.1 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70014045074

RELATOR: Des. Mário José Gomes Pereira

DATA DE JULGAMENTO: 25/04/2006

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Nona Câmara Cível

CONDOMÍNIO. COBRANÇA. MULTA SEGUNDO O FIXADO À CONVENÇÃO ATÉ A ENTRADA EM VIGOR DO ATUAL CCB; DEPOIS, ADOTADO O PERCENTUAL DE 2%. PRECEDENTES. APELO PROVIDO.

5.2 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70013938931

RELATOR: Des. Mário José Gomes Pereira

DATA DE JULGAMENTO: 25/04/2006

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Nona Câmara Cível

CONDOMÍNIO. COBRANÇA. MULTA SEGUNDO O FIXADO À CONVENÇÃO ATÉ A ENTRADA EM VIGOR DO ATUAL CCB; DEPOIS, ADOTADO O PERCENTUAL DE 2%. PRECEDENTES. APELO PROVIDO.

5.3 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70011381977

RELATOR: Des. Mário José Gomes Pereira

DATA DE JULGAMENTO: 25/04/2006

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Nona Câmara Cível

CONDOMÍNIO. COBRANÇA. INCONSISTÊNCIA DA TESE DEFENSIVA, SEM AMPARO NA PROVA DOS AUTOS. IMPAGAMENTO CONFESSO. MULTA SEGUNDO O FIXADO À CONVENÇÃO ATÉ A ENTRADA EM VIGOR DO ATUAL CCB; DEPOIS, ADOTADO O PERCENTUAL DE 2%. PRECEDENTES. APELO PROVIDO EM PARTE.

5.4 Convenção não registrada – validade.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70014393011

RELATOR: Des. José Francisco Pellegrini

DATA DE JULGAMENTO: 18/04/2006

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Nona Câmara Cível

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PRELIMINARES. INÉPCIA DA INICIAL. ENDEREÇO EQUIVOCADO. O endereçamento equivocado na petição inicial não é capaz de gerar a nulidade do processo. Mera irregularidade. ILEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. CONVENÇÃO CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE REGISTRO. O condomínio possui existência fático-jurídica independentemente da convenção. Exegese do art. 1º da lei 4.591/64. CHAMADAS EXTRAS. Ausência de prova de que tenha havido irregularidade na cobrança de chamadas extras. CONSTRUÇÃO DE BENFEITORIAS. Não justifica o inadimplemento. JUROS DE MORA. São devidos a partir do vencimento de cada parcela. REJEITARAM AS PRELIMINARES E NEGARAM PROVIMENTO AO APELO.

5.5 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70011049756

RELATOR: Des. André Luiz Planella Villarinho

DATA DE JULGAMENTO: 13/04/2006

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Oitava Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. MULTA MORATÓRIA. INCIDÊNCIA NO PERCENTUAL DE 2% SOBRE O DÉBITO. EXEGESE DO § 1º DO ART. 1.336 DO CC. Mesmo prevista na Convenção de Condomínio a incidência da multa moratória no percentual de 10% sobre as quotas inadimplidas, autorizada está sua exigência somente em relação ao débito constituído até a entrada em vigor do atual Código Civil, quando resta limitada ao percentual de 2%, conforme disposto no § 1º do art. 1.336 do aludido diploma legal. Sentença modificada no tópico. Precedentes. Sucumbência mantida, ante o pedido alternativo do autor. APELAÇÃO PROVIDA.

5.6 Condomínio – obras de interesse do condomínio – instalação temporária de andaime suspenso para a lavagem e reparo da fachada – acesso a unidade autônoma da cobertura – recusa injustificada do proprietário – conflito de interesses – interesse coletivo – prevalência sobre o interesse particular – direito do condomínio – convenção – previsão.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70009880097

RELATOR: Des. Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes

DATA DE JULGAMENTO: 13/04/2006

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Oitava Câmara Cível

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INGRESSO EM UNIDADES AUTÔNOMAS DA COBERTURA, A FIM DE INSTALADO TEMPORARIAMENTE EQUIPAMENTO DE FIXAÇÃO PARA ANDAIMES SUSPENSOS, A SEREM UTILIZADOS EM LAVAGEM E REPAROS DAS FACHADAS. RECUSA INJUSTIFICADA DOS PROPRIETÁRIOS, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE EFETUADA A MANUTENÇÃO COM ANDAIMES ERGUIDOS A PARTIR DO SOLO. PEDIDO CAUTELAR CONHECIDO COMO COMINATÓRIO, EM FACE DAS PARTICULARIDADES DO CASO CONCRETO. É fato inegável o direito do condomínio de entrar em área privativa de condômino para proceder a reparos em parte comum, quando de outro modo não puder fazê-lo. Hipótese prevista em convenção. A possibilidade, por si só, de os serviços serem realizados sem a necessidade de ingresso nos apartamentos dos autores, não é o bastante para a improcedência. A onerosidade excessiva da alternativa possível equivale a impossibilidade. Controvérsia que se decide pelo cotejo de desvantagens a serem suportadas por uma e outra parte, conforme o sistema a ser adotado. O direito da coletividade condominial deve sobrepor-se ao direito subjetivo dos demandados, quando os prejuízos daquela superarem os destes. Hipótese em que o prejuízo a ser sofrido pelo condomínio com a imposição da utilização de andaimes fachadeiros vai muito além do acréscimo de 40% no preço. Réus que, em assembléia geral, manifestaram concordância com a fixação dos suportes em seus terraços, desde que o cálculo da contribuição condominial passasse a ser feito em função do número de unidades autônomas, a revelar que os incômodos decorrentes da obra não são de todo insuportáveis, mas passíveis de serem relevados mediante compensação pecuniária. Recurso provido, a fim de enfrentado o pedido como cominatório, desprezando-se a natureza cautelar que lhe foi atribuída pela inicial, e julgá-lo procedente, para condenar os requeridos a facultarem o acesso do condomínio a suas unidades autônomas, pena de multa-diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais). APELAÇÃO PROVIDA. UNÂNIME.

5.7 Loja térrea – entrada independente – despesas condominiais – previsão na convenção – possibilidade.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70014499099

RELATOR: Des. José Aquino Flores de Camargo

DATA DE JULGAMENTO: 29/03/2006

ÓRGÃO JULGADOR: Vigésima Câmara Cível

AÇÃO DE EXONERAÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. LOJA TÉRREA COM ENTRADA INDEPENDENTE. ISENÇÃO DA COBRANÇA DO VALOR DAS COTAS. IMPOSSIBILIDADE DIANTE DA CONSTATAÇÃO DE SUA PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, ATENTO ÀS CIRCUNSTÂNCIAS DE QUE O TITULAR DAS REFERIDAS UNIDADES FOI O RESPONSÁVEL PELA INCORPORAÇÃO, PREVENDO, NA ASSEMBLÉIA DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO, EXPRESSAMENTE, A INCLUSÃO DAQUELAS UNIDADES E A FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO EM FACE DA EXCELÊNCIA DO TRABALHO

PROFISSIONAL PRESTADO, ATENTO ÀS VARIANTES DO ART. 20, §§ 3º E 4º, DO CPC.

5.8 Convenção – nulidade – inexistência – prevalência da vontade da maioria.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70012545406

RELATOR: Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior

DATA DE JULGAMENTO: 28/03/2006

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Nona Câmara Cível

AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE ARTIGOS DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Inviável declarar a nulidade de artigos de convenção de condomínio contra a vontade da maioria dos condôminos. NEGARAM PROVIMENTO.

#### ÍNTEGRA DO ACÓRDÃO

AÇÃO DECLARATÓRIA. NULIDADE DE ARTIGOS DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

**Inviável declarar a nulidade de artigos de convenção de condomínio contra a vontade da maioria dos condôminos.**

NEGARAM PROVIMENTO.

Apelação Cível

Décima Nona Câmara Cível

n. 70012545406

Comarca de Caxias do Sul

NORBERTO CORREIA

APELANTE

CONDOMINIO EDIFICIO CONCORDE

APELADO

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, negar provimento à apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores DES. JOSÉ FRANCISCO PELLEGRINI (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. GUINThER SPODE.

Porto Alegre, 28 de março de 2006.

DES. CARLOS RAFAEL DOS SANTOS JÚNIOR,  
RELATOR

#### RELATÓRIO

Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior (RELATOR)

Trata-se de apelação interposta por NORBERTO CORREIA, inconformado com a sentença prolatada nos autos da AÇÃO DECLARATÓRIA ajuizada contra o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONCORDE.

Segundo a inicial, o apelante é proprietário do ap. n. 101 do Edifício Concorde e desde a aquisição do imóvel insurge-se contra o disposto nos arts. 8º e 27 da convenção do condomínio. O art. 8º dispõe que *“cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as suas unidades, valorizados igualmente entre os condôminos quando relativos a decisões que envolvam despesas ordinárias”*. O art. 27 reza que *“as despesas ordinárias serão rateadas em partes iguais entre as unidades autônomas constituídas por apartamentos”*. Ocorre que o apartamento de cobertura tem praticamente o dobro do tamanho das demais unidades, possui piscina e tem ao seu dispor duas paradas de elevador. Assim, entende que um imóvel com área que é o dobro das demais, com piscina e parada extra de elevador acaba acarretando mais despesas ao conjunto e, por isso mesmo, deve ser onerado mais do que os demais.

A MM. Juíza de Direito, na sentença, julgou improcedente a ação. Rejeitou a preliminar argüida em contestação. No mérito, a respeito do rateio das despesas, anotou que a convenção do condomínio tem liberdade para estipular o critério de rateio das despesas condominiais ordinárias, desde que obedecidas as regularidades formais e disposições legais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito, sendo adotado o critério legal somente quando a convenção for omissa a respeito. No caso concreto, a primeira convenção do condomínio, que foi aprovada por unanimidade, em 22/03/1990, com a participação do autor, já previa o critério de rateio igualitário das despesas ordinárias, o que foi ratificado por 2/3 dos condôminos, por ocasião da segunda convenção, em 31/07/2002. Uma vez que a modificação da convenção, nos termos do art. 9º, § 2º, da Lei 4591/64, compete à maioria qualificada dos condôminos, mostra-se inviável a pretensão do autor, o qual, em face da sua sucumbência, restou condenado a arcar com os ônus sucumbenciais.

O apelante afirma que jamais será possível lograr êxito nas tentativas de alterar, pela via administrativa, o texto dos artigos 8º e 27 da convenção, tendo em vista que o condômino titular do apartamento de cobertura também é proprietário do ap. 501 e, por isso, sempre detém o controle das assembleias e suas deliberações. Entende que as despesas de parada extra de elevador e água para a piscina, que são de direito e gozo de um só condômino, não podem ser impostas aos demais. Colaciona doutrina em favor de sua tese e pugna pela reforma da sentença.

Efetuada o preparo (fl. 122v.), a apelação foi recebida (fl. 123). Com as contra-razões (fls. 125/128), subiram os autos.

É o relatório.

VOTOS

Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior (RELATOR)

Como se viu do relatório, enfrenta-se recurso de apelação em que se busca a reforma da sentença que desacolheu o pedido do autor, no sentido de que fosse declarada a nulidade dos arts. 8º e 27º da Convenção do Condomínio demandado.

Os referidos artigos estabelecem que *“cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as suas unidades, valorizados igualmente entre os condôminos quando relativos a decisões que envolvam despesas ordinárias”*, e que *“as despesas ordinárias serão rateadas em partes iguais entre as unidades autônomas constituídas por apartamentos”*.

Segundo o autor, é injusta a forma estabelecida para o rateio das despesas ordinárias, porque o apartamento de cobertura, que paga mensalmente o mesmo valor de condomínio que os demais, possui piscina e tem ao seu dispor duas paradas de elevador.

O Condomínio demandado é composto por cinco apartamentos (101, 201, 301, 401 e 501), um por andar, mais a cobertura (601). Os apartamentos 501 e 601 pertencem ao mesmo proprietário, e o apartamento 201 é de propriedade de Rodaros – Indústria de Rodas e Aros Ltda, empresa da qual o proprietário dos apartamentos 501 e 601 é diretor, segundo informação trazida na réplica.

A Lei 4.591/64, ao dispor sobre a convenção de condomínio, prevê, no § 2º do art. 9º, que “*considera-se aprovada (...) a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio*”.

Logo, a tese do autor é de que, representando os apartamentos 201, 501 e 601 mais de 50% das frações ideais, torna-se impossível alterar a forma de rateio pela via administrativa.

O Condomínio, em sua defesa, invoca o art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64. O dispositivo prevê que a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade, salvo disposição em contrário na convenção.

Assim, enquanto a pretensão do autor corresponde à regra (quota correspondente à fração ideal do terreno), a do Condomínio demandado se prende a critério excepcional previsto em lei (disposição em sentido diverso prevista na convenção).

Analisando a questão posta em julgamento, é forçoso reconhecer como legítima a irrisignação trazida pelo autor.

Invoco, neste ponto, as sábias ponderações da eminente relatora, Desa. Elaine Harzheim Macedo, no julgamento da Apelação 70002649234, que versou sobre matéria análoga:

“(...) *embora o § 1º do art. 12 da Lei n. 4591/64 preveja a utilização de outros critérios que não o rateio conforme a área das unidades condominiais, a exceção há de ser justificada, sob pena de consagrar-se o enriquecimento ilícito, até porque é presunção óbvia que um imóvel de maior área acaba acarretando mais despesas ao conjunto e, por isso, deve ser onerado a mais do que aquele que está a utilizar menor área. Previsão diferente dessa, sem a devida justificativa e sem limite de tempo, insiste-se, acaba por consagrar verdadeiro enriquecimento ilícito, o que é vedado pelo nosso ordenamento legal.*”

No caso do voto retro mencionado, que reformou a sentença para declarar nulos os dispositivos da convenção, os condôminos sacrificados pelo rateio constituíam a minoria, representando apenas seis apartamentos menores em relação a onze maiores, o que tornava impossível a alteração da forma de divisão das despesas pela via administrativa.

No caso ora em análise a situação é semelhante, pois, como já se viu, o Condomínio demandado é composto por cinco apartamentos mais a cobertura, sendo que os apartamentos 501 e 601 pertencem ao mesmo proprietário, e o apartamento 201 é de propriedade de empresa da qual o proprietário dos apartamentos 501 e 601 é diretor (dados não impugnados nos autos).

Assim, será certamente difícil – se não impossível – ao autor, em conjunto com os demais moradores, obter o *quorum* exigido para a reforma da convenção.

Todavia, um pormenor impede que, aqui, seja modificada a sentença ao efeito de julgar procedente o pedido: o fato de que os condôminos dos apartamentos 301 e 401 manifestaram-se, nos autos, aprovando os termos da convenção do condomínio (fls. 87 e 90). Em face de tais manifestações, não há como acolher o pedido contido na inicial, porque não representa a vontade da maioria.

Na mesma linha o precedente:

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO. TRANSFORMAÇÃO DA GARAGEM EM LUGAR COMERCIAL.** *Prevalece a vontade da maioria, contrária à vontade individual do condômino.* (Apelação Cível n. 70009745522, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 16/09/2004)

Com tais considerações, o voto é pelo improvimento da apelação.



Des. José Francisco Pellegrini (PRESIDENTE E REVISOR) - DE ACORDO.  
Des. Guinther Spode - DE ACORDO.

DES. JOSÉ FRANCISCO PELLEGRINI - PRESIDENTE - APELAÇÃO CÍVEL N. 70012545406, COMARCA DE CAXIAS DO SUL: "NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

5.9 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil.  
TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível  
NÚMERO: 70014047328  
RELATOR: Des. Pedro Celso Dal Pra  
DATA DE JULGAMENTO: 16/03/2006  
ÓRGÃO JULGADOR: Décima Oitava Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. MULTA CONVENCIONAL. NOVO CÓDIGO CIVIL. LIMITE. REDUÇÃO. Após o advento do Novo Código Civil, a multa convencional por atraso no pagamento das despesas condominiais deve ser limitada em 2%, consoante a regra do §1º do artigo 1.336 do Novo Diploma Material, que derogou o §3º do artigo 12 da Lei n. 4.591/64. Ausência de ofensa ao ato jurídico perfeito, porquanto a relação jurídica condominial diz respeito a uma obrigação de trato sucessivo, na qual deve-se aplicar a legislação vigente à época do vencimento de cada parcela. Manutenção, outrossim, do percentual estabelecido na Convenção de Condomínio para as parcelas vencidas nos meses anteriores a janeiro de 2003. Precedentes jurisprudenciais. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

5.10 Área comum – destinação – alteração – quórum qualificado.  
TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível  
NÚMERO: 70013832241  
RELATOR: Des. Elaine Harzheim Macedo  
DATA DE JULGAMENTO: 24/01/2006  
ÓRGÃO JULGADOR: Décima Sétima Câmara Cível

AÇÃO ORDINÁRIA DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA. RESOLUÇÃO DE TRANSFORMAR A CASA DO ZELADOR EM SALÃO DE FESTAS. ÁREA QUE INTEGRA AS PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO, MAS QUE NÃO É DE USO COMUM EM RAZÃO DE SUA DESTINAÇÃO ORIGINAL. SITUAÇÃO ATÍPICA, NÃO ESPECIFICAMENTE ENQUADRADA NAS REGRAS DA CONVENÇÃO, QUE DEVE, ANALOGICAMENTE, SER REGIDA PELAS DISPOSIÇÕES QUE PREVÊM QUORUM QUALIFICADO PARA DECISÕES ASSEMBLEARES, MAIS APROPRIADO A COMPOR A SITUAÇÃO. RECONVENÇÃO CONEXA PROCEDENTE. APELAÇÃO DESPROVIDA.

5.11 Área comum – uso por condômino – impossibilidade.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível  
NÚMERO: 70013633037  
RELATOR: Des. Elaine Harzheim Macedo  
DATA DE JULGAMENTO: 10/01/2006  
ÓRGÃO JULGADOR: Décima Sétima Câmara Cível

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. UTILIZAÇÃO DE ÁREA COMUM POR CONDÔMINO. IMPOSSIBILIDADE, A TEOR DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL E ARTIGO 1335, II, DO CÓDIGO CIVIL (2002). LEGITIMIDADE PASSIVA DOS PROPRIETÁRIOS. O titular da unidade condominial é responsável perante os regulamentos e convenções e, uma vez acionado este, não pode alegar ilegitimidade de parte, ficando, porém, ressalvado eventual direito de regresso contra o inquilino, extinta ou não a relação locatícia. No mesmo diapasão responde o proprietário pelas imposições pecuniárias impostas ao locatário, decorrentes de transgressões do regulamento interno ou da convenção. Deve o inquilino ser tratado como preposto do locador perante o condomínio. Adequada mostra-se a sentença quando reconhece a impossibilidade de utilização como sala de espera das áreas comuns (corredores) do condomínio diante da previsão da convenção e do art. 1335, II, do Código Civil (2002). APELAÇÕES IMPROVIDAS.

5.12 Condomínio horizontal – cão de grande porte – infringência da convenção que prevê a permanência de cão de pequeno porte – retirada do animal decidida em assembléia geral extraordinária - possibilidade.

TIPO DE PROCESSO: Agravo de Instrumento  
NÚMERO: 70012724506  
RELATOR: Des. Agathe Elsa Schmidt da Silva  
DATA DE JULGAMENTO: 15/12/2005  
ÓRGÃO JULGADOR: Décima Oitava Câmara Cível

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. DECISÃO QUE DEFERIU ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PARA A RETIRADA DE ANIMAL NAS DEPENDÊNCIAS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. A manutenção de animal que não é de pequeno porte (cão da raça *pit bull*) na unidade condominial infringe a Convenção de Condomínio. Decisão tomada em assembléia geral extraordinária, no sentido da retirada imediata do cachorro do condomínio. Insegurança para os condôminos. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO. UNÂNIME.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Magistrados integrantes da Décima Oitava Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em negar provimento ao agravo de instrumento.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores DES. MARIO ROCHA LOPES FILHO (PRESIDENTE) E DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ.

Porto Alegre, 15 de dezembro de 2005.



DRA. AGATHE ELSA SCHMIDT DA SILVA, Relatora.

## RELATÓRIO

DRA. AGATHE ELSA SCHMIDT DA SILVA (RELATORA)

Paulo Afonso Eidt e Carla Regina Arenhardt Eidt interpõem agravo de instrumento, em face da decisão interlocutória (fls. 96-8) que deferiu a antecipação de tutela para a retirada do interior do condomínio, o cão da raça Pitt Bull, requerida nos autos da ação de obrigação de fazer proposta pelo Condomínio Horizontal Assunção House Club.

Sustentam, em suma, a permanência do animal nas dependências do condomínio, pois não há perturbação à segurança, ao sossego e à saúde dos moradores do prédio, bem como o animal não é motivo de ameaça ou insegurança a qualquer condômino, já que é dócil e adestrado e não circula nas áreas comuns. Alegam que inexiste proibição a animais de estimação na Convenção Condominial, e que o agravante não é o único a possuir animal de estimação, nem o proprietário do cão de maior porte. Requer o provimento do agravo, para o fim de ser desconsiderada a antecipação da tutela deferida.

Houve decisão monocrática (fls. 105-6), negando seguimento ao recurso, reformada pelo acórdão em agravo interno n. 70012997011, apreciado conjuntamente com o presente recurso.

É o relatório.

## VOTOS

DRA. AGATHE ELSA SCHMIDT DA SILVA (RELATORA)

Insurgem-se os agravantes contra decisão que, em ação de obrigação de fazer, aforada pelo Condomínio Assunção House Club, deferiu antecipação de tutela, determinando a retirada de cão pertencente aos agravantes, das dependências do condomínio.

Exsurge dos autos que o agravado aforou ação de obrigação de fazer, com preceito cominatório, invocando, resumidamente, a convenção de condomínio, o abaixo-assinado contendo assinaturas de moradores de 24 casas (o condomínio é composto por 36 casas) solicitando providências para o afastamento do animal e a decisão tomada em assembléia extraordinária, realizada pelos condôminos no dia 24.05.2005, na qual ficou deliberado sobre a retirada imediata do cachorro pit bull do condomínio.

A decisão agravada, que deferiu antecipação de tutela em favor do Condomínio, considerou: 1º) a vedação da Convenção condominial à manutenção de cães de médio e grande porte; 2º) o perigo potencial que representa a presença de um animal da raça Pit Bull aos moradores do condomínio e 3º) a decisão dos condôminos, em Assembléia Geral Extraordinária, pela retirada do cachorro.

A Convenção do Condomínio é clara, em seu artigo 6º, letra “p”, ao estabelecer:

É expressamente vedado a qualquer condômino:  
(...)

p) manter animais nas unidades autônomas, exceto os de pequeno porte os quais ficarão restritos à unidade a que pertencem;

(...)

Portanto, na espécie, a norma está corretamente interpretada pelos condôminos, que a ratificaram em Assembléia Extraordinária, não concordando com a permanência do cachorro no condomínio, mesma que restrita à unidade autônoma em que reside o casal agravante. À evidência, o cachorro não é de pequeno porte, conforme característica própria da raça pit bull.

Por outro lado, não está em questão a alegada docilidade e adestramento do animal; importa a proibição expressa na Convenção, aliada à contrariedade dos condôminos com a permanência do animal no interior do condomínio, porque o referido cão gera medo, apreensão e insegurança.

Não é demais referir que na recente Lei Estadual nº 12.353, de 01 de novembro de 2005, o legislador estabeleceu regras rígidas para o exercício da posse de algumas raças de cães, entre as quais o American Pit Bull Terrier. Entre estas, encontra-se a proibição de permanência de tais animais em praças, jardins, parques públicos e nas proximidades de escolas, autorizando a circulação em logradouros públicos, apenas se conduzidos por pessoas capazes e com guia curta munida de enforcador de aço e focinheira.

A legislação demonstra a periculosidade dos animais da raça do cachorro de que se fala, de modo que evidencia-se real a preocupação dos condôminos com a presença de um cão pit bull no condomínio.

Assim, não há reparos a fazer na decisão agravada.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

É como voto.

DES. MARIO ROCHA LOPES FILHO (PRESIDENTE) - De acordo.

DES. PEDRO CELSO DAL PRÁ - De acordo.

DES. MARIO ROCHA LOPES FILHO - Presidente –

Julgador(a) de 1º Grau: MARCO AURELIO TAROUCO DE SOUZA 5.13. Ratificação de atos por assembléia geral - impossibilidade.

5.13 Despesas condominiais – aumento por plebiscito – posterior ratificação por assembléia geral – impossibilidade.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70013317532

RELATOR: Des. Mario Rocha Lopes Filho

DATA DE JULGAMENTO: 01/12/2005

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Oitava Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL. TAXAS CONDOMINIAIS. AUMENTO ATRAVÉS DE PLEBISCITO. RATIFICAÇÃO EM ASSEMBLÉIA GERAL. O aumento da taxa condominial realizado por plebiscito, foi feito de forma irregular, pois realizado em desacordo com o previsto na legislação e na própria convenção do condomínio. O fato da assembléia geral ter ratificado o ato, um ano após, não faz com que esta decisão retroaja até aquela data. Negado provimento ao recurso.

5.14 Despesas condominiais – natureza jurídica – obrigação *propter rem*.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70009800822

RELATOR: Des. André Luiz Planella Villarinho

DATA DE JULGAMENTO: 01/12/2005

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Oitava Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* QUE SE EXTENDE AO ADQUIRENTE DO IMÓVEL. JUROS MORATÓRIOS. OBRIGAÇÃO CONCORRENTE. Face à natureza *propter rem* da obrigação relativa aos encargos do condomínio, mesmo vencidos antes da transmissão do imóvel, o adquirente do imóvel a adquire perante o Condomínio. Juros de mora. Incidem no patamar de 1% ao mês, a partir do vencimento de cada cota. Art. 12, § 3º, da Lei 4591/69 e art. 34 da Convenção de Condomínio. APELAÇÃO DESPROVIDA.

5.15 Despesas condominiais – multa por infração à convenção – exigibilidade.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70013246897

RELATOR: Des. Jorge Luís Dall'Agnol

DATA DE JULGAMENTO: 16/11/2005

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Sétima Câmara Cível

CONDOMÍNIO. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. Mostra-se insuficiente o depósito que tem o intuito de satisfazer débito relativo à obrigação condominial, pois devida a multa por infração à convenção de condomínio. COBRANÇA DE MULTA POR INFRAÇÃO À CONVENÇÃO. CABIMENTO. Exigível a cobrança de multa condominial, pois comprovado o fato gerador apto a ensejar a incidência da penalidade. COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS. São devidas as cotas condominiais ante a ausência de pagamento quando do vencimento. Apelação a que se nega seguimento.

5.16 Procuração – reconhecimento de firma para votar em assembléia – desnecessidade – interpretação teleológica.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70013245089

RELATOR: Des. Armínio José Abreu Lima da Rosa

DATA DE JULGAMENTO: 09/11/2005

ÓRGÃO JULGADOR: Vigésima Câmara Cível

CONDOMÍNIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL. AUSÊNCIA DE RECONHECIMENTO DE FIRMA EM PROCURAÇÕES OUTORGADAS A UM DOS CANDIDATOS A SÍNDICO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO CONVENCIONAL. DESCABIMENTO. Não calha argumento no sentido de ser essencial à validade do mandato que contenha reconhecimento de firma, notadamente quando não exigido pelo condomínio réu, que, *in casu*, enquadra-se como terceiro com quem cabia ao mandatário tratar, na forma do art. 654, § 2.º, CC/2002, em se estando diante de eleição a síndico e subsíndico, sendo que, de resto, a interpretação teleológica da cláusula 13.ª, § 7.º, da Convenção Condominial indica que, ao possibilitar a outorga de poderes a lojista não condômino, de forma alguma impede que tal ato igualmente possa ser praticado entre condôminos.

5.17 Condomínio – obra – edificação de muro – aprovação por unanimidade.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70013049713

RELATOR: Des. Armínio José Abreu Lima da Rosa

DATA DE JULGAMENTO: 09/11/2005

ÓRGÃO JULGADOR: Vigésima Câmara Cível

NUNCIACÃO DE OBRA NOVA. EDIFICAÇÃO DE MURO. AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS. AVANÇO SOBRE ÁREA COMERCIAL DO CONDOMÍNIO. Verificando-se que a edificação de muro ocorreu sem ter havido a aprovação de todos os condôminos, como exige a cláusula vigésima da respectiva Convenção Condominial, a par de ter a obra avançado sobre a área comercial do condomínio, em local de há muito utilizado como estacionamento, para viabilizar a carga e descarga de veículos, é de ser desprovida a apelação.

5.18 Convenção – natureza jurídica – caráter normativo e contratual.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70012652764

RELATOR: Des. Guinther Spode

DATA DE JULGAMENTO: 01/11/2005

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Nona Câmara Cível

AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ÂMBITO DESTA VIA PROCEDIMENTAL. NATUREZA AMPLA DE COGNIÇÃO. DEBITO CONDOMINIAL. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA JURÍDICA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. DESPESAS COMUNS QUE TODOS OS CONDÔMINOS DEVEM PARTICIPAR, SEM ISENÇÃO, PORQUANTO NÃO HÁ EXPRESSA PREVISÃO NO ESTATUTO DO CONDOMÍNIO. Sendo a Convenção autêntica lei interna da comunidade condominial, possui ela o caráter contratual e normativo, que como ato-regra é dotada de força obrigatória junto ao agrupamento dos condôminos. Via de consequência, o rateio das despesas condominiais deve ser normativamente respeitado como força de lei, ao que se acresce, no caso em concreto, a ata n. 1 deste condomínio. Daí a procedência do pedido inaugural, pois incidindo a regra de que as despesas condominiais devem incidir sobre a área global, e não estando a garagem isenta de contribuir mensalmente pela convenção, cumpre a toda comunidade condominial participar do rateio das despesas comuns. Apelo provido.

5.19 Área comum – uso – porta de ligação do apartamento – exclusividade – impossibilidade.

TIPO DE PROCESSO: Apelação Cível

NÚMERO: 70011761376

RELATOR: Des. Alzir Felipe Schmitz

DATA DE JULGAMENTO: 13/09/2005

ÓRGÃO JULGADOR: Décima Sétima Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL. MANUTENÇÃO DE POSSE. PORTA DE LIGAÇÃO DO APARTAMENTO TÉRREO À ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO. Segundo dispõe o

artigo 3º da Lei 4.591/64, as paredes externas constituem condomínio de todos, insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada de uma unidade, de sorte que não é permitida a manutenção de porta que ligue o apartamento térreo direto à área comum do condomínio sem que a convenção a autorize. APELAÇÃO NÃO PROVIDA.

5.20 Loja térrea – rateio – critério previsto na convenção – dever de pagamento – aplicação do critério da proporcionalidade.

Apelação Cível n. 70015676943

Vigésima Câmara Cível

Relator: Des. Carlos Cini Marchionatti

Julgado em 12/07/2006

REVISÃO DE QUOTAS CONDOMINIAIS. UNIDADE TÉRREA. RATEIO. DEVER DE PAGAMENTO. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALIDADE. 1. Questão preliminar de nulidade da sentença: Inexiste nulidade na sentença por causa do julgamento contrário ao interesse ou à expectativa da parte. 2. Do mérito: prevalece a convenção condominial quanto à forma de rateio proporcional das despesas condominiais, salvo grave desproporção prejudicial ao condômino, e isso sem prejuízo de nova estipulação no âmbito do condomínio edilício, a quem incumbe deliberar. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA REJEITADA. RECURSO DO AUTOR DESPROVIDO E RECURSO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDO.

### ÍNTEGRA DO ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar parcial provimento à apelação do condomínio e em negar provimento à apelação do condômino.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, o eminente Senhor Desembargador José Aquino Flôres de Camargo, como Presidente, e o eminente Senhor Desembargador Glênio José Wasserstein Hekman, como Revisor.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DERMON II à vista da respeitável sentença de fls. 230-3, que resultou na parcial procedência do pedido de revisão de quotas condominiais deduzido por VALTER ALDEZIR TONINI e fixou a contribuição regular do autor, como condômino de duas lojas, em 30% da contribuição ordinária mensal, exonerando-o das despesas relativas aos elevadores e sua manutenção, alarme contra roubos, manutenção do portão dos estacionamentos e circulações gerais e estacionamentos (fl. 233). Condenou, outrossim, as partes ao pagamento das custas pela metade e honorários advocatícios de R\$600,00 reciprocamente. Os honorários do Sr. Perito também metade para cada uma das partes (fl. 247).

Na apelação (fls. 239 e seguintes), alega-se que o demandante e apelado ingressou com a presente ação declaratória postulando o expurgo do rateio das despesas condominiais que não lhe beneficiam. Diz que as lojas de propriedade do apelado estão localizadas dentro do prédio do condomínio ora apelado e não estão totalmente isoladas deste. Portanto, o condomínio entende ser indiscutível a responsabilidade do apelado pelo pagamento do rateio das despesas de conservação e manutenção do imóvel conforme convenção.

Argumenta com o disposto no art. 12 §3º da Lei 4.591/64, art. 1.336, inciso I do CCB/02 e art. 25 da Convenção Condomínio; e traz jurisprudência recente a favor de sua tese (fl. 241).

Argúi a nulidade da sentença recorrida por entender que a decisão foi *extra petita*. Diz que, como o pedido do autor foi específico – expurgo do rateio das despesas que não lhe beneficiam por não prestarem serventia de qualquer espécie – a respeitável sentença teria extrapolado do pedido inicial ao deferir-lhe também o expurgo do rateio das despesas referentes ao “elevadores e sua manutenção”, “alarme contra roubos”, “manutenção do portão dos estacionamentos” e “circulações gerais e estacionamentos”, determinando ainda, o pagamento das contribuições ordinárias e extraordinárias no percentual de 30%. Ou seja, a condenação suplantaria o pedido.

Impugna o laudo pericial. Refere que ele deveria se limitar ao pedido formulado na petição inicial. Isto é, apurar quais áreas e serviços do condomínio tinham mais ou menos serventia às lojas do autor.

Alega que se desconsiderou totalmente a lei e a convenção condominial, ao aferir em percentuais de rateio das despesas do condomínio, pois não há nenhum amparo legal a respaldar esse critério. Aduz que se trata de critério puramente subjetivo e destituído de fundamentação legal.

Ao final, requer a cassação da respeitável sentença devido à sua nulidade ou o provimento do recurso para reformá-la (fl. 245).

O recurso de apelação foi recebido (fl. 247), e a parte adversa apresentou suas contra-razões (fls. 249-51).

A parte demandante VALTER ALDEZIR TONINI também recorre (fls. 252 e seguintes). Em suas razões de recurso, busca alterar o percentual adotado na sentença, pedindo para que seja adotado o percentual de 13% ou 15% conforme constou do laudo do perito, além da repetição dos valores pagos a maior e a redefinição dos ônus sucumbenciais.

Recebido o recurso à fl. 256, com contra-razões (fls. 258-62), os autos foram remetidos ao Tribunal de Justiça em 24.05.06 (fl. 263) e vieram conclusos à minha Relatoria em 19.06.06 (fl. 264).

É o relatório.

Eminentes Colegas: conheço os recursos de apelação pela presença dos pressupostos de admissibilidade.

À vista da exposição do relatório, vê-se o significado do caso e a expectativa das partes, como condôminos. Dispõe-se de fotografias nos autos, que permitem visualizar o condomínio edilício, além de laudo pericial, que passou por várias complementações (vejam-se as petições inicial e da contestação – fl. 85, e nas fls 15, 94-101, 103, 106, 114, 130, 133 e seguintes, principalmente, 137, 138, 144, 148, 151, 158, 170, 179, 192, 194, 199 e 230).

O caso, inclusive, já é do meu conhecimento por causa do Agravo de Instrumento n. 70008925612, da minha Relatoria, quando, em decisão monocrática, confirmei o indeferimento do provimento antecipatório para depósito dos valores conforme caso análogo, relativo à loja n. 2.

É que, quanto à mencionada loja, e como referido desde a petição inicial, a Egrégia 18ª Câmara Cível, conforme a Apelação Cível n. 70000220830, Relator o Desembargador Wilson Carlos Rodycz, que muito ilustrou o Tribunal de Justiça, julgou assim, conforme a respectiva ementa (fl. 56): “*Ressalvadas as despesas com limpeza, segurança e manutenção do prédio, e de parte das despesas com a iluminação (um terço), que são de responsabilidade de todos, o condômino somente responde pelas despesas que efetivamente dispõe. Não é razoável imputar-lhe o rateio se, em virtude da própria configuração do edifício, não utiliza dos serviços. Precedentes do STJ*”.



O pedido tem características próprias, está especificado no item 5 da petição inicial e também faz remissão ao venerável acórdão.

O laudo pericial, feito com muito critério pelo Sr. Perito, opina essencialmente no sentido de valorar em até 50% da contribuição condominial com base nos benefícios que efetivamente as lojas usufruem (veja-se também o quadro demonstrativo dos diversos serviços e benefícios, assim referidos, relativos às lojas 3 e 4, pertencentes à parte demandante – fl. 138).

Desenvolvo o meu voto, sistematizando-o por tópicos.

Questão da nulidade da sentença

A questão preliminar de nulidade da sentença, que teria julgado fora do pedido (*extra petita*), não merece acolhimento, porque a respeitável sentença mantém a correlação entre o provimento jurisdicional e o pedido do autor, não alcançou provimento diverso do pedido.

Essencialmente, inexistente nulidade na sentença por causa do julgamento contrário ao interesse ou à expectativa da parte, que é o que verdadeiramente motiva a alegação, salvo melhor juízo dos Eminentes Colegas.

“É dever do juiz decidir nos limites das demandas propostas”, Cândido Rangel Dinamarco, “por outro lado, é vedado conceder ao autor um provimento diferente do que foi pedido, conceder-lhe bem diferente do pedido ou coisas em quantidade maior que a pedida; essas transgressões ampliativas do objeto do processo, que se resolvem nos vícios de *extra petita* ou *ultra petita*, devem no entanto ser examinadas e sancionadas na medida do excesso, resguardando-se capítulos hígidos. ... (in Capítulos de Sentença, editora Malheiros, p. 77)”

No caso dos autos, ao contrário do que defende o condomínio sentenciado, a decisão recorrida não contém vício algum, porque o pedido do autor foi da dispensa do rateio de todas as despesas que não lhe beneficiassem. O juiz, após análise da perícia, definiu o percentual de 30% de forma fundamentada, diga-se objetivamente assim, sem nenhuma violação ao princípio da motivação.

Rejeita-se, assim, a questão preliminar.

Mérito

Antecipo a conclusão do meu voto, que é o de dar razão ao condomínio.

Tenho o propósito, também, de chamar atenção das partes, dos procuradores e dos juízes, porque se trata de questão controvertida, suscetível, mais do que outras, à divisão das opiniões jurídicas.

Tanto é assim que, em precedente anterior, deu-se razão ao condômino de outra unidade edilícia, orientação que foi seguida, pouco mais ou pouco menos, pela respeitável sentença apelada. De minha vez, estou julgando que o condomínio tem razão, conforme também precedentes da Câmara e do Egrégio Superior Tribunal de Justiça.

A meu juízo, deve prevalecer a convenção condominial quanto à forma de rateio proporcional das despesas condominiais, salvo grave desproporção prejudicial ao condômino, e isso sem prejuízo de nova estipulação no âmbito do condomínio edilício, a quem incumbe deliberar.

Se permitem os Eminentes Colegas, não se tem como medir milimetricamente o que se usufrui daquilo que se paga no âmbito de um condomínio edilício, no caso, comercial. Sobrepe-se que as unidades edilícias, todas, integram-se ao mesmo conjunto condominial, e a situação do condomínio, considerado em si mesmo, beneficia as lojas que se situam à frente do prédio. As relações não se reduzem à divisão das despesas, mas ao conjunto que proporciona, e todos que se integram no condomínio beneficiam-se dele.

Refiro-me, novamente, ao quadro demonstrativo feito com critério pelo Sr. Perito (fl. 138), onde se relacionam o que serve integralmente às unidades edilícias, o que não serve e o que serve em parte. À vista deste quadro, sugere-se a mim, aliado à experiência comum,

que a perspectiva correta ou cabível ao condômino é a de exigir o que pode do condomínio, beneficiar-se, efetivamente, dos serviços e das coisas do condomínio, ao contrário da diminuição das respectivas despesas, permanecendo vinculado ao condomínio. A regulação judicial disso passa a ser por demais controvertida, e pode levar a situações contraditórias ou desiguais, diferenciando os condôminos.

É razão a mais, que se soma às demais, à demonstração de que apenas uma situação excepcional pode justificar a intervenção judicial que altere a convenção condominial. Como se observou, no condomínio edilício em estudo, já há respeitável decisão judicial distinguindo um dos condôminos dos demais, deferindo o pagamento diferenciado das cotas condominiais atinente à respectiva unidade edilícia, que também está motivando a atual pretensão.

Deve-se preferir, salvo melhor juízo, que o condomínio, por seus órgãos competentes, regule a respeito, excepcionalmente, a autoridade judiciária.

A convenção condominial estabelece no seu art. 25 que: “*As despesas provenientes de manutenção e conservação dos serviços e partes de uso comum – de divisão proporcional bem como as de sua administração - serão rateadas entre os condôminos na proporção das suas respectivas frações ideais, segundo o orçamento aprovado pela Assembléia Geral*” (fl. 51).

Inferre-se desse documento, portanto, que a obrigação de dividir igualmente as quotas de condomínio é clara e precisa.

*Juiz de Direito da sentença: Dr. Luis Gustavo Pedroso Lacerda.*

Mesmo repetindo, a cláusula n. 25 da convenção condominial determina a contribuição de todos os condôminos com a quota parte proporcional as respectivas frações ideais, que é como se deve fazer, salvo alteração da convenção condominial, no âmbito do condomínio e por sentença judicial justificada.

É assim que se tem predominantemente considerado, inclusive na ação da jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça:

A convenção de condomínio não fica infensa a nenhum tipo de regulamentação que exija a adoção de uma ou outra forma de divisão dos custos condominiais entre os condôminos. Não há nenhuma lei que delimite ou pré-estabeleça critérios de rateio das despesas comuns referentes a todas as unidades autônomas.

Em sendo assim, uma vez estabelecidas as regras do condomínio de maneira expressa e clara, não havendo vício de manifestação de vontade e tendo presente que o autor – quando adquiriu o imóvel – já conhecia perfeitamente os termos da Convenção Condominial do Edifício Dermon II, é de ser mantida a higidez da cláusula 25 da Convenção, cuja observância é obrigatória para todos os condôminos, sem exceções, porque a cláusula não excepciona nenhuma situação em particular.

Estimo que o critério de divisão das despesas condominiais previsto no art. 25 da Convenção de Condomínio do Edifício Dermon II está em conformidade com a regra do art. 12, § 1º, da Lei n. 4.591/64, razão porque deve ser cumprida pelos condôminos.

A elisão da regra tende a proporcionar diferenciação suscetível de ocasionar dificuldade às relações condominiais.

Nada obstante essa diretriz legal, há de se referir a manifestação do Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, ao julgar RESP n. 537.116 – RS: “... *estamos firmando a tese de que só deixa de pagar se a convenção do condomínio expressamente indicar que a loja térrea não deve pagar. A regra legal faz com que a loja pague. Para não pagar, tem que haver previsão expressa, excludente, da convenção de condomínio. Em princípio, todos pagam condomínio, a menos que expressamente a convenção exclua, por determinada situação peculiar daquele condômino. Se a convenção também for omissa, a loja paga também. A lei diz que o condomínio é pago de acordo com a fração ideal, salvo norma*



*diversa na convenção do condomínio. Somente a convenção de condomínio, se expressa a respeito, poderá excluir do pagamento, porque a lei, em princípio, inclui.”*

Portanto, enquanto não for alterada a convenção condominial do edifício Dermon II, devem ser pagas as despesas nos termos do art. 25.

Assim, estou votando pelo parcial provimento do recurso do condomínio para julgar improcedente a ação, em consequência, deixando de prover o recurso do condômino.

Em consequência também se atribui a sucumbência exclusiva à parte demandante, aí se incluindo a soma das determinações da respeitável sentença, exclusivamente debitadas à parte demandante, custas e honorários do Sr. Perito, inclusive a soma dos honorários advocatícios arbitrados.

É o meu voto, mais uma vez muito respeitando a sentença, em se tratando de questão controvertida.

Em havendo previsão expressa acerca da divisão equivalente das áreas comuns, não excepcionando nenhum caso em particular, pondero não ser possível acolher-se o pedido do autor.

5.21 Loja térrea – rateio – critério da utilidade.

Apelação Cível n. 70000220830

Décima Oitava Câmara Cível

Relator: Des. Wilson Carlos Rodycz

Julgado em 1999

Ressalvadas as despesas com limpeza, segurança e manutenção do prédio, e de parte das despesas com a iluminação (um terço), que são de responsabilidade de todos, o condômino somente responde pelas despesas que efetivamente dispõe. Não é razoável imputar-lhe o rateio se, em virtude da própria configuração do edifício, não utiliza dos serviços. Precedentes do STJ.

5.22 Loja térrea com entrada independente – despesas condominiais – isenção – impossibilidade em face da previsão na convenção.

Apelação Cível n. 70014499099

Vigésima Câmara Cível

Relator: Des. José Aquino Flores de Camargo

Julgado em 29/03/2006

ACÇÃO DE EXONERAÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. LOJA TÉRREA COM ENTRADA INDEPENDENTE. ISENÇÃO DA COBRANÇA DO VALOR DAS COTAS. IMPOSSIBILIDADE DIANTE DA CONSTATAÇÃO DE SUA PREVISÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, ATENTO ÀS CIRCUNSTÂNCIAS DE QUE O TITULAR DAS REFERIDAS UNIDADES FOI O RESPONSÁVEL PELA INCORPORAÇÃO, PREVENDO, NA ASSEMBLÉIA DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO, EXPRESSAMENTE, A INCLUSÃO DAQUELAS UNIDADES E A FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO EM FACE DA EXCELÊNCIA DO TRABALHO PROFISSIONAL PRESTADO, ATENTO ÀS VARIANTES DO ART. 20, §§ 3º E 4º, DO CPC.

5.23 Despesas condominiais – presunção de certeza - cobrança - prescrição ordinária.

Apelação Cível n. 70013389655

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior

Julgado em 28/03/2006

COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA. ORIGEM DO DÉBITO. MULTA. Prescrição da cobrança de cota de condomínio. Incidência do art. 177 do CCB/1916, c/c os arts. 205 e 2.028 do CCB/2002. Condição de condomínio do Conjunto Residencial onde se situa o imóvel demonstrada. Legitimação ativa para a causa. Impugnações genéricas do condômino à constituição dos débitos que não bastam para infirmar a cobrança. Presunção de certeza que se define em favor do condomínio, porque submetido o rateio das despesas ao crivo da coletividade representada nas assembléias condominiais. Ônus da demonstração em contrário que cumpre ao condômino (CPC, art. 333, inc. II). Multa. Limitação ao máximo previsto no CB/2002. NEGARAM PROVIMENTO.

5.24 Despesas condominiais – presunção de certeza – prova em contrário a cargo do condômino.

Apelação Cível n. 70013329131

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior

Julgado em 28/03/2006

CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PROVA DO DÉBITO. Impugnações genéricas do condômino à constituição dos débitos que não bastam para infirmar sua cobrança. Presunção de certeza que se define em favor do condomínio, porque submetido o rateio das despesas ao crivo da coletividade representada nas assembléias condominiais. Ônus da demonstração em contrário que cumpre ao condômino (CPC, art. 333, inc. II). NEGARAM PROVIMENTO.

5.25 Despesas condominiais – critério de justiça e equidade.

Apelação Cível n. 70013232319

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. José Francisco Pellegrini

Julgado em 29/11/2005

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. JUROS MORATÓRIOS. Devem ser contados a partir do vencimento de cada parcela condominial. RATEIO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. Tendo em vista que se trata de loja térrea, o pagamento de 50% das despesas do condomínio atende a um critério de justiça e equidade. Percentual mantido. ART. 290 DO CPC. APLICABILIDADE - Tratando-se de prestações devidas e que se venceram no decorrer da demanda, possível incluí-las no curso do processo. Inteligência do art. 290 do CPC. DERAM PROVIMENTO AO APELO DO CONDOMÍNIO E NEGARAM PROVIMENTO AO DO DEMANDADO.

5.26 Despesas condominiais – elevador instalado posteriormente – apartamento térreo – ausência de previsão na convenção – aplicação do critério da utilidade.

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AJG. MULTA MORATÓRIA. DESPESAS COM ELEVADOR. APARTAMENTO TÉRREO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONDOMINIAL. 1. O art. 5º da Constituição Federal, complementado pelo art. 4º da Lei n. 1.060/50, dispõe que o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que alegaram insuficiência de recursos, incumbindo à parte contrária realizar prova de ausência de necessidade. 2. A multa moratória nos termos do CC/2002 é de 2%, o que é consentâneo com o dispositivo sentencial. 3. Despesas decorrentes do uso de elevador instalado posteriormente (manutenção e energia elétrica) e sem qualquer previsão condominial quanto ao seu rateio, não podem ser atribuídos aos condôminos dos apartamentos térreos, por afronta direta ao art. 1.340 do CC/2002. Apelo parcialmente provido. Unânime.

5.27 Despesas condominiais – rateio – critério da utilidade.

Agravo de Instrumento n. 70017614603

Vigésima Câmara Cível

Relator: Des. Carlos Cini Marchionatti

Julgado em 10/11/2006

Perícia. Condomínio edilício. Rateio das despesas por cálculo aritmético, e pretensão segundo o uso e o gozo da unidade edilícia. A decisão do indeferimento da perícia pretendida, com a ressalva de que outras provas são admissíveis à prova do fato pretendido, não proporciona às partes lesão grave e de difícil reparação, razão pela qual se converte em agravo retido (CPC, 527, II).

5.28 Garagem – despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade previsto na convenção – inclusão da área do box.

Apelação Cível n. 70012493284

Décima Oitava Câmara Cível

Relator: Des. Pedro Celso Dal Pra

Julgado em 15/09/2005

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS. BOX GARAGEM. IMPROCEDÊNCIA. PRELIMINAR. PROCESSUAL CIVIL. CERCEAMENTO DE DEFESA. Não há cerceamento de defesa no julgamento antecipado da lide quando a demanda limita-se a discutir matéria de direito. Prova testemunhal que em nada poderia alterar os rumos decisórios. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. DEVER DOS CONDÔMINOS. Nos termos do art. 12, §1º, da Lei n.º 4.591/64, bem como do art. 1.336 do Código Civil, é dever dos condôminos contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais, devendo ser computado no todo da fração ideal a área correspondente ao box de estacionamento. Hipótese dos autos em que se impõe o afastamento da pretensão da parte autora, a qual pretende ver-se eximida de pagar a quota parte correspondente à área do estacionamento. Obrigação advinda tanto da lei como da própria convenção condominial, a qual se submetem todos os condôminos, sem

qualquer exceção. PRELIMINAR DESACOLHIDA. RECURSO DE APELAÇÃO IMPROVIDO.

5.29 Condomínio horizontal – despesas condominiais – terreno – critério de rateio – deliberação na assembléia – potencialidade e viabilidade do uso do serviço ou benefício – aplicação do critério da utilidade.

Apelação Cível n. 70012519476

Vigésima Câmara Cível

Relator: Des. Rubem Duarte

Julgado em 14/09/2005

CONDOMÍNIO HORIZONTAL. TERRENO. DESPESAS. PARTICIPAÇÃO NO RATEIO. O QUE DEFINE A LEGITIMIDADE DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS NO RATEIO, ALÉM DA DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA, É A POTENCIALIDADE E VIABILIDADE DE USO DO SERVIÇO OU BENEFÍCIO, DESIMPORTANDO A NÃO UTILIZAÇÃO TEMPORÁRIA. ADEMAIS, BUSCANDO ISENTAR-SE DO RATEIO DE DESPESAS QUE ENTENDA NÃO LHE BENEFICIAR, DEVE O CONDÔMINO BUSCAR DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA, OU SUPRIMENTO VIA AÇÃO PRÓPRIA. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

5.30 Despesas condominiais – não abusividade – cobrança devida.

Apelação Cível n. 70011985686

Décima Oitava Câmara Cível

Relator: Des. Mario Rocha Lopes Filho

Julgado em 14/07/2005

AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. ABUSIVIDADE NA COBRANÇA NÃO DEMONSTRADA, ÔNUS QUE COMPETIA À RÉ. PRESTAÇÃO DE CONTAS PELO CONDOMÍNIO. DESNECESSIDADE PARA EFEITO DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE COBRANÇA DE PARCELAS CONDOMINIAIS IMPAGAS. PRELIMINARMENTE CERCEAMENTO DE DEFESA. Não se operou cerceamento de defesa, pois a parte apelante teve oportunidade para se manifestar a respeito das provas que pretendia produzir e não se pronunciou em relação a estas. NO MÉRITO 1. Melhor sorte não assiste à ré, pois a mora é incontroversa. Tratando-se de prestações periódicas as parcelas vincendas no curso do feito encontram-se subentendidas, nos termos do art. 290 do CPC, enquanto perdurar a obrigação. 2. O pleito de realização de perícia precluiu. Ademais, desnecessária sua realização para evitar pagamento em dobro dos valores pagos, pois a sentença já determinou o abatimento dos depósitos realizados pela ré, do valor principal. 3. Conforme documento de fls. 23/25 juntado com a inicial, verifica-se, detalhadamente, que o Condomínio pleiteia a cobrança das cotas condominiais impagas referente aos meses de janeiro a outubro de 2003, além das parcelas que se vencerem no curso do processo. 4. Não se faz necessária a prestação de contas pretendida pela apelante pelo fato de inexistir previsão legal e por não ter sido demonstrada qualquer abusividade ou erro no lançamento dos valores cobrados pelo Condomínio, prova que cabia a ré. Diante de tal desconformidade, dispõe a apelante de ação própria para discutir a procedência dos valores exigidos pelo Condomínio, ultrapassando os limites desta lide toda e qualquer discussão a respeito. Apelação cível improvida. Unânime.

5.31 Despesas condominiais – cobrança pela via monitória – boleto bancário – possibilidade.

Apelação Cível n. 70011500196  
Décima Oitava Câmara Cível  
Relator: Des. Pedro Celso Dal Pra  
Julgado em 02/06/2005

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO MONITÓRIA. COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. PRELIMINAR. PROCESSUAL CIVIL. INÉPCIA DA PETIÇÃO RECURSAL. INOCORRÊNCIA - Não há inépcia quando as razões de apelação mostram os fundamentos pelos quais o recorrente não se conforma com a sentença vergastada, apontando, ainda que de forma concisa e sem a melhor técnica, os motivos pelos quais deveria haver a modificação do *decisum*. BOLETOS BANCÁRIOS. PROVA ESCRITA. Os boletos bancários para pagamento das despesas condominiais constituem prova escrita para instruir o procedimento monitório, independentemente de não haver assinatura do condômino-devedor em seu corpo. A prova escrita não precisa demonstrar a certeza do crédito, relacionando-se apenas a um juízo de probabilidade da pretensão do credor. CONTESTAÇÃO DAS DESPESAS APROVADAS PELOS CONDÔMINOS E DA FORMA DE DIVISÃO DAS QUOTAS-PARTE. PROVA. MEIO PROCESSUAL INADEQUADO - Uma vez que os valores cobrados e a forma de rateio foram aceitos e aprovados pelos condôminos, não cabe ao inadimplente alegar eventuais excessos ou irregularidades, sem trazer provas que corrobore suas assertivas. Ônus que lhe competia e do qual não se desincumbiu. Ademais, caso não haja concordância com tais questões, deve o condômino ajuizar a competente medida judicial para apurar eventuais irregularidades, não podendo argüi-las como meio de esquivar-se da obrigação de adimplir com as despesas para manutenção da coisa comum. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO DESPROVIDO. UNANIME.

5.32 Despesas condominiais – rateio pelo número de apartamentos previsto na convenção – validade.

Apelação Cível n. 70007312838  
Décima Oitava Câmara Cível  
Relator: Des. Cláudio Augusto Rosa Lopes Nunes  
Julgado em 12/05/2005

AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA. RATEIO DAS DESPESAS DE ACORDO COM O PREVISTO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CADA CONDÔMINIO CONCORRE DE ACORDO COM O NÚMERO DE APARTAMENTOS. INEXISTÊNCIA DE EXPRESSA PREVISÃO DE RATEIO DIFERENCIADO DE ACORDO COM A FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE. MULTA CONVENCIONAL REDUZIDA PARA 2% A PARTIR DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL. Constituída a convenção de condomínio para irradiar efeitos por tempo indeterminado, aos fatos que, sob sua égide, ensejem efeitos jurídicos, aplicável a lei vigente no momento de sua ocorrência. Inteligência do artigo 2.035 do novo Código Civil. Não se cogita, portanto, de aplicação retroativa da lei, visto que a limitação imposta por lei posterior à convenção incidirá em função de fato. Inadimplemento ocorrido na vigência da lei que se está a aplicar. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO EM PARTE. UNÂNIME.

5.33 Despesas condominiais – rateio igualitário previsto na convenção – nulidade em face do enriquecimento ilícito – aplicação do critério da proporcionalidade.

Apelação Cível n. 70010242956

Vigésima Câmara Cível

Relator: Des. Rubem Duarte

Julgado em 27/04/2005

CONDOMÍNIO. RATEIO DE DESPESAS. NULIDADE DE CLÁUSULA CONVENCIONAL QUE DETERMINA O RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA. DIANTE DA FALTA DE JUSTIFICATIVA, BEM COMO PROPORCIONAR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO PARA ALGUNS E PREJUÍZO PARA OUTROS, CABÍVEL A ALTERAÇÃO DE CLÁUSULA COM CRITÉRIO EXCEPCIONAL EM FAVOR DA MAIORIA. ARTIGO 1.334, INCISO I E ARTIGO 1.336 DO CÓDIGO CIVIL CONSAGRARAM O CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE (FRAÇÃO IDEAL) NA CONTRIBUIÇÃO AO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. SENTENÇA ALTERADA. SUCUMBÊNCIA INVERTIDA. APELO PROVIDO. UNÂNIME.

5.34 Crédito hipotecário e condominial – preferência do condominial.

Agravo de Instrumento n. 70010869030

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. José Francisco Pellegrini

Julgado em 22/03/2005

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. CRÉDITO HIPOTECÁRIO E CONDOMINIAL. Tendo em vista os prejuízos advindos da inadimplência do condômino, o crédito condominial prefere ao hipotecário. NEGARAM PROVIMENTO.

5.35 Despesas condominiais – cobrança – presunção de certeza a favor do condomínio.

Apelação Cível n. 70010209955

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. Heleno Tregnago Saraiva

Julgado em 08/03/2005

AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. A realização da audiência preliminar fica adstrita à discricionariedade do Juiz. Impugnações genéricas do condômino à constituição dos débitos não bastam para infirmar sua cobrança. Presunção de certeza que se define em favor do condomínio, porque submetido o rateio das despesas ao crivo da coletividade representada nas assembleias condominiais. Ônus da demonstração em contrário que cumpre ao condômino (CPC, art. 333, inc. II). PRELIMINAR AFASTADA. APELAÇÃO IMPROVIDA.

5.36 Despesas condominiais – rateio – unidade que não se beneficia dos serviços – cobrança indevida – aplicação do critério da utilidade.



Apelação Cível n. 70010407724  
Décima Sétima Câmara Cível  
Relator: Des. Elaine Harzheim Macedo  
Julgado em 21/12/2004

AÇÃO DECLARATÓRIA REVISIONAL DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. RATEIO. UNIDADE QUE NÃO SE BENEFICIA DOS SERVIÇOS PRESTADOS PELO CONDOMÍNIO. OBSERVÂNCIA PELO CONDOMÍNIO. RELATIVIZAÇÃO DA LEI 4.591/64 E DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. Exsurgindo dos autos que a unidade condominial efetivamente não usufrui dos serviços prestados pelo Condomínio, deve participar no rateio das despesas somente sobre despesas efetivamente comuns. Relativização da Lei 4.591/64. Precedentes. Providência já levada a efeito pelo Condomínio. APELO DESPROVIDO.

5.37 Unidades térreas com entradas independentes – despesas condominiais – rateio – serviços aproveitados – cobrança devida.

Apelação Cível n. 70010170173  
Décima Oitava Câmara Cível  
Relator: Des. Mario Rocha Lopes Filho  
Julgado em 09/12/2004

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. QUOTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEIS COM ENTRADAS INDEPENDENTES. ISENÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO RATEIO DE DESPESAS. A obrigação de pagar as despesas do condomínio, de regra, deve ser atribuída a todos os condôminos, na proporção de sua quota parte e igualmente a todos a que aproveitem os serviços e despesas comuns, nos termos do artigo 12, § 1º, da Lei nº4.591/64. No caso dos autos o simples fato do apelante possuir entrada para a sua sala e boxes totalmente independente do prédio de apartamentos, como demonstrado pelas fotografias acostadas em fls. 41/42, não o isenta do pagamento de despesas decorrentes de serviços que por ele são aproveitados, como é o caso da água, luz, limpeza, chamadas extras, seguros e do fundo de reserva. A própria Convenção, na cláusula de n. 24, prevê que os condôminos concorrerão para o custeio das despesas de conservação e limpeza entre outros gastos, mediante rateio. APELO IMPROVIDO. UNÂNIME.

5.38 Loja térrea – despesas condominiais – rateio – critério diferenciado.

Apelação Cível n. 70010083723  
Décima Sétima Câmara Cível  
Relator: Des. Elaine Harzheim Macedo  
Julgado em 16/11/2004

CONDOMÍNIO. FIXAÇÃO DA COTA DE PARTICIPAÇÃO DE UNIDADE CONDOMINIAL DIFERENCIADA NO RATEIO DAS DESPESAS. RECONHECIMENTO FÁTICO DE QUE O PONTO COMERCIAL DO PISO TÉRREO É AUTÔNOMO, NÃO APROVEITANDO AS DEMAIS ÁREAS EM COMUM DO PRÉDIO. LIMITAÇÃO DE SUA PARTICIPAÇÃO NAS DESPESAS QUE DIZEM COM A MANUTENÇÃO, A PRESERVAÇÃO, A CONSERVAÇÃO DAS PARTES COMUNS, COMO FACHADA E PAREDES EXTERNAS, COBERTURA E

EVENTUAIS SERVIÇOS E OBRAS QUE DIZEM COM A ESTRUTURA DO PRÉDIO.  
APELO PROVIDO.

5.39 Loja térrea – despesas condominiais – potencial ou efetiva utilização de serviços – cobrança devida.

Apelação Cível n. 70010057693

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. Mário José Gomes Pereira

Julgado em 16/11/2004

CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA. Efetiva utilização de serviços, ou potencial para uso; dever de participar do rateio das despesas correspondentes. Apelo IMPROVIDO.

5.40 Edifício de garagem – unidade térrea – despesas condominiais – rateio – cobrança devida.

Apelação Cível n. 70009046749

Vigésima Câmara Cível

Relator: Des. Carlos Cini Marchionatti

Julgado em 30/06/2004

Ação de cobrança de cotas de despesas condominiais, relativas a edifício de garagens. Cotas que, por anos, deixaram de ser pagas pelos condôminos dos respectivos espaços de estacionamento situados no térreo, sem que tenham sido cobradas pelo condomínio. Sentença de procedência parcial da ação, reconhecendo devidas as cotas condominiais a partir da assembléia condominial em que se tratou do assunto, depois da assunção do novo síndico, em substituição ao síndico parente dos condôminos demandados. Rateio das despesas condominiais, exceto com relação às despesas do elevador, supostamente não utilizado. Acórdão confirmando a respeitável sentença, fundamentada nas circunstâncias determinantes do caso, e reformando-a quanto ao rateio de todas as despesas condominiais, porque as unidades edilícias integram-se ao condomínio de modo inseparável, manifestamente, nos termos da convenção condominial, por direito, e por situarem-se no térreo do edifício de muitos andares, como fato irrecusável, a tal ponto que não se pode conceber o condomínio sem as unidades situadas no solo, interligado aos demais pavimentos. A destinação comercial das unidades edilícias para aluguel e lavagem de veículos, com utilização de energia elétrica própria e água de poço artesiano para tanto, que evidentemente não podem ser debitadas ao condomínio, ao contrário de isentar a responsabilidade dos demandados como condôminos, confirmam que se beneficiam do condomínio, sem o que não haveria a destinação comercial. Repartição dos ônus da sucumbência. Coerente com os motivos do julgado, repartem-se proporcionalmente, que até poderia ser igualmente. O condomínio demandante decaiu do período passado, os demandados decaíram de proporção das cotas condominiais vencidas e vincendas.

5.41 Despesas condominiais – critério de rateio – liberdade dos condôminos na sua fixação.

Apelação Cível n. 70007874274

Décima Sétima Câmara Cível

Relator: Des. Alexandre Mussoi Moreira



Julgado em 22/06/2004

APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. CONDOMÍNIO. CRITÉRIO PARA O RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE ILEGALIDADE. LEI 4.591/64. I. Prescindível, na espécie, a realização de perícia, por se tratar de matéria relativa a interpretação de cláusulas contratuais. II. A assembléia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de rateio das despesas condominiais, não havendo obrigação na adoção do critério previsto na Lei 4.591/64. III. Critério de rateio adotado pelo condomínio não implica, por si só, em enriquecimento por parte de alguns dos condôminos em detrimento de outros, nem mesmo injusto, uma vez que dentro do princípio da conveniência dos próprios condôminos. Agravo retido e apelo improvidos.

5.42 Despesas condominiais – cobrança por ação monitória – possibilidade.

Apelação Cível n. 70007753718

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. Leoberto Narciso Brancher

Julgado em 02/03/2004

AÇÃO MONITÓRIA. ENCARGOS CONDOMINIAIS. CONDIÇÕES DE PROCEDIBILIDADE. DOCUMENTO HÁBIL. ADMISSIBILIDADE. Os encargos condominiais constituem obrigação de natureza *propter rem*, decorrente de lei e vinculada à manutenção do imóvel. É suficiente ao ajuizamento da ação monitória a documentação produzida, ainda que unilateralmente, pelo condomínio. Relação diferenciada que, se aparentemente unilateral na ótica do processo, materialmente se apresenta de modo diverso porque o Condomínio representa o interesse multilateral de todos os condôminos do prédio, entre eles o próprio demandado, ao efetivo rateio das despesas prediais. Deram provimento ao apelo.

5.43 Despesas condominiais – loja térrea – cobrança devida em razão do aproveitamento dos serviços.

Apelação Cível n. 70005772702

Segunda Câmara Especial Cível

Relator: Des. Marilene Bonzanini Bernardi

Julgado em 09/12/2003

CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA. PRETENSÃO DE REDUÇÃO DA BASE DE CÁLCULO DO RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CASO EM QUE A AUTORA TEM ACESSO À ÁREA CONDOMINIAL E APROVEITA EM PARTE OS SERVIÇOS DO CONDOMÍNIO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA.

5.44 Despesas condominiais – loja térrea com saída independente – valores diferenciados – isonomia – previsão na convenção – possibilidade.

Apelação Cível n. 70004207452

Décima Sétima Câmara Cível

Relator: Des. Alzir Felipe Schmitz  
Julgado em 12/11/2002

APELAÇÃO CÍVEL. QUOTAS CONDOMINIAIS. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. VALORES DIFERENCIADOS ÀS LOJAS COM SAÍDA INDEPENDENTE. CONVENÇÃO CONDOMINIAL ISONÔMICA. DEPÓSITO INCOMPLETO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. Não há óbice para que a convenção de condomínio estabeleça, para o rateio das quotas condominiais, critério diverso do correspondente à fração ideal de terreno de cada unidade - referido no artigo 12, § 1º, da Lei nº 4.591/64. Quiçá tratando-se de loja térrea, com saída independente, que não faz uso de todos os serviços oferecidos pelo Condomínio. Os depósitos realizados pelo condômino em valor inferior àqueles correspondentes às quotas partes não são atingidos pela eficácia liberatória da consignação em pagamento, mostrando-se legítima a recusa do Condomínio em tais circunstâncias. Os honorários advocatícios devem representar a digna remuneração do trabalho desenvolvido pelo advogado. APELO NÃO PROVIDO.

5.45 Loja térrea com saída independente – despesas condominiais – somente participa do custeio de despesas referentes ao terreno, telhado, calçada e paredes externas e outras que aproveitam a todos os condôminos.

Apelação Cível n. 70002730125

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. Luís Augusto Coelho Braga

Julgado em 20/08/2002

CONDOMÍNIO. DESPESAS. UNIDADE TÉRREA. A loja térrea, como unidade autônoma independente, só participa do custeio de despesas referentes ao terreno, telhado, calçada e paredes externas e outras coisas ou áreas que, por sua natureza e destinação, pertencem e aproveitam a todos os condôminos. Entrada independente. Descabimento de inclusão da unidade no rateio comum de despesas. Apelo provido.

5.46 Despesas condominiais – unidade independente – rateio – obrigação de concorrer somente com as despesas que a aproveite – aplicação do critério da utilidade.

Apelação Cível n. 70002519338

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. Carlos Rafael dos Santos Júnior

Julgado em 18/12/2001

AÇÃO DE COBRANCA. QUOTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL COM ENTRADA INDEPENDENTE. ISENÇÃO DE PARTICIPAÇÃO NO RATEIO DE DESPESAS QUE NÃO O APROVEITEM. IMÓVEL, EM PRÉDIO DE CONDOMÍNIO, COM ENTRADA INDEPENDENTE. OBRIGAÇÃO DE CONCORRER PARA AS DESPESAS DECORRENTES DE SERVIÇOS QUE APROVEITE. DIVISÃO PROPORCIONAL E IGUAL ENTRE OS CONDÔMINOS. EXCLUSÃO DAS DESPESAS DE ILUMINAÇÃO DE ÁREA INTERNA COMUM AS DEMAIS ECONOMIAS. AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE. DERAM PARCIAL PROVIMENTO

5.47 Loja – garagem – participação nas despesas – fruição.

Embargos Infringentes n. 70001176627  
Décimo Grupo de Câmaras Cíveis  
Relator: Des. Rubem Duarte  
Julgado em 28/09/2001

CONDOMÍNIO - LOJA - GARAGEM. PARTICIPAÇÃO NO CUSTEIO DAS DESPESAS. FRAÇÃO IDEAL PERTENCENTE AO AUTOR, MAS QUE ESTÁ EM CONDOMÍNIO. ÁREA A QUE SOMENTE ELE TEM ACESSO. DESPESAS REFERENTES AO ELEVADOR EXCLUÍDAS PELA PRÓPRIA CONVENÇÃO (ART. 27 PARÁGRAFO ÚNICO). PARTICIPAÇÃO NO RATEIO REFERENTE ÀS DESPESAS COM ZELADORIA, CONSUMO DE ÁGUA, FORÇA E LUZ, UMA VEZ QUE USUFRUI DESSES SERVICOS. EMBARGOS INFRINGENTES DESACOLHIDOS, POR MAIORIA.

5.48 Lojas – despesas condominiais – rateio diferenciado previsto na convenção – legalidade.

Apelação Cível n. 70000558544  
Vigésima Câmara Cível  
Relator: Des. Rubem Duarte  
Julgado em 20/06/2001

CONDOMÍNIO. AÇÃO ORDINÁRIA VISANDO MODIFICAR CRITÉRIO DE RATEIO ENTRE LOJAS E CONTRA DISPOSIÇÕES DA CONVENÇÃO, JULGADA IMPROCEDENTE. DISPOSIÇÃO DA CONVENÇÃO QUE NÃO FERRE O § 1º DO ART. 12 DA LEI 4591/64. PERCENTUAIS DIFERENCIADOS DE PARTICIPAÇÃO NO RATEIO DAS DESPESAS ENTRE AS LOJAS RESULTA DA REALIDADE TAMBÉM DIFERENTE DE CADA UMA DAS UNIDADES. O MESMO CRITÉRIO SERVE TANTO PARA AS DESPESAS ORDINÁRIAS COMO PARA AS DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, ATÉ DISPOSIÇÃO EM CONTRÁRIO. AS RELAÇÕES QUE GERAM DIREITOS E DEVERES SE DÃO ENTRE OS CONDÔMINOS. LOCADO OU EMPRESTADO O IMÓVEL SE DANOS OCORREREM, MESMO QUE POSSAM SER RESPONSABILIZADOS O LOCATÁRIO OU O COMODATÁRIO PERANTE O PROPRIETÁRIO, RESPONDE O CONDÔMINO PERANTE SEUS PARES. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

5.49 Condomínio horizontal – terreno – despesas condominiais – rateio – deliberação da assembléia – potencialidade e viabilidade do uso do serviço ou benefício – aplicação do critério da utilidade.

Apelação Cível n. 70000673640  
Segunda Câmara Especial Cível  
Relator: Des. Marilene Bonzanini Bernardi  
Julgado em 29/05/2001

CONDOMÍNIO HORIZONTAL. TERRENO. DESPESAS COM VIGILÂNCIA E SEGURANÇA. PARTICIPAÇÃO NO RATEIO. O que define a legitimidade de cobrança de despesas no rateio, além da deliberação da assembléia, é a potencialidade e viabilidade de uso do serviço ou benefício, desimportando a não utilização temporária. Ademais, buscando isentar-se do rateio de alguma despesa que entenda não lhe beneficiar, deve o

condômino buscar deliberação da Assembléia, ou suprimento via ação própria. Negaram provimento.

5.50 Loja térrea – despesas condominiais – somente participa do custeio de despesas referentes ao terreno, telhado, paredes externas e outras que aproveitam a todos os condôminos.

Apelação Cível n. 70001513993

Décima Nona Câmara Cível

Relator: Des. Mário José Gomes Pereira

Julgado em 13/03/2001

CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA. PARTICIPAÇÃO NO CUSTEIO DAS DESPESAS. PRELIMINAR REJEITADA. A LOJA TÉRREA É UNIDADE AUTÔNOMA QUE SÓ PARTICIPA DO CUSTEIO DE OBRA REFERENTE AO TERRENO, TELHADO, PAREDES EXTERNAS E OUTRAS COISAS OU ÁREAS QUE, POR SUA NATUREZA E DESTINAÇÃO, PERTENCEM OU APROVEITAM A TODOS OS CONDÔMINOS. DOCTRINA. DESCABIMENTO DA EMISSÃO DE DUPLICATA COMO FORMA DE BUSCAR-SE A SATISFAÇÃO DE QUOTA CONDOMINAL IMPAGA. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO.

5.51 Loja térrea com entrada independente – despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade para as despesas comuns, exceto iluminação (um terço) e da utilidade pelos serviços que usa.

Apelação Cível n. 70000220830

Décima Oitava Câmara Cível

Relator: Des. Wilson Carlos Rodycz

Julgado em 25/05/2000

AÇÃO DECLARATÓRIA. CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA. ENTRADA INDEPENDENTE PARA A VIA PÚBLICA. DESPESAS. RATEIO. CRITÉRIO. RESSALVADAS AS DESPESAS COM LIMPEZA, SEGURANÇA E MANUTENÇÃO DO PRÉDIO, E DE PARTE DAS DESPESAS COM A ILUMINAÇÃO (UM TERÇO), QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE DE TODOS, O CONDÔMINO SOMENTE RESPONDE PELAS QUE EFETIVAMENTE DISPÕE. NÃO É RAZOÁVEL IMPUTAR-LHE O RATEIO SE, EM VIRTUDE DA PRÓPRIA CONFIGURAÇÃO DO EDIFÍCIO, NÃO UTILIZA OS SERVIÇOS. PRECEDENTES DO STJ. APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE.

5.52 Loja térrea – despesas condominiais – aplicação do critério da utilidade.

Apelação Cível n. 599494101

Segunda Câmara Especial Cível

Relator: Des. Matilde Chabar Maia

Julgado em 30/03/2000

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA - O CONDÔMINO PROPRIETÁRIO DE LOJA TÉRREA NÃO ESTÁ SUJEITO A CONTRIBUIR PARA O RATEIO DE DESPESAS QUANDO O SERVIÇO PRESTADO

NÃO LHE TRAZ UTILIDADE, *A PRIORI*. SERVIÇO DE SEGURANÇA ATRAVÉS DE VÍDEO-CÂMERAS QUE BENEFICIA PARCIALMENTE A ECONOMIA DEVE SER ABARCADO PELA PARTICIPAÇÃO DE LOJA TÉRREA, NA PROPORÇÃO DO APROVEITAMENTO, A SER APURADA TECNICAMENTE. PAGAMENTO DO SEGURO CONTRA-INCÊNDIO, POR SE TRATAR DE DESPESA ORDINÁRIA, QUE COBRE A TOTALIDADE DA EDIFICAÇÃO, COMPETE AO CONDÔMINO NA RAZÃO DA SUA FRAÇÃO IDEAL – ART. 13 DA LEI n. 4591/64. SERVIÇO DE LIMPEZA DOS PASSEIOS PÚBLICOS FRONTAL E LATERAL NÃO EXCLUÍDO DA COMPETÊNCIA DA ECONOMIA, COTEJADA A SENTENÇA, RECAINDO A CONTRIBUIÇÃO DA LOJA SOBRE O CUSTO DA FAXINEIRA, TÃO-SÓ. APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

5.53 Loja térrea com saída independente – despesas condominiais – rateio – critério da proporcionalidade previsto na convenção – legalidade.

Apelação Cível n. 70000329409

Décima Sétima Câmara Cível

Relator: Des. Elaine Harzheim Macedo

Julgado em 07/12/1999

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. ENCARGOS CONDOMINIAIS. LOCATÁRIO COM LOJA SITUADA NO PAVIMENTO TÉRREO COM SAÍDA DIRETA PARA A VIA PÚBLICA. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DE RATEIO DAS DESPESAS PROPORCIONALMENTE A FRAÇÃO IDEAL. RECUSA JUSTA. PREVENDO A CONVENÇÃO CONDOMINIAL, AMPARADA NO ART. 12 DA LEI 4591/64, QUE O RATEIO DAS DESPESAS DAR-SE-Á PROPORCIONALMENTE A FRAÇÃO IDEAL, NÃO HA QUE SE FALAR EM RECUSA INJUSTA DO CONDOMÍNIO-RÉU AO RECEBIMENTO DE VALORES MENORES DO QUE ALI ESTABELECIDOS. HÁ DE SE LEVAR EM CONTA, AINDA, A TEOR DO LAUDO PERICIAL, QUE ESTÁ A AUTORA PAGANDO O CONDOMÍNIO COM BASE EM COEFICIENTE INCORRETO, 0,1270700, A MENOR DO QUE O PREVISTO NA ESCRITURA PÚBLICA DE RE-RATIFICAÇÃO, QUE É 0,170245, SEM FALAR QUE, EM ASSEMBLÉIA REALIZADA EM 1997, FOI DECIDIDA A REDUÇÃO DOS ENCARGOS QUE A LOJA DEVERIA ARCAR EM 1/3 E, EMBORA ALGUMAS DESSAS DESPESAS NÃO BENEFICIEM DIRETAMENTE O CONDOMÍNIO, O CERTO É QUE ACABAM POR VALORIZAR O LOCAL E INDIRETAMENTE, PRINCIPALMENTE EM SE TRATANDO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL, ATINGEM-LHE POSITIVAMENTE. UM EDIFÍCIO MAL CUIDADO TRANSFORMA-SE EM VERDADEIRA PROPAGANDA NEGATIVA PARA OS NEGÓCIOS, E, OCORRENDO O CONTRÁRIO, É ATRATIVO, FAZENDO COM QUE O ESTABELECIMENTO COMERCIAL CONSIGA ATÉ MAIS CLIENTES, NÃO SOANDO RAZOÁVEL, DIANTE DE TODO ESSE CONTEXTO, A INTERVENÇÃO DO PODER JUDICIÁRIO, EM ESPECIAL EM SEDE DE AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO, SEM A PARTICIPAÇÃO DOS DEMAIS CONDÔMINOS. APELAÇÃO IMPROVIDA.

5.54 Loja térrea com entrada própria e independente – despesas condominiais – critério de rateio.

Apelação Cível n. 598547339

Décima Sétima Câmara Cível

Relator: Des. Luciano Ademir José D'Ávila  
Julgado em 11/05/1999

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA. RATEIO DE DESPESAS. AÇÃO DECLARATÓRIA. O PROPRIETÁRIO, QUE JÁ CONTRIBUI COM 30% DO RATEIO DAS DESPESAS COMUNS, TITULAR DE LOJA TÉRREA COM ENTRADA PRÓPRIA E INDEPENDENTE PARA A VIA PÚBLICA, SEM SE BENEFICIAR DOS SERVIÇOS DE ÁGUA, LUZ, ZELADORIA, ELEVADOR E OUTRAS, QUE SÓ INTERESSAM AOS DEMAIS CONDÔMINOS, TÊM PRETENSÃO CONTRA A MAIORIA DOS CONDÔMINOS QUE VOTOU ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO PARA IGUALAR OS DESIGUAIS NO RATEIO DE TAIS DESPESAS. APELAÇÃO PROVIDA.

5.55 Despesas condominiais – rateio – obediência à fração ideal de terreno – critério diferenciado permitido somente se previsto na convenção.

Apelação Cível n. 598427201

Vigésima Câmara Cível

Relator: Des. Rubem Duarte

Julgado em 20/04/1999

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANCA. NA FALTA DE CONVENÇÃO O RATEIO DEVE OBEDECER A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE CADA UNIDADE. CRITÉRIO DIFERENCIADO E CABÍVEL APENAS SE PREVISTO EM CONVENÇÃO. APELO PROVIDO. UNÂNIME.

5.56 Loja térrea e depósito – despesas condominiais – rateio – pagamento somente daquelas que digam respeito aos serviços utilizados – aplicação do critério da utilidade.

Apelação Cível n. 598222404

Décima Sétima Câmara Cível

Relator: Des. Fernando Braf Henning Júnior

Julgado em 23/03/1999

CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA E DEPÓSITO COM AUTONOMIA FUNCIONAL. DESPESAS ORDINÁRIAS E CHAMADAS EXTRAS. RATEIO. AÇÃO DE COBRANCA CONEXA. 1. LOJA E DEPÓSITO NA ÁREA TÉRREA DE EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO COM ENTRADA E CIRCULAÇÃO INDEPENDENTES, TENDO EM COMUM APENAS O TRONCO DE ESGOTO E A ESTRUTURA DE PREVENÇÃO DE INCÊNDIO, DEVE CONTRIBUIR COM AS DESPESAS RELATIVAS A ESTES SERVIÇOS E AQUELES QUE DIGAM COM A SEGURANÇA E ESTRUTURA DE TODO O PRÉDIO, MAS NAO LHE PODEM SER REMETIDAS AQUELAS QUE, POR SUA DESTINÇÃO, SÓ INTERESSAM AOS DEMAIS CONDÔMINOS. 2. MITIGAÇÃO DE DISPOSITIVO CONVENCIONAL NÃO ASSINADO PELOS TITULARES DAQUELAS UNIDADES, IMPUGNADO MEDIANTE DECLARATÓRIA E SUJEITO A CONTROLE JURISDICIONAL, DEVE TER EM VISTA ÀS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO E O PRÓPRIO RECONHECIMENTO DO CONSELHO CONSULTIVO DO RÉU. 3. AÇÃO DE COBRANCA CONEXA QUE SÓ PROCEDE ATÉ O LIMITE ESTABELECIDO NA DECLARATÓRIA. 4. PROVERAM PARCIALMENTE O RECURSO.



5.57 Garagem – transformação em lugar comercial – assembléia – prevalência da vontade da maioria.

Apelação Cível n. 70009745522

Relator: Des. Carlos Cini Marchionatti

Vigésima Câmara Cível

Julgado em 16/09/2004

Condomínio edilício. Transformação da garagem em lugar comercial. Prevalece a vontade da maioria, contrária à vontade individual do condômino.

5.58 Garagem – vagas – utilização – privilégio de condômino com fração ideal maior – impossibilidade.

Apelação Cível n. 597153246

Relator: Des. Carlos Alberto Bencke

Quinta Câmara Cível

Julgado em 12/03/1998

CIVIL. CONDOMÍNIO. VAGA EM GARAGEM. TRATANDO-SE DE ÁREA COMUM A TODOS OS CONDÔMINOS, A UTILIZAÇÃO DE VAGAS PARA GUARDA DE VEÍCULO DEPENDE DE AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL E NÃO PODE PRIVILEGIAR UM DELES, PELO FATO DE POSSUIR MAIOR ÁREA DESTINADA A UNIDADE HABITACIONAL. RECURSO PROVIDO.

5.59 Área comum – uso – alteração da sua destinação (locação ou cessão) – decisão pela maioria qualificada dos condôminos – possibilidade.

Embargos Infringentes n. 587001637

Terceiro Grupo de Câmaras Cíveis

Relator: Des. Lio Cezar Schmitt

Julgado em 25/09/1987.

RJTJRS 126/109

CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. A MAIORIA QUALIFICADA DOS CONDÔMINOS PODE DECIDIR ACERCA DA ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE ÁREA COMUM, MORMENTE QUANDO A CONSTRUÇÃO PRETENDIDA DETERMINA ACRÉSCIMO DA MESMA, SEM PREJUÍZO REAL AO USO, GOZO E FRUIÇÃO DE ÁREA DESCOBERTA. A UNANIMIDADE DOS CONDOMINOS SÓ SE EXIGE NOS CASOS EXPRESSOS EM LEI NAS HIPÓTESES EM QUE A DELIBERAÇÃO DA MAIORIA QUALIFICADA INCIDE SOBRE A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE CADA CONDÔMINO, AMPLIANDO-A EM RELAÇÃO A ALGUNS E DIMINUINDO-A EM RELAÇÃO A OUTROS. A AMPLIAÇÃO DO ESPAÇO-ESTACIONAMENTO, PARA LOCAÇÃO OU CESSÃO DE USO AOS CONDÔMINOS QUE NÃO DISPONHAM DE GARAGE, SEM ALIENAÇÃO, NAO REDUZ A FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE QUE, ORIGINARIAMENTE, CADA CONDÔMINO DISPÕE, NEM REDUZ SUA PARTICIPAÇÃO NAS COISAS DE USO COMUM, SEMPRE QUE SE TRATA DE ÁREA ACRESCIDA. EMBARGOS REJEITADOS. VOTO VENCIDO.



5.60 Área comum – uso – alteração da sua destinação (locação ou cessão) – decisão pela maioria qualificada dos condôminos – possibilidade.

Apelação Cível n. 587001637

Quinta Câmara Cível

Relator: Des. Ruy Rosado de Aguiar Júnior

Julgado em 24/02/1987

CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. A MAIORIA DOS CONDÔMINOS PODE DECIDIR SOBRE A ALTERAÇÃO DE DESTINAÇÃO DA ÁREA COMUM, ORDENANDO A TRANSFORMAÇÃO DE ÁREA ABERTA EM GARAGENS PARA LOCAÇÃO OU CESSÃO AOS CONDÔMINOS. ABANDONO DO PROPÓSITO INICIAL DE VENDA DE BOX, PARA CESSÃO DE USO. FATO NOVO, SUPERVENIENTE À PROPOSITURA DA AÇÃO, QUE O JUIZ DEVE CONSIDERAR. PROVIMENTO DO APELO DO CONDÔMINO, PARA JULGAR IMPROCEDENTE A AÇÃO, INVERTENDO O ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA, FICANDO PREJUDICADO O APELO DOS AUTORES. DECISÃO POR MAIORIA, VENCIDO O RELATOR, QUE NEGAVA PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS. POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO DO SÍNDICO.

## 6 Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo

6.1 Despesas condominiais – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

A. Rg. 848.314-01/3

3ª Câm.

Rel. Juiz CAMPOS PETRONI

J. 24.8.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO OU COMPROMISSÁRIO-COMPRADOR - OPÇÃO DO CREDOR - RECONHECIMENTO

Inaceitável a arguição de ilegitimidade passiva, já que a obrigação em foco tem caráter *propter rem*. A escolha sobre contra quem ajuizar a cobrança cabe ao Condomínio, pois o interesse da maioria pagante é que deve prevalecer. A Convenção Condominial, não afrontando a lei, a ordem pública e os bons costumes, faz lei entre as partes.

6.2 Despesas condominiais – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 755.122-00/8

JTA (LEX) 199/589

6.3 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 715.390-00/4

JTA (LEX) 203/655

6.4 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 850.808-00/5

JTA (LEX) 208/363

6.5 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 547.904-00/9

1ª Câm.

Rel. Juiz AMORIM CANTUÁRIA

J. 15.6.99

6.6 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 558.327-00/0

4ª Câm.

Rel. Juiz AMARAL VIEIRA

J. 14.12.99

6.7 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 589.225-00/5

10ª Câm.

Rel. Juiz MARCOS MARTINS

J. 16.8.2000

6.8 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 590.941-00/8

1ª Câm.

Rel. Juiz VIEIRA DE MORAES

J. 22.8.2000

6.9 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 641.625-00/5

1ª Câm.

Rel. Juiz VIEIRA DE MORAES

J. 12.9.2000

6.10 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 659.277-00/1

1ª Câm.

Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO

J. 17.10.2000

6.11 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 603.196-00/7

1ª Câm.

Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO

J. 30.1.2001

6.12 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 595.519-00/3

1ª Câm.

Rel. Juiz AMORIM CANTUÁRIA

J. 6.2.2001

6.13 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 595.267-00/2

8ª Câm.

Rel. Juiz RENZO LEONARDI

J. 8.2.2001

6.14 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

AI 682.605-00/1

5ª Câm.

Rel. Juiz DYRCEU CINTRA

J. 14.2.2001

6.15 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 610.512-00/6

1ª Câm.

Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO

J. 30.7.2001

6.16 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 627.407-00/6

12ª Câm.  
Rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA  
J. 29.1.2002

6.17 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.  
Ap. s/ Rev. 722.361-00/2  
1ª Câm.  
Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO  
J. 22.4.2002

6.18 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.  
Ap. s/ Rev. 637.795-00/3  
8ª Câm.  
Rel. Juiz KIOITSI CHICUTA  
J. 23.5.2002

6.19 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.  
Ap. s/ Rev. 639.201-00/3  
8ª Câm.  
Rel. Juiz KIOITSI CHICUTA  
J. 29.7.2002

6.20 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.  
Ap. s/ Rev. 639.767-00/0  
11ª Câm.  
Rel. Juiz MELO BUENO  
J. 29.7.2002

6.21 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.  
Ap. s/ Rev. 637.834-00/8  
3ª Câm.  
Rel. Juiz ACLIBES BURGARELLI  
J. 30.7.2002

6.22 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.  
Ap. s/ Rev. 643.001-00/1  
5ª Câm.  
Rel. Juiz S. OSCAR FELTRIN  
J. 31.7.2002

6.23 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 647.729-00/3

1ª Câm.

Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO

J. 31.7.2002

6.24 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 754.090-00/0

1ª Câm.

Rel. Juiz VIEIRA DE MORAES

J. 1.10.2002

6.25 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 769.562-00/0

4ª Câm.

Rel. Juiz CELSO PIMENTEL

J. 12.11.2002

6.26 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 651.852-00/6

1ª Câm.

Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO

J. 28.1.2003

6.27 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

AI 775.364-00/9

5ª Câm.

Rel. Juiz PEREIRA CALÇAS

J. 29.1.2003

6.28 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 653.779-00/8

8ª Câm.

Rel. Juiz KIOITSI CHICUTA

J. 30.1.2003

6.29 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 652.875-00/2

5ª Câm.

Rel. Juiz LUIS DE CARVALHO

J. 12.3.2003

6.30 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 657.540-00/6

3ª Câm.

Rel. Juiz FERRAZ FELISARDO

J. 15.4.2003

6.31 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

AI 796.575-00/9

5ª Câm.

Rel. Juiz LUÍS DE CARVALHO

J. 21.5.2003

6.32 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 695.427-00/3

12ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA

J. 26.6.2003

6.33 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 681.624-00/0

4ª Câm.

Rel. Juiz CELSO PIMENTEL

J. 1.7.2003

6.34 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 664.872-00/1

3ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO PINTO

J. 29.7.2003

6.35 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 665.957-00/2

3ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO PINTO  
J. 29.7.2003

6.36 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 685.810-00/8

1ª Câm.

Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO

J. 29.7.2003

6.37 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 685.828-00/1

1ª Câm.

Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO

J. 29.7.2003

6.38 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 722.583-00/0

4ª Câm.

Rel. Juiz CELSO PIMENTEL

J. 31.7.2003

6.39 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 700.262-00/3

4ª Câm.

Rel. Juiz JÚLIO VIDAL

J. 31.7.2003

6.40 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 692.476-00/3

11ª Câm.

Rel. Juiz MENDES GOMES

J. 18.8.2003

6.41 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 710.125-00/8

11ª Câm.

Rel. Juiz MENDES GOMES

J. 18.8.2003



6.42 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 707.588-00/5

1ª Câm.

Rel. Juiz PRADO PEREIRA

J. 19.8.2003

6.43 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 699.647-00/9

11ª Câm.

Rel. Juiz MENDES GOMES

J. 1.9.2003

6.44 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 717.891-00/8

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA

J. 1.9.2003

6.45 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. c/ Rev. 666.160-00/4

1ª Câm.

Rel. Juiz VANDERCI ÁLVARES

J. 2.9.2003

6.46 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 756.516-00/6

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA

J. 29.9.2003

6.47 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 762.978-00/4

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA

J. 29.9.2003

6.48 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 781.378-00/0  
3ª Câm.  
Rel. Juiz RIBEIRO PINTO  
J. 4.11.2003

6.49 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 840.262-00/0  
3ª Câm.  
Rel. Juiz RIBEIRO PINTO  
J. 23.3.2004

6.50 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 710.301-00/5  
3ª Câm.  
Rel. Juiz FERRAZ FELISARDO  
J. 20.4.2004

6.51 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

AI 848.782-00/8  
11ª Câm.  
Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA  
J. 24.5.2004

6.52 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 855.968-00/0  
11ª Câm.  
Rel. Juiz ARTUR MARQUES  
J. 21.6.2004

6.53 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 827.423-00/7  
3ª Câm.  
Rel. Juiz CAMPOS PETRONI  
J. 22.6.2004

6.54 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 863.955-00/9  
11ª Câm.  
Rel. Juiz ARTUR MARQUES

J. 23.8.2004

6.55 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 871.477-00/2

4ª Câm.

Rel. Juiz CELSO PIMENTEL

J. 7.12.2004

6.56 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 860.152-00/5

5ª Câm.

Rel. Juiz DYRCEU CINTRA

J. 1.9.2004

6.57 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. c/ Rev. 862.832-00/7

4ª Câm.

Rel. Juiz AMARAL VIEIRA

J. 23.11.2004

6.58 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 865.476-00/7

3ª Câm.

Rel. Juiz CAMPOS PETRONI

J. 23.11.2004

6.59 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 867.423-00/6

3ª Câm.

Rel. Juiz ANTÔNIO BENEDITO RIBEIRO PINTO

J. 23.11.2004

6.60 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 875.768-00/3

3ª Câm.

Rel. Juiz CAMPOS PETRONI

J. 19.1.2005

6.61 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes.

Ap. s/ Rev. 744.747-00/4

5ª Câm.

Rel. Juiz LUÍS DE CARVALHO

J. 1.6.2005

6.62 Loja no andar térreo – despesas condominiais – pagamento dos serviços que abrangem a sua unidade.

EI 788.406-02/4

6ª Câm.

Rel. Juiz THALES DO AMARAL

J. 6.4.2005

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - EXCLUSÃO DA CONTRIBUIÇÃO - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA ESPECÍFICA - DESCABIMENTO

Se a loja localizada no andar térreo, com saída direta para a rua, embora pertencente ao condomínio, não participa das áreas comuns do edifício, como expressamente estabelecido na especificação, condição inclusive constante da descrição do imóvel na matrícula respectiva, o seu proprietário não se obriga, quanto às despesas, na mesma extensão dos demais condôminos, mas apenas no que respeita aos serviços que abrangem a sua unidade.

6.63 Loja do andar térreo – despesas condominiais – pagamento dos serviços que abrangem a sua unidade.

Ap. s/ Rev. 670.832-00/5

12ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA

J. 31.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - EXCLUSÃO DA CONTRIBUIÇÃO - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA ESPECÍFICA - DESCABIMENTO

6.64 Loja do andar térreo – despesas condominiais – pagamento dos serviços que abrangem a sua unidade.

Ap. s/ Rev. 719.845-00/2

12ª Câm.

Rel. Juiz ARANTES THEODORO

J.28.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - EXCLUSÃO DA CONTRIBUIÇÃO - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA ESPECÍFICA - DESCABIMENTO

6.65 Loja do andar térreo – despesas condominiais – pagamento dos serviços que abrangem a sua unidade.

Ap. s/ Rev. 838.465-00/6

2ª Câm.

Rel. Juiz VIANNA COTRIM

J. 15.3.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - EXCLUSÃO DA CONTRIBUIÇÃO - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - EXISTÊNCIA DE CLÁUSULA ESPECÍFICA - DESCABIMENTO

-- cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 867.224-00/9

10ª Câm.

Rel. Juiz SOARES LEVADA

J. 10.11.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MULTA - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - INFRAÇÃO - ADMISSIBILIDADE

Multa condominial por barulho excessivo. Prova robusta de perturbação sonora causada pelo filho do apelante, pelo aparelho de som em altura indevida, mantida, pois a penalidade pelo uso nocivo da propriedade. Condomínio que exige limitações na liberdade de conduta individual, a fim de se preservar a tranquilidade e harmonia gerais. Direito à propriedade que não pode dar lugar ao abuso (artigo 1228, § 2º, Código Civil).

6.67 Multa por infração – desacato à empregado do condomínio – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 725.186-00/8

7ª Câm.

Rel. Juiz WILLIAN CAMPOS

J. 16.9.2003

6.68 Multa por infração - manutenção de animal em unidade autônoma – cobrança devida.

Ap. c/ Rev. 479.178-00/8

5ª Câm.

Rel. Juiz PEREIRA CALÇAS

J. 2.4.97

6.69. Multa por infração - brincadeira de crianças em local proibido – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 492.561-00/0

2ª Câm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 15.9.97

6.70 Multa por infração – transporte de animal nas dependências do condomínio – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 593.397-00/9  
3ª Câm.  
Rel. Juiz ACLIBES BURGARELLI  
J. 30.1.2001

6.71 Multa por infração – barulho provocado pela filha do proprietário da unidade condominial – cobrança devida.  
Ap. s/ Rev. 617.078-00/2  
5ª Câm.  
Rel. Juiz S. OSCAR FELTRIN  
J. 29.8.2001

6.72 Multa por infração – menor que teria danificado telhado em área de lazer de criança – cobrança devida.  
Ap. s/ Rev. 719.398-00/9  
JTA (LEX) 204/625

6.73 Multa por infração – permanência do neto do condômino nos boxes da garagem em horário não permitido – cobrança devida.  
Ap. s/ Rev. 659.077-00/0  
7ª Câm.  
Rel. Juiz WILLIAN CAMPOS  
J. 11.2.2003

6.74 Multa por infração – atos de vandalismo e desrespeito à proibição de atividades em locais determinados (andar de bicicleta na garagem) – cobrança devida.  
Ap. s/ Rev. 792.914-00/4  
12ª Câm.  
Rel. Juiz ARANTES THEODORO  
J. 16.10.2003

6.75 Multa por infração – perturbação do sossego e da tranquilidade dos vizinhos – cobrança devida.  
Ap. c/ Rev. 773.381-00/4  
8ª Câm.  
Rel. Juiz KIOITSI CHICUTA  
J.6.11.2003

6.76 Multa por infração – utilização indevida de botijões de gás – cobrança devida.  
Ap. s/ Rev. 715.382-00/7  
3ª Câm.  
Rel. Juiz CAMBREA FILHO  
J. 27.1.2004

6.77 Multa por infração – estacionamento de veículos em número superior ao permitido – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 573.639-00/0

8ª Câmara.

Rel. Juiz RUY COPPOLA

J. 23.3.2000

Condômino que viola convenção, estacionando veículos em número superior ao que é permitido. Utilização, ainda que temporária, de vaga de outro condômino. Infração caracterizada. Legalidade da multa imposta por assembleia extraordinária. Sanção que foi deliberada dentro do item 'Assuntos Gerais', da pauta de convocação. Matéria que era de interesse geral do condomínio. Validade de deliberação, por assembleia anterior, sobre sorteio das vagas do estacionamento, até que haja desconstituição do decidido, por ação própria.

6.78 Multa por infração – utilização exclusiva de vaga de garagem para visitantes – cobrança devida.

Ap. c/ Rev. 846.218-00/8

2ª Câmara.

Rel. Juiz MARCONDES D'ANGELO

J. 21.6.2004

6.79 Multa por infração – oficina de jóias que utiliza botijão de gás onde se permite apenas escritório comercial – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 824.314-00/1

JTA (LEX) 207/650

6.80 Multa por infração – utilização inadequada do elevador – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 836.022-00/2

5ª Câmara.

Rel. Des. LUIS DE CARVALHO

J. 16.2.2005

6.81 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembleia – possibilidade.

Ap. s/ Rev. 871.385-00/4

2ª Câmara.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 13.12.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - LOTEAMENTO - COBRANÇA - OBRIGAÇÃO DO BENEFICIÁRIO - COMUNHÃO DE INTERESSES EXISTENTE - DESPESAS COM MANUTENÇÃO, SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO - APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - RECONHECIMENTO

É legítima a cobrança judicial de proprietário de imóvel inserido em loteamento, de despesas com segurança e conservação das vias de acesso, aprovadas em assembleia de



associação de proprietários, constituída para esse fim, pela existência de comunhão de interesses e evitar o enriquecimento sem causa.

6.82 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade.

Ap. s/ Rev. 511.290-00/7

2ª Câmara.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 27.4.98

6.83 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade.

Ap. c/ Rev. 542.249-00/5

2ª Câmara.

Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS

J. 29.3.99

6.84 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade.

Ap. c/ Rev. 531.658-00/4

12ª Câmara.

Rel. Juiz OLIVEIRA PRADO

J. 17.6.99

6.85 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade.

Ap. s/ Rev. 682.554-00/5

2ª Câmara.

Rel. Juiz ANDREATTA RIZZO

J. 29.7.2003

6.86 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade.

Ap. s/ Rev. 871.634-00/4

10ª Câmara. Rel. Juíza CRISTINA ZUCCHI

J. 16.2.2005

6.87 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 872.507-00/2

3ª Câmara.

Rel. Juiz ANTÔNIO BENEDITO RIBEIRO PINTO

J. 15.2.2005

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MULTA MORATÓRIA - PERCENTUAL DE 2% (DOIS POR CENTO) PREVISTO NO ARTIGO 1336 § 1º DO NOVO CÓDIGO CIVIL (LEI n. 10406/2002) - APLICAÇÃO A PARTIR DE 12.1.2003 - ADMISSIBILIDADE

Correção monetária das parcelas vincendas devida. Para os débitos das quotas de condomínio que venceram até 11 de janeiro de 2003, o valor da multa de mora deve ser mantido na forma da previsão da convenção do condomínio. Para as parcelas vencidas a

partir de 12 de janeiro de 2003, fica fixada em 2% (dois por cento), nos termos dos artigos 1336, I e § 1º c.c. 2035, do atual Código Civil.

6.88 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 724.810-00/6

10ª Câ.âm.

Rel. Juíza ROSA MARIA DE ANDRADE NERY

J. 13.8.2003

6.89 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 732.204-00/8

10ª Câ.âm.

Rel. Juíza ROSA MARIA DE ANDRADE NERY

J. 20.8.2003

6.90 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 750.663-00/5

10ª Câ.âm.

Rel. Juíza ROSA MARIA DE ANDRADE NERY

J. 17.9.2003

6.91 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 818.570-00/3

10ª Câ.âm.

Rel. Juiz IRINEU PEDROTTI

J. 12.11.2003

6.92 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 818.357-00/9

10ª Câ.âm.

Rel. Juiz SOARES LEVADA

J. 3.12.2003

6.93 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 823.639-00/9

10ª Câ.âm.

Rel. Juiz GOMES VARJÃO

J. 5.2.2004

6.94 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 840.813-00/4

10ª Câ.âm.

Rel. Juiz IRINEU PEDROTTI

J. 31.3.2004

6.95 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 845.595-00/3

10ª Câm.

Rel. Juiz IRINEU PEDROTTI

J. 28.4.2004

6.96 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 847.116-00/1

10ª Câm.

Rel. Juiz EMANUEL OLIVEIRA

J. 26.5.2004

6.97 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil.

Ap. s/ Rev. 851.606-00/3

10ª Câm.

Rel. Juiz EMANUEL OLIVEIRA

J. 16.6.2004

6.98 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 869.401-00/2

10ª Câm.

Rel. Juiz IRINEU PEDROTTI

J. 17.11.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

A solidariedade passiva dos titulares da unidade autônoma faculta a cobrança, pelo credor, de um ou de alguns deles nos termos do artigo 275 do Código Civil. O falecimento da coproprietária não obsta que as despesas condominiais sejam exigidas integralmente do Apelante indicado.

6.99 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 490.668-00/8

JTA (LEX) 170/463

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.100 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 674.526-00/4

JTA (LEX) 203/633

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.101 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
AI 811.471-00/7

JTA (LEX) 204/422

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.102 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 507.180-00/8

12ª Câm.

Rel. Juiz GAMA PELLEGRINI

J. 26.3.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.103 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
AI 533.173-00/0

8ª Câm.

Rel. Juiz RUY COPPOLA

J. 10.6.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.104 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 526.900-00/3

7ª Câm.

Rel. Juiz AMÉRICO ANGÉLICO

J. 22.9.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.105 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 531.322-00/2

4ª Câm.

Rel. Juiz CELSO PIMENTEL

J. 29.9.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.106 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 530.200-00/4  
7ª Câm.

Rel. Juiz S. OSCAR FELTRIN  
J. 20.10.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.107 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 546.595-00/5  
11ª Câm.

Rel. Juiz ARTUR MARQUES  
J. 3.5.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.108 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 553.733-00/0  
2ª Câm.

Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS  
J. 5.7.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.109 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 547.670-00/0  
6ª Câm.

Rel. Juiz LINO MACHADO  
J. 1.9.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.110 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 562.342-00/0  
2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 29.11.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.111 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 557.081-00/

2ª Câm.

Rel. Juiz AMARAL VIEIRA

J. 30.11.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.112 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 563.333-00/5

4ª Câm.

Rel. Juiz AMARAL VIEIRA

J. 11.1.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.113 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 601.324-00/6

3ª Câm.

Rel. Juiz ACLIBES BURGARELLI

J. 8.2.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.114 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 575.738-00/5

7ª Câm.

Rel. Juiz WILLIAN CAMPOS

J. 28.3.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.115 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 589.847-00/4  
11ª Câm.  
Rel. Juiz ARTUR MARQUES  
J. 31.7.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.116 Despesas de condomínio – cobrança – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 583.812-00/4  
4ª Câm.  
Rel. Juiz AMARAL VIEIRA  
J. 31.10.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.117 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 600.167-00/8  
11ª Câm.  
Rel. Juiz CLÓVIS CASTELO  
J. 29.1.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.118 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 604.322-00/8  
2ª Câm.  
Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS  
J. 29.1.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.119 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 598.554-00/2  
5ª Câm.  
Rel. Juiz S. OSCAR FELTRIN  
J. 31.1.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.120 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 620.861-00/9

3ª Câm.

Rel. Juiz HENRIQUE NELSON CALANDRA

J.

31.7.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.121 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 632.631-00/4

7ª Câm.

Rel. Juiz WILLIAN CAMPOS

J. 29.1.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.122 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 624.725-00/5

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 30.1.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.123 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 634.502-00/1

12ª Câm.

Rel. Juiz ROMEU RICUPERO

J. 31.1.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.124 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.



Ap. s/ Rev. 626.186-00/6  
11ª Câm.  
Rel. Juiz JOSÉ MALERBI  
J. 11.3.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.125 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 727.057-00/5  
10ª Câm.  
Rel. Juiz SOARES LEVADA  
J. 24.4.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.126 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 637.553-00/7  
2ª Câm.  
Rel. Juiz FELIPE FERREIRA  
J. 26.6.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.127 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 642.156-00/1  
2ª Câm.  
Rel. Juiz VIANNA COTRIM  
J. 29.7.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.128 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária.  
Ap. s/ Rev. 638.712-00/2  
3ª Câm.  
Rel. Juiz RIBEIRO PINTO  
J. 6.8.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.129 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 645.240-00/0

5ª Câm.

Rel. Juiz LUÍS DE CARVALHO

J. 28.8.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.130 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

AI 772.028-00/0

10ª Câm.

Rel. Juiz IRINEU PEDROTTI

J. 5.2.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.131 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 685.822-00/0

11ª Câm.

Rel. Juiz ARTUR MARQUES

J. 29.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.132 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 682.786-00/7

7ª Câm.

Rel. Juiz MIGUEL CUCINELLI

J. 5.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.133 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 806.592-00/0

8ª Câm.

Rel. Juiz WALTER ZENI

J. 28.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.134 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 717.891-00/8

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA

J. 1.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.135 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. c/ Rev. 665.804-00/3

2ª Câm.

Rel. Juiz ANDREATTA RIZZO

J. 8.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.136 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 753.097-00/0

4ª Câm.

Rel. Juiz FRANCISCO CASCONI

J. 30.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.137 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 782.137-00/3

11ª Câm.

Rel. Juiz MENDES GOMES

J. 20.10.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.138 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 837.278-00/4

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 1.3.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.139 Despesas condominiais – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. s/ Rev. 867.925-00/0

7ª Câm.

Rel. Juiz MIGUEL CUCINELLI

J. 14.12.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.140 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.

Ap. c/ Rev. 856.505-00/6

4ª Câm.

Rel. Juiz RODRIGUES DA SILVA

J. 31.1.2005

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PLURALIDADE DE PROPRIETÁRIOS - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.141.. Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 857.979-00/0

9ª Câm.

Rel. Juiz CLARET DE ALMEIDA

J. 1.9.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

Em ação de cobrança de despesas condominiais, tratando-se de obrigação indivisível, tornando solidariamente responsáveis os ex-cônjuges proprietários da unidade autônoma condominial, desnecessária se torna a citação de ambos para os termos da ação, pois inocorre, na hipótese, o litisconsórcio necessário.

6.142 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 494.763-00/0

2ª Cââm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 6.10.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.143 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 524.359-00/3

3ª Cââm.

Rel. Juiz MILTON SANSEVERINO

J. 1.9.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.144 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 570.453-00/8

3ª Cââm.

Rel. Juíza ROSA MARIA DE ANDRADE NERY

J. 8.2.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.145 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 573.555-00/0

5ª Cââm.

Rel. Juiz S. OSCAR FELTRIN

J. 29.3.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.146 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 580.989-00/8

5ª Câm.

Rel. Juiz FRANCISCO THOMAZ

J. 16.5.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.147 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 628.364-00/3

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 30.1.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.148 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 625.575-00/3

7ª Câm.

Rel. Juiz CARLOS RUSSO

J. 19.2.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.149 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 638.374-00/5

7ª Câm.

Rel. Juiz ARMANDO TOLEDO

J. 11.6.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.150 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 650.700-00/4

11ª Câm.

Rel. Juiz MELO BUENO

J. 27.1.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.151 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 724.470-00/1

7ª Câm.

Rel. Juiz ANTONIO RIGOLIN

J. 29.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.152 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 661.846-00/3

8ª Câm.

Rel. Juiz ORLANDO PISTORESI

J. 31.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.153 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 707.085-00/7

7ª Câm.

Rel. Juiz ARMANDO TOLEDO

J. 5.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.154 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 720.446-00/4

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA

J. 1.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.155 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 755.452-00/8

6ª Câm.

Rel. Juiz SOUZA MOREIRA

J. 24.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.156 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 818.226-00/6

7ª Câm.

Rel. Juiz ARMANDO TOLEDO

J. 25.11.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.157 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges.

Ap. s/ Rev. 869.319-00/0

11ª Câm.

Rel. Juiz EDIGIO GIACOIA

J. 13.12.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - PROPRIETÁRIO - CASAL SEPARADO - SOLIDARIEDADE - RECONHECIMENTO

6.158 Garagem – vaga – alteração do critério de uso – necessidade de aprovação por unanimidade ou de disposição contida na convenção.

Ap. c/ Rev. 867.482-00/0

12ª Câm.

Rel. Juiz ARANTES THEODORO

J. 28.10.2004.

CONDOMÍNIO - VAGA EM GARAGEM - ALTERAÇÃO DE CRITÉRIO DE DISTRIBUIÇÃO OU UTILIZAÇÃO DE VAGAS - VOTO UNÂNIME DOS



## CONDÔMINOS OU DISPOSIÇÃO CONTIDA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - NECESSIDADE

Condomínio. Assembléia que individualiza vagas de garagem, tendo com isso desprezado o anúncio da especificação condominial de serem elas indeterminadas e situadas na garagem coletiva. Providência que só poderia ser adotada pelo voto unânime dos condôminos ou por força de disposição contida na convenção condominial.

6.159 Despesas condominiais – cobrança – prescrição – interpretação analógica ou extensiva – impossibilidade.

Ap. s/ Rev. 852.466-00/6

3ª Câm.

Rel. Juiz ANTÔNIO BENEDITO RIBEIRO PINTO

J. 10.8.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - PRESCRIÇÃO - NÃO RECONHECIMENTO - EXEGESE DO ARTIGO 205, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002.

A prescrição da cobrança das despesas condominiais, de cunho pessoal, era regulada pelo artigo 177 do Código Civil de 1916, que estabelecia o prazo de 20 (vinte) anos para as ações pessoais em geral. Atualmente, o novo diploma material reduziu o lapso de 20 (vinte) para (dez) anos, consoante previsão do seu artigo 205. Bem é de ver, as regras sobre prescrição devem ser interpretadas taxativamente, não permitem interpretação analógica ou extensiva, por implicarem restrição de direitos.

6.160 Despesas condominiais – cobrança – prescrição – interpretação analógica ou extensiva – impossibilidade.

Ap. s/ Rev. 866.232-00/0

8ª Câm.

Rel. Juiz ORLANDO PISTORESÍ

J. 23.9.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - PRESCRIÇÃO - NÃO RECONHECIMENTO - EXEGESE DO ARTIGO 205, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002.

6.161 Despesas condominiais – cobrança – prescrição – interpretação analógica ou extensiva – impossibilidade.

Ap. s/ Rev. 867.336-00/6

4ª Câm.

Rel. Juiz CELSO PIMENTEL

J. 21.10.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - PRESCRIÇÃO - NÃO RECONHECIMENTO - EXEGESE DO ARTIGO 205, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002.

6.162 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 866.115-00/6

8ª Câm.

Rel. Juiz KIOITSI CHICUTA

J. 2.9.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO - REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

A ausência de registro da convenção não impede que os moradores das unidades suportem, com base na Lei 4591/64, com as despesas condominiais, cobrando-as judicialmente em caso de inadimplemento. Pouco importa que a convenção de condomínio não esteja registrada, eis que todos, indistintamente, devem contribuir para sua manutenção e funcionamento.

6.163 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

JTA (LEX) 171/505

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO - REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.164 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 536.992-00/9

JTA (LEX) 176/419

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO - REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.165 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 587.553-00/5

JTA (LEX) 185/549

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO - REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.166 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

EI 566.629-01/0

JTA (LEX) 185/599

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO - REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.167 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 667.258-00/0

JTA (LEX) 187/563

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO - REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.168 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 654.643-00/3

JTA (LEX) 199/585

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.169 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 705.494-00/7

JTA (LEX) 203/641

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.170 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 665.805-00/7

JTA (LEX) 204/601

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.171 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 837.714-00/0

JTA (LEX) 206/660

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.172 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 495.237-00/0

8ª Câm.

Rel. Juiz RENZO LEONARDI

J. 9.10.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.173 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 514.636-00/2

3ª Câm.

Rel. Juiz ACLIBES BURGARELLI

J. 19.5.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.174 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 548.703-00/0

8ª Câm.

Rel. Juiz KIOITSI CHICUTA

J. 13.5.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.175 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 522.582-00/0

12ª Câm.

Rel. Juiz ARANTES THEODORO

J. 10.6.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.176 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

EI 522.582-01/1

12ª Câm.

Rel. Juiz GAMA PELLEGRINI

J. 26.8.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.177 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 559.247-00/0

12ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA

J. 28.10.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.178 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 565.174-00/9

5ª Câm.

Rel. Juiz S. OSCAR FELTRIN

J. 27.1.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.179 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 570.430-00/8

12ª Câm.

Rel. Juiz ARANTES THEODORO

J. 3.2.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.180 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 580.748-00/5

4ª Câm.

Rel. Juiz AMARAL VIEIRA

J. 29.6.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.181 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 659.308-00/9

12ª Câm.

Rel. Juiz CAMPOS PETRONI

J. 7.12.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.182 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 598.047-00/1

11ª Câm.

Rel. Juiz JOSÉ MALERBI

J. 29.1.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.183. Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 677.750-00/6

3ª Câm.

Rel. Juiz CAMBREA FILHO

J. 10.4.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.184 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 607.234-00/3

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 18.6.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.185 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 620.192-00/8

7ª Câm.

Rel. Juiz PAULO AYROSA

J. 6.7.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.186 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.  
Ap. s/ Rev. 609.299-00/1  
1ª Câmara.

Rel. Juiz LINNEU DE CARVALHO

J. 30.7.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.187 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.  
AI 707.832-00/7

12ª Câmara.

Rel. Juiz CAMPOS PETRONI

J. 8.11.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.188 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.  
Ap. s/ Rev. 633.069-00/0

2ª Câmara.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 30.1.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.189 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.  
Ap. s/ Rev. 739.305-00/1

2ª Câmara.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 10.6.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.190 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.  
Ap. s/ Rev. 656.498-00/6

12ª Câmara.

Rel. Juiz ROMEU RICUPERO

J. 18.12.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.191 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.  
Ap. s/ Rev. 707.986-00/0

2ª Câmara.

Rel. Juiz MARCONDES D'ANGELO

J. 29.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.192 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 707.229-00/5

6ª Câ. m.

Rel. Juiz CARLOS RUSSO

J. 30.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.193 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 667.044-00/0

4ª Câ. m.

Rel. Juiz JÚLIO VIDAL

J. 31.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.194 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 736.506-00/7

7ª Câ. m.

Rel. Juiz PAULO AYROSA

J. 12.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.195 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 725.090-00/5

2ª Câ. m.

Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS

J. 25.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.196 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 739.852-00/0

6ª Câ. m.

Rel. Juiz LUIZ DE LORENZI

J. 27.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.197 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 705.710-00/2

3ª Câm.

Rel. Juíza REGINA CAPISTRANO

J. 2.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.198 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 740.864-00/2

4ª Câm.

Rel. Juiz CELSO PIMENTEL

J. 16.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.199 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 744.265-00/9

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA

J. 29.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.200 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 749.555-00/2

2ª Câm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 6.10.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.201 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 769.567-00/9

2ª Câm.

Rel. Juiz VIANNA COTRIM

J. 6.10.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.202 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 779.310-00/7

11ª Câm.

Rel. Juiz MELO BUENO

J. 20.10.2003



CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.203 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 796.350-00/0

3ª Câm.

Rel. Juíza REGINA CAPISTRANO

J. 4.11.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.204 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 673.204-00/5

8ª Câm.

Rel. Juiz ORLANDO PISTORES I

J. 6.11.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.205 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 809.199-00/2

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 24.11.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.206 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 813.240-00/1

3ª Câm.

Rel. Juiz CAMPOS PETRONI

J. 27.1.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.207 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 834.370-00/1

8ª Câm.

Rel. Juiz WALTER ZENI

J. 4.3.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.208 Despesas condominiais – cobrança – falta de registro da convenção – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 867.623-00/7  
2ª Câm.  
Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS  
J. 18.10.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO -  
REGISTRO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.209 Despesas condominiais – convenção – adaptação à realidade.

Ap.s/ Rev. 857.599-00/8  
10ª Câm.  
Rel. Juíza CRISTINA ZUCCHI  
J. 29.9.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO - ASSEMBLÉIA -  
ALTERAÇÃO DA PERIODICIDADE - ADMISSIBILIDADE

O reiterado pagamento mensal das despesas condominiais, com aprovações assembleares pelos condôminos, mostra-se consoante a realidade vivida pela administração do condomínio, e torna sem efeito a previsão da convenção condominial que prevê orçamentos trimestrais de despesas com rateio em parcelas trimestrais.

6.210 Despesas condominiais – convenção – adaptação à realidade.

Ap. s/ Rev. 485.892-00/5  
6ª Câm.  
Rel. Juiz THALES DO AMARAL  
J. 25.6.97

O reiterado pagamento mensal das despesas condominiais, com aprovações assembleares pelos condôminos, mostra-se consoante a realidade vivida pela administração do condomínio, e torna sem efeito a previsão da convenção condominial que prevê orçamentos trimestrais de despesas com rateio em parcelas trimestrais.

6.211 Despesas condominiais – inclusão da unidade autônoma devedora em relatório de veiculação interna – dano moral – inexistência.

Ap. c/ Rev. 850.866-00/5  
11ª Câm.  
Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA  
J. 9.8.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - INDENIZAÇÃO - DANO MORAL -  
CONDÔMINO - INCLUSÃO DA UNIDADE CONDOMINIAL COMO DEVEDORA  
NO RELATÓRIO MENSAL - CONFIGURAÇÃO DE ANÚNCIO INDEVIDO,  
VEXATÓRIO E HUMILHANTE - NÃO RECONHECIMENTO - DESCABIMENTO

Não se configura, por si só, como situação vexatória e humilhante, o fato da unidade autônoma de propriedade dos autores aparecer em débito em relatório mensal veiculado no âmbito interno do Condomínio.

6.212 Despesas condominiais – inclusão da unidade autônoma devedora em relatório de veiculação interna – dano moral – inexistência.

Ap. c/ Rev. 590.505-00/2

5ª Câm.

Rel. Juiz FRANCISCO THOMAZ

J. 25.10.2000

Não se configura, por si só, como situação vexatória e humilhante o fato da unidade autônoma de propriedade dos autores aparecer em débito em relatório mensal veiculado no âmbito interno do Condomínio.

6.213 Despesas condominiais – inclusão da unidade autônoma devedora em relatório de veiculação interna – dano moral – inexistência.

Ap. c/ Rev. 740.630-00/3

2ª Câm.

Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS

J. 25.8.2003

Não se configura, por si só, como situação vexatória e humilhante o fato da unidade autônoma de propriedade dos autores aparecer em débito em relatório mensal veiculado no âmbito interno do Condomínio.

6.214 Despesas condominiais - extraordinárias – obra de restauração da fachada do prédio – aprovação por maioria - contribuição devida.

Ap. c/ Rev. 852.885-00/3

8ª Câm.

Rel. Juiz RUY COPPOLA

J. 5.8.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - APROVAÇÃO POR MAIORIA EM ASSEMBLÉIA - SUBORDINAÇÃO DE TODOS - NECESSIDADE

Independentemente de se perquirir a existência de benefício individual em obra realizada em condomínio, devem ser imputados a todos os condôminos os gastos necessários à preservação dos elementos componentes da fachada do edifício, de modo a resguardar o padrão arquitetônico do prédio, o que configura dever da totalidade dos proprietários das unidades autônomas.

6.215 Despesas condominiais – extraordinárias – reforma para reparos de telhado, calha e tubulação - contribuição devida.

Ap. s/ Rev. 641.056-00/0

11ª Câm.

Rel. Juiz MELO BUENO

J. 29.7.2002

6.216 Despesas condominiais – extraordinárias – obras no edifício – contribuição devida.

Ap. c/ Rev. 500.065-00/7

3ª Câmara.

Rel. Juiz ACLIBES BURGARELLI

J. 18.11.97

6.217 Despesas condominiais – extraordinárias – instalação de TV a cabo – contribuição devida.

Ap. s/ Rev. 510.558-00/1

JTA (LEX) 171/505

Ap. s/ Rev. 481.839-00/0

JTA (LEX) 167/457

Ap. s/ Rev. 580.897-00/0

8ª Câmara.

Rel. Juiz MILTON GORDO

J. 18.5.2000

Ap. s/ Rev. 797.288-00/4

12ª Câmara.

Rel. Juiz JAYME QUEIROZ LOPES

J. 9.10.2003

Ap. s/ Rev. 754.582-00/0

3ª Câmara.

Rel. Juíza REGINA CAPISTRANO

J. 14.10.2003

6.218 Despesas condominiais – extraordinárias – obras de segurança – contribuição devida.

Ap. c/ Rev. 520.072-00/7

1ª Câmara.

Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO

J. 15.6.98

6.219 Despesas condominiais – extraordinárias – indenização trabalhista – contribuição devida.

Ap. s/ Rev. 539.175-00/6

5ª Câmara.

Rel. Juiz DYRCEU CINTRA

J. 24.2.99

6.220 Despesas condominiais – extraordinárias – impermeabilização e remoção do telhado – contribuição devida.

Ap. s/ Rev. 592.337-00/5  
1ª Câm.  
Rel. Juiz VANDERCI ÁLVARES  
J. 28.11.2000

6.221 Despesas condominiais – extraordinárias – obras no edifício exigidas pelo CONTRU – contribuição devida.

Ap. s/ Rev. 646.698-00/0  
2ª Câm.  
Rel. Juiz VIANNA COTRIM  
J. 12.8.2002

6.222 Despesas condominiais – extraordinárias – conserto do telhado – contribuição devida.

Ap. s/ Rev. 654.555-00/0  
11ª Câm.  
Rel. Juiz JOSÉ MALERBI  
J. 10.3.2003

6.223 Despesas condominiais – extraordinárias – pagamento de parcelamento de dívida com o INSS – contribuição devida.

Ap. s/ Rev. 686.454-00/5  
JTA (LEX) 203/652

6.224 Multa – comportamento anti-social – fato único – impossibilidade.

Ap. s/ Rev. 854.263-00/7  
3ª Câm.  
Rel. Juiz CARLOS GIARUSSO SANTOS  
J. 3.8.2004.

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MULTA (ARTIGO 1337 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002) - COMPORTAMENTO ANTI-SOCIAL - FATO ÚNICO - REQUISITO DA REITERAÇÃO - PROVA - AUSÊNCIA - DESCABIMENTO

A multa prevista no artigo 1337 do CC/2002 exige que o comportamento do condômino anti-social seja reiterado de modo que tratando-se de fato isolado incabível a cobrança da referida multa, que depende, ainda, de deliberação em assembléia.

6.225 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – cobrança - basta a aprovação em assembléia geral.

Ap. s/ Rev. 856.933-00/4  
2ª Câm.  
Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 29.7.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS E ORDINÁRIAS - APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA GERAL - CABIMENTO - APLICAÇÃO DO ARTIGO 12 DA LEI N. 4591/64

Quer quanto às despesas ordinárias, quer quanto às extraordinárias, que são orçamentárias, basta a aprovação em assembleia para obrigar o condômino, vez que buscam cobrir despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum.

6.226 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – cobrança - basta a aprovação em assembleia geral.

Ap. s/ Rev. 685.192-00/3

7ª Câm.

Rel. Juiz ARMANDO TOLEDO

J. 29.7.2003

Quer quanto às despesas ordinárias, quer quanto às extraordinárias, que são orçamentárias, basta a aprovação em assembleia para obrigar o condômino, vez que buscam cobrir despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum.

6.227 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – cobrança - basta a aprovação em assembleia geral.

Ap. s/ Rev. 713.057-00/2

2ª Câm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 8.9.2003

Quer quanto às despesas ordinárias, quer quanto às extraordinárias, que são orçamentárias, basta a aprovação em assembleia para obrigar o condômino, vez que buscam cobrir despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum.

6.228 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – cobrança - basta a aprovação em assembleia geral.

Ap. s/ Rev. 754.571-00/2

7ª Câm.

Rel. Juiz WILLIAN CAMPOS

J. 23.9.2003

Quer quanto às despesas ordinárias, quer quanto às extraordinárias, que são orçamentárias, basta a aprovação em assembleia para obrigar o condômino, vez que buscam cobrir despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum.

6.229 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – cobrança – basta a aprovação em assembleia geral.

Ap. s/ Rev. 756.467-00/7

7ª Câm.

Rel. Juiz WILLIAN CAMPOS

J. 23.9.2003

Quer quanto às despesas ordinárias, quer quanto às extraordinárias, que são orçamentárias, basta a aprovação em assembléia para obrigar o condômino, vez que buscam cobrir despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum.

6.230 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – cobrança - basta a aprovação em assembléia geral.

Ap. s/ Rev. 806.828-00/6

2ª Câm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 6.10.2003

Quer quanto às despesas ordinárias, quer quanto às extraordinárias, que são orçamentárias, basta a aprovação em assembléia para obrigar o condômino, vez que buscam cobrir despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum.

6.231 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – cobrança - basta a aprovação em assembléia geral.

Ap. s/ Rev. 767.807-00/5

3ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO PINTO

J. 14.10.2003

Quer quanto às despesas ordinárias, quer quanto às extraordinárias, que são orçamentárias, basta a aprovação em assembléia para obrigar o condômino, vez que buscam cobrir despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum.

6.232 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – basta a aprovação em assembléia geral.

Ap. s/ Rev. 721.431-00/8

2ª Câm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 24.11.2003

Quer quanto às despesas ordinárias, quer quanto às extraordinárias, que são orçamentárias, basta a aprovação em assembléia para obrigar o condômino, vez que buscam cobrir despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum.

6.233 Despesas condominiais – condômino inadimplente – corte do fornecimento de serviços essenciais – impossibilidade.

AI 835.274-00/7

3ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO PINTO

J. 8.6.2004

MEDIDA CAUTELAR INOMINADA - LIMINAR - CONDOMÍNIO - IMPEDIMENTO À INTERRUÇÃO DO FORNECIMENTO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS POSTOS À DISPOSIÇÃO DO CONDÔMINO - DESPESAS CONDOMINIAIS - CONDÔMINO INADIMPLENTE – ADMISSIBILIDADE

Dos requisitos previstos no sistema processual para a concessão liminar (Código de Processo Civil, artigo 804), a aparência do bom direito - *fumus boni iuris* - revela-se à mingua de previsão legal para a atitude do condomínio de cortar serviços essenciais aos condôminos (neste ponto, destaca-se o Código Civil/2002, artigo 1336, § 1º), mormente o fornecimento de gás de cozinha, de imperiosa utilização. Ademais, desponta evidente o perigo da demora da providência jurisdicional - *periculum in mora* -, como é até mesmo intuitivo.

6.234 Prestação de contas – legitimidade passiva somente do síndico.

Ap. s/ Rev. 840.726-00/4

10ª Câm.

Rel. Juiz NESTOR DUARTE

J. 14.4.2004.

PRESTAÇÃO DE CONTAS - CONDOMÍNIO - LEGITIMIDADE PASSIVA - SÍNDICO - AÇÃO PROPOSTA POR CONDÔMINO - RECONHECIMENTO

Apenas o síndico tem pertinência subjetiva para compor o pólo passivo da ação em tela, uma vez que a ele é conferido o encargo de administrar os interesses do condomínio, observando-se que a discussão diz respeito às despesas não aprovadas em assembléia e a exigência daí decorrente deve ser atribuída àquele que efetivamente se obrigou a gerir os negócios envolvendo o condomínio, no caso, o síndico exclusivamente.

6.235 Despesas condominiais – cobrança – verba honorária – fixação.

Ap. s/ Rev. 832.666-00/2

3ª Câm.

Rel. Juíza REGINA CAPISTRANO

J. 6.4.2004

HONORÁRIOS DE ADVOGADO - REDUÇÃO - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - PERCENTUAL DE 20% SOBRE O VALOR DO DÉBITO - INADMISSIBILIDADE

Os honorários advocatícios em demandas que condenam a prestação continuada devem ser calculados sobre o valor total apurado, habitualmente empregado por ser o mais apropriado a natureza da demanda e arbitrados de forma a remunerar condignamente o patrono da parte vencedora.

6.236 Despesas condominiais – cobrança – verba honorária – fixação.

Ap. s/ Rev. 632.357-00/9

7ª Câm.



Rel. Juiz AMÉRICO ANGÉLICO

J. 5.2.2002

Os honorários advocatícios em demandas que condenam a prestação continuada devem ser calculados sobre o valor total apurado, habitualmente empregado por ser o mais apropriado a natureza da demanda e arbitrados de forma a remunerar condignamente o patrono da parte vencedora.

6.237 Despesas condominiais – cobrança – verba honorária – fixação.

Ap. s/ Rev. 754.425-00/9

7ª Câm.

Rel. Juiz AMÉRICO ANGÉLICO

J. 23.9.2003

Os honorários advocatícios em demandas que condenam a prestação continuada devem ser calculados sobre o valor total apurado, habitualmente empregado por ser o mais apropriado a natureza da demanda e arbitrados de forma a remunerar condignamente o patrono da parte vencedora.

6.238 Despesas de condomínio – demanda entre condômino e condomínio – honorários de advogado – rateio - exclusão.

Ap. c/ Rev. 799.694-00/9

8ª Câm.

Rel. Juiz ROCHA DE SOUZA

J. 11.3.2004

HONORÁRIOS DE ADVOGADO - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - RATEIO - EXCLUSÃO DOS AUTORES - ADMISSIBILIDADE

Por força do princípio de que ninguém pode ser compelido a custear processo contra si próprio, admissível a declaração de exclusão dos autores do rateio dos honorários advocatícios e custas processuais, seja os que forem executados em decorrência da fixação na sentença, seja daqueles devidos ao patrono do réu para elaboração da defesa.

6.239 Convenção – quórum para alteração – direito adquirido – normas péticas – inexistência.

Ap. c/ Rev. 531.423

10ª Câm.

Rel. Juiz MARCOS MARTINS

J. 24.3.99

CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - ALTERAÇÃO - UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL PARA COMERCIAL - OBEDIÊNCIA - OBRIGATORIEDADE

Sendo respeitados *quórum* e forma estabelecida para alteração condominial não se pode falar em violação ao direito adquirido, vez que é lícito aos comunheiros alterar a convenção, que não pode existir eternamente como norma pétrea.

6.240 Garagem – quórum para alteração do critério de distribuição ou utilização – 75% – possibilidade.

Ap. c/ Rev. 537.014

12ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA

J. 4.2.99

CONDOMÍNIO - GARAGEM - ALTERAÇÃO DE CRITÉRIO DE DISTRIBUIÇÃO OU UTILIZAÇÃO DE VAGAS - *QUORUM* DE TRÊS QUARTOS DOS CONDÔMINOS - NECESSIDADE

Para a alteração no critério de distribuição ou utilização de vagas na garagem é necessário que 3/4 dos condôminos estejam presentes, e não a unanimidade dos presentes em eventual assembléia sem representatividade.

6.241 Despesas condominiais – benfeitoria útil (reboco) – quórum convencional de 2/3 – necessidade.

Ap. s/ Rev. 523.786

12ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA

J. 13.8.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - BENFEITORIA ÚTIL - ASSEMBLÉIA - QUÓRUM DE 2/3 (DOIS TERÇOS) DOS CONDÔMINOS - NECESSIDADE

As cotas de condomínio cobradas são referentes ao reboco, considerado benfeitoria útil, que necessita de 2/3 (dois terços) dos condôminos do prédio, nos termos da Convenção, não atingindo esse quórum na Assembléia, a cobrança é ilegal.

6.242 Loja independente – despesas condominiais – cobrança – possibilidade desde que previstas na convenção.

Ap. s/ Rev. 879.887-00/0

34ª Câm.

Rel. Des. SOARES LEVADA

J. 9.3.2005

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - ISENÇÃO DAS DESPESAS - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - CLÁUSULA ESPECÍFICA - AUSÊNCIA – CABIMENTO

Cobrança de despesas condominiais. Loja independente. Sujeição às despesas condominiais comuns em face de decisão assemblear, e apenas a partir dela, dada a omissão da convenção. Despesas anteriores excluídas por isenção tácita do condomínio.

6.243 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida.

Ap. c/ Rev. 759.773-00/2

4ª Câm.

Rel. Juiz AMARAL VIEIRA

J. 20.12.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - DESCABIMENTO

É ineficaz, frente ao condômino prejudicado, proprietário de loja situada diretamente de frente para a rua, com entrada totalmente independente do condomínio, dispondo ainda de ligações próprias de água e luz, não se utilizando dos empregados do condomínio e, inclusive, nem mesmo do seguro coletivo do edifício, a decisão assemblear que lhe impõe o pagamento de percentual sobre as despesas totais do condomínio. Desse condômino somente pode ser exigido, além das despesas com a conservação e/ou reforma da fachada e calçadas do condomínio, também as despesas com sua manutenção e/ou reforma do telhado, bem como, por óbvio, as despesas que se destinem a conservar a higidez estrutural do edifício, as despesas administrativas com o controle e execução das obras acima especificadas e, por derradeiro, as despesas com a cobrança das verbas condominiais destinadas exclusivamente aos fins acima declinados.

6.244 Loja independente - despesas condominiais - ordinárias – contribuição indevida.

Ap. c/ Rev. 828.946-00/7

12ª Câm.

Rel. Juiz ROMEU RICUPERO

J. 4.3.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - DESCABIMENTO

6.245 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida.

Ap. s/ Rev. 709.728-00/1

12ª Câm.

Rel. Juiz ROMEU RICUPERO

J. 4.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - DESCABIMENTO

6.246 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida.

Ap. c/ Rev. 828.945-00/7

12ª Câm.

Rel. Juiz ROMEU RICUPERO

J. 4.3.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - DESCABIMENTO

6.247 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida.

Ap. s/ Rev. 495.734-00/7

9ª Câm.

Rel. Juiz FRANCISCO CASCONI

J. 1.10.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - UNIDADE QUE NÃO SE UTILIZA DAS ÁREAS COMUNS E DOS SERVIÇOS - DESCABIMENTO

6.248 Despesas condominiais – ordinárias – loja localizada em bloco distinto do condomínio - contribuição cabente a todos os condôminos.

Ap. s/ Rev. 621.150-00/9

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 10.12.2001

6.249 Despesas condominiais – festas de fim de ano – aprovação em assembléia – contribuição devida.

Ap. s/ Rev. 866.027-00/2

7ª Câm.

Rel. Juíza REGINA CAPISTRANO

J. 21.9.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - FESTAS DE FIM DE ANO - SERVIÇOS CONTRATADOS PELO CONDOMÍNIO - APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - RATEIO - SUBORDINAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS - NECESSIDADE - CABIMENTO

As despesas com os serviços contratados pelo condomínio para as festas de fim de ano, observando-se tratar-se de condomínio de veraneio localizado no litoral, após a devida aprovação em assembléia, a todos obriga independentemente de sua efetiva participação nas festividades, de forma que o rateio de tais despesas obriga a todos os condôminos.

6.250 Garagem – vaga – despesas condominiais – obrigação *propter rem* – não aplicação do critério da utilidade.

Ap. s/ Rev. 864.652-00/8

7ª Câm.

Rel. Juiz WILLIAN CAMPOS

J. 24.8.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - USO DA COISA - IRRELEVÂNCIA - OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* - CABIMENTO

Por se tratar de obrigação 'propter rem', irrelevante o uso da unidade condominial e seus acessórios (vaga de garagem) para gerar o dever do condômino em pagar as despesas.

6.251 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – as primeiras são de responsabilidade do usufrutuário e as segundas do nu-proprietário.

Ap. s/ Rev. 794.752-00/7

30ª Câm.

Rel. Juiz LINO MACHADO

J. 29.6.2005

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS - RESPONSABILIDADE DO USUFRUTUÁRIO - CONTRIBUIÇÕES EXTRAORDINÁRIAS - RESPONSABILIDADE DO NU-PROPRIETÁRIO - RECONHECIMENTO - CABIMENTO

Cabe ao usufrutuário o pagamento das despesas ordinárias de condomínio e ao nu-proprietário o pagamento das despesas extraordinárias.

6.252 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade.

Ap. s/ Rev. 856.921-00/2

2ª Câ. m.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 16.8.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - OBRA IMPRESCINDÍVEL - PRÉVIA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESNECESSIDADE

Em se tratando de despesas necessárias, destinadas às obras de acabamento do edifício, e, portanto, imprescindíveis à própria utilidade das unidades autônomas, prescinde-se, excepcionalmente, até de assembléia autorizadora, em face da premência, devendo os condôminos, reputando exagerados os gastos, tomar a iniciativa de propor contra o Condomínio a medida judicial adequada para a verificação das contas e eventual ressarcimento de danos, com responsabilização do conselho diretivo.

6.253 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade.

Ap. s/ Rev. 676.881-00/2

3ª Câ. m.

Rel. Juiz RIBEIRO PINTO

J. 29.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - OBRA IMPRESCINDÍVEL - PRÉVIA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESNECESSIDADE

6.254 Despesas condominiais – extraordinárias – troca de canos com vazamento – obra imprescindível – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade.

JTA (LEX) 168/481

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - OBRA IMPRESCINDÍVEL - PRÉVIA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESNECESSIDADE

6.255 Despesas condominiais – extraordinárias – conserto de fossa séptica – prévia aprovação na assembléia – desnecessidade.

Ap. s/ Rev. 491.216-00/2

4ª Câ. m.

Rel. Juiz MOURA RIBEIRO

J. 26.8.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - OBRA IMPRESCINDÍVEL - PRÉVIA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESNECESSIDADE

6.256 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – prévia aprovação na assembleia – desnecessidade.

Ap. c/ Rev. 538.750-00/5

1ª Câm.

Rel. Juiz RENATO SARTORELLI

J. 14.9.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - OBRA IMPRESCINDÍVEL - PRÉVIA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESNECESSIDADE

6.257 Despesas condominiais – extraordinárias – conserto de escada externa - obra imprescindível – prévia aprovação na assembleia – desnecessidade.

Ap. s/ Rev. 561.218-00/6

JTA (LEX) 181/496

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - OBRA IMPRESCINDÍVEL - PRÉVIA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESNECESSIDADE

6.258 Despesas condominiais – extraordinárias – conserto do elevador, conserto do portão de garagem, reforma do telhado e rejuntamento de fachada – prévia aprovação na assembleia - desnecessidade.

Ap. s/ Rev. 669.368-00/3

12ª Câm.

Rel. Juiz ARANTES THEODORO

J. 3.5.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - OBRA IMPRESCINDÍVEL - PRÉVIA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESNECESSIDADE

6.259 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – obras das colunas de água e esgoto, conserto do elevador e construção da guarita – prévia aprovação em assembleia – desnecessidade.

Ap. s/ Rev. 641.753-00/7

12ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA

J. 25.7.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - OBRA IMPRESCINDÍVEL - PRÉVIA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESNECESSIDADE

6.260 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – troca de colunas de água, conserto de telhado, serviços elétricos – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade.

Ap. s/ Rev. 733.091-00/3

2ª Câm.

Rel. Juiz VIANNA COTRIM

J. 25.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - OBRA IMPRESCINDÍVEL - PRÉVIA APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESNECESSIDADE

6.261 Despesas condominiais – aquisição de flores para funeral – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 853.946-00/0

12ª Câm.

Rel. Juiz RUI STOCO

J. 5.8.2004

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - INSURGÊNCIA DO CONDÔMINO-DEVEDOR CONTRA DESPESA COM AQUISIÇÃO DE FLORES - PRETENSÃO DE AFASTAR O VALOR CORRESPONDENTE AO DÉBITO COBRADO - DESPESA NÃO EFETUADA NO MÊS EM QUE O VALOR DO CONDOMÍNIO DEIXOU DE SER COBRADO - INADMISSIBILIDADE

Se no demonstrativo de despesas de condomínio de dezembro/2001, não consta a despesa com as flores objeto de homenagem a morador do edifício, quando de seu falecimento, a reclamação cai por terra, sendo devido o valor inadimplido.

6.262 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento.

Ap. s/ Rev. 837.464-00/6

10ª Câm.

Rel. Juiz EMANUEL OLIVEIRA

J. 3.3.2004

EXECUÇÃO - TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - NÃO ENQUADRAMENTO - DERROGAÇÃO PARCIAL DO ARTIGO 12, § 2º, DA LEI DE CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES - FORMAÇÃO DO TÍTULO EM PROCESSO DE CONHECIMENTO - NECESSIDADE - DESCABIMENTO

Tendo em vista o caráter estatutário da convenção de condomínio, não se reveste ela de atributo de título executivo, que justifique a propositura de ação de execução para a cobrança de despesas condominiais.

6.263 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento.

Ap. s/ Rev. 557.770-00/2

1ª Câm.

Rel. Juiz VIEIRA DE MORAES

J. 9.11.99

Tendo em vista o caráter estatutário da convenção de condomínio, não se reveste ela de atributo de título executivo, que justifique a propositura de ação de execução para a cobrança de despesas condominiais.

6.264 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento.

Ap. s/ Rev. 732.053-00/6

7ª Câ. m.

Rel. Juiz CARLOS RUSSO

J. 9.4.2002

Tendo em vista o caráter estatutário da convenção de condomínio, não se reveste ela de atributo de título executivo, que justifique a propositura de ação de execução para a cobrança de despesas condominiais.

6.265 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento.

Ap. s/ Rev. 750.132-00/0

4ª Câ. m.

Rel. Juiz CELSO PIMENTEL

J. 6.8.2002

Tendo em vista o caráter estatutário da convenção de condomínio, não se reveste ela de atributo de título executivo, que justifique a propositura de ação de execução para a cobrança de despesas condominiais.

6.266 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento.

Ap. s/ Rev. 747.102-00/4

2ª Câ. m.

Rel. Juiz ANDREATTA RIZZO

J. 12.8.2002

Tendo em vista o caráter estatutário da convenção de condomínio, não se reveste ela de atributo de título executivo, que justifique a propositura de ação de execução para a cobrança de despesas condominiais.

6.267 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento.

Ap. s/ Rev. 762.217-00/5

11ª Câ. m.

Rel. Juiz MENDES GOMES

J. 14.10.2002

Tendo em vista o caráter estatutário da convenção de condomínio, não se reveste ela de atributo de título executivo, que justifique a propositura de ação de execução para a cobrança de despesas condominiais.

6.268 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento.

Ap. s/ Rev. 781.941-00/3

12ª Câ. m.



Rel. Juiz ROMEU RICUPERO

J. 6.2.2003

Tendo em vista o caráter estatutário da convenção de condomínio, não se reveste ela de atributo de título executivo, que justifique a propositura de ação de execução para a cobrança de despesas condominiais.

6.269 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento.

Ap. s/ Rev. 841.397-00/4

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 1.3.2004

Tendo em vista o caráter estatutário da convenção de condomínio, não se reveste ela de atributo de título executivo, que justifique a propositura de ação de execução para a cobrança de despesas condominiais.

6.270 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento.<sup>1099</sup>

Ap. c/ Rev. 653.413-00/2

6ª Câm.

Rel. Juiz LUIZ DE LORENZI

J. 14.4.2004

Tendo em vista o caráter estatutário da convenção de condomínio, não se reveste ela de atributo de título executivo, que justifique a propositura de ação de execução para a cobrança de despesas condominiais.

6.271 Despesas condominiais - ordinárias e extraordinárias – obrigação *propter rem* – responsabilidade do proprietário.

Ap. s/ Rev. 817.591-00/0

9ª Câm.

Rel. Juiz GIL COELHO

J. 17.12.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS - LEGITIMIDADE PASSIVA - USUFRUTUÁRIO E NU-PROPRIETÁRIO - REGISTRO DO TÍTULO - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - RECONHECIMENTO

As despesas condominiais podem ser ordinárias e extraordinárias. O dono responde pelas reparações extraordinárias e pelas que não tiverem custo módico, conforme o disposto no artigo 734 do Código Civil de 1916. Ademais, a dívida condominial é *propter rem*, que implica na responsabilidade tanto do usufrutuário como dos donos do imóvel.

<sup>1099</sup> No mesmo sentido: RT 594/116, 505/220, 494/114, 494/216, 494/215, 494/112, 479/149, 474/168; JTA 42/121. 40/131, 38/252, 37/290, 37/262, 37/257.

6.272 Despesas condominiais – multa – simples aborrecimento – dano moral – inadmissibilidade.

Ap. s/ Rev. 784.149-00/8

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 15.12.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - MULTA - DANO MORAL - CONFLITOS ROTINEIROS NA VIDA CONDOMINIAL - SIMPLES ABORRECIMENTO - INADMISSIBILIDADE

Só caracteriza o dano moral, passível de ressarcimento, a prática de ato que acarrete sofrimento intenso e profundo; simples aborrecimento decorrente de conflitos rotineiros na vida condominial, não comportam reparação.

6.273 Despesas condominiais – cobrança – condômino que não reside no imóvel – cabimento.

Ap. s/ Rev. 721.431-00/8

2ª Câm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 24.11.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONDÔMINO QUE NÃO RESIDE NO IMÓVEL - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

O fato de o condômino não residir no imóvel não o desonera da contribuição condominial, pois esta decorre por possuir direito real sobre a coisa e perdura enquanto esta subsistir.

6.274 Despesas condominiais – ação revisional – critério da proporcionalidade e da utilidade – prevalência do critério da utilidade previsto na convenção.

Ap. c/ Rev. 752.487-00/0

4ª Câm.

Rel. Juiz CELSO PIMENTEL

J. 21.10.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - AÇÃO REVISIONAL - QUOTA-PARTE - EDIFÍCIO DE NATUREZA MISTA - RATEIO CORRESPONDENTE À PROPORCIONALIDADE DA FRAÇÃO IDEAL NOS GASTOS COMUNS - ACRÉSCIMO PELO MAIOR USO DE PARTES E SERVIÇOS COMUNS - PREVISÃO NA CONVENÇÃO - DESCABIMENTO - EXEGESE DO ARTIGO 12, § 1º, DA LEI N. 4591/64

O critério de rateio de despesas condominiais, previsto em convenção de edifício de natureza mista, que, à proporcionalidade da fração ideal nos gastos efetivamente comuns, estabeleça que o maior uso de partes e serviços comuns dá azo a aumento da contribuição, encontra apoio na expressa ressalva do § 1º, do artigo 12, da Lei n. 4591/64, e prevalece até que venha a ser modificado ou anulado. Em consequência, é mantido o decreto de improcedência das pretensões declaratória e revisional.

6.275 Despesas condominiais – cobrança no foro do domicílio do devedor – cabimento.

Ap. s/ Rev. 743.955-00/6

7ª Câm.

Rel. Juiz AMÉRICO ANGÉLICO

J. 14.10.2003

COMPETÊNCIA - FORO - DOMICÍLIO DO RÉU - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - PREJUÍZO - AUSÊNCIA – RECONHECIMENTO

Não há se falar em nulidade processual na propositura de ação de cobrança de despesas condominiais no foro de domicílio da ré, inobservando-se a regra do artigo 100, VI, "d", pois, em se tratando de nulidade relativa, de rigor a existência concreta de prejuízo à ré, tendo-se em conta o caráter instrumentalista do processo, não se vislumbrando qualquer agravamento ao exercício da ampla defesa e do contraditório.

6.276 Despesas condominiais – cobrança no foro do domicílio do devedor – cabimento.

Ap. s/ Rev. 657.429-00/4

3ª Câm.

Rel. Juíza REGINA CAPISTRANO

J. 28.1.2003

Não há se falar em nulidade processual na propositura de ação de cobrança de despesas condominiais no Foro de domicílio da ré, inobservando-se a regra do artigo 100, VI, "d", pois, em se tratando de nulidade relativa, de rigor a existência concreta de prejuízo à ré, tendo-se em conta o caráter instrumentalista do processo, não se vislumbrando qualquer agravamento ao exercício da ampla defesa e do contraditório.

6.277 Despesas condominiais – extraordinária – obra na garagem – cobrança – condômino que não tem vaga – inadmissibilidade.

Ap. s/ Rev. 793.035-00/4

12ª Câm.

Rel. Juiz ROMEU RICUPERO

J. 16.10.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - TAXA EXTRAORDINÁRIA DECORRENTE DE OBRA REALIZADA EM GARAGEM - COBRANÇA DE CONDÔMINO QUE NÃO TEM VAGA DE GARAGEM - INADMISSIBILIDADE

Atas das assembléias que instituíram a taxa extraordinária em cobrança, sem o cuidado de discriminar qual o montante que se referia às áreas comuns (quando todos os condôminos, sem exceção, seriam obrigados a contribuir) e qual o valor que se referia às áreas das garagens privativas de alguns apartamentos do Edifício. Unidade condominial da ré que não foi beneficiada, por não ter vaga de garagem. Fundamentos da sentença (que julgou improcedente a ação quanto à taxa extraordinária) acolhidos.

6.278 Despesas condominiais – ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 695.874-00/7

2ª Câm.

Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS

J. 30.6.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

Despesas condominiais ordinárias e necessárias, quando cobradas, têm ínsita nos documentos de cobrança a presunção de que foram aprovadas ou decorreram de despesas indispensáveis e inadiáveis. Essa presunção 'juris tantum' dispensa a demonstração de sua aprovação, embora possa ser elidida pelo réu (Código de Processo Civil, artigo 333, II).

6.279 Despesas condominiais – ordinárias – não aprovação pela assembleia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 529.531-00/0

5ª Câm.

Rel. Juiz DYRCEU CINTRA

J. 20.10.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.280 Despesas condominiais – ordinárias – não aprovação pela assembleia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 609.299-00/1

1ª Câm.

Rel. Juiz LINNEU DE CARVALHO

J. 30.7.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.281 Despesas condominiais – ordinárias – não aprovação pela assembleia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 645.310-00/1

5ª Câm. Rel. Juiz S. OSCAR FELTRIN

J. 31.7.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.282 Despesas condominiais – ordinárias – não aprovação pela assembleia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 666.692-00/2

4ª Câm.

Rel. Juiz NEVES AMORIM

J. 1.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.283 Despesas condominiais – ordinárias – não aprovação pela assembleia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 722.357-00/0

2ª Câm.

Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS

J. 11.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.284 Despesas condominiais – ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 708.573-00/9

6ª Câm.

Rel. Juiz ANDRADE NETO

J. 27.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.285 Despesas condominiais – ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 715.390-00/4

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA

J. 1.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.286. Despesas condominiais - ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 756.516-00/6

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACOIA

J. 29.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS - COBRANÇA - DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - AUSÊNCIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.287 Despesas condominiais – cobrança – conversão do rito sumário para o ordinário – inadmissibilidade.

Ap. s/ Rev. 720.183-00/5

3ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO PINTO

J. 2.9.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVERSÃO DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO EM ORDINÁRIO - HIPÓTESES DOS §§ 4º E 5º, DO ARTIGO 277, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL - INOCORRÊNCIA - INADMISSIBILIDADE

Não colhe o pedido de conversão do rito sumário para o ordinário, se não se fazem presentes às hipóteses dos §§ 4º e 5º do artigo 277 do Código de Processo Civil, na medida em que não há controvérsia acerca da natureza da demanda, ou mesmo necessidade de prova técnica de maior complexidade.

6.288 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – obrigação *propter rem* – transferência para o adquirente da unidade condominial.

Ap. s/ Rev. 731.018-00/0

2ª Câm.

Rel. Juiz VIANNA COTRIM

J. 25.8.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - ADQUIRENTE DA UNIDADE CONDOMINIAL - DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS - APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA GERAL - RECONHECIMENTO

Despesas ordinárias e extraordinárias aprovadas em assembléia são ônus que se transferem com a unidade condominial.

6.289 Despesas condominiais – extraordinárias – falta de aprovação em assembléia – cobrança – descabimento.

Ap. s/ Rev. 884.326-00/7

35ª Câm.

Rel. Des. JOSÉ MALERBI

J. 29.8.2005

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS - NÃO APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - DESCABIMENTO

Descabido o pleito em receber valores relativos a rateio de despesa extraordinária se não comprovada a sua aprovação em assembléia.

6.290 Despesas condominiais – necessárias ou úteis – não aprovação em assembléia – irrelevância – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 739.529-00/6

6ª Câm.

Rel. Juiz LUIZ DE LORENZI

J. 27.8.2003

A mera falta de assembléia de prévia aprovação do orçamento anual não tem o condão de afastar a responsabilidade do condômino pelo rateio de despesas, desde que estas sejam pertinentes, necessárias ou úteis à vida do condomínio. Daí porque a procedência da ação é de rigor.

6.291 Despesas condominiais – necessárias ou úteis – falta de aprovação em assembléia – contribuição devida pelos condôminos.

Ap. s/ Rev. 683.578-00/5

6ª Câm.

Rel. Juiz LUIZ DE LORENZI

J. 6.8.2003

A mera falta de assembléia de prévia aprovação do orçamento anual não tem o condão de afastar a responsabilidade do condômino pelo rateio de despesas, desde que estas sejam pertinentes, necessárias ou úteis à vida do condomínio. Daí porque a procedência da ação é de rigor.

6.292 Honorários advocatícios – dívida do condomínio – penhora – cotas do pagamento – possibilidade.

AI 795.040-00/3

10ª Câm.

Rel. Juiz GOMES VARJÃO

J. 6.8.2003

As cotas de pagamento de despesas condominiais ordinárias podem ser penhoradas, se não há prova de existência de outros bens pertencentes ao condomínio devedor.

6.293 Honorários advocatícios – cobrança – título extrajudicial – percentual de 5% – possibilidade.

AI 710.831-00/6

1ª Câm.

Rel. Juiz LINNEU DE CARVALHO

J. 28.8.2001

6.294 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 707.325-00/6

7ª Câm.

Rel. Juiz AMÉRICO ANGÉLICO

J. 29.7.2003

EXECUÇÃO - PENHORA - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - IMÓVEL GRAVADO COM CLÁUSULA DE IMPENHORABILIDADE, INALIENABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.295 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

AI 805.627-00/0

JTA (LEX) 182/355

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.296 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 626.742-00/6

JTA (LEX) 193/641

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.297 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

Ap. s/ Rev. 513.826-00/8

9ª Câm.

Rel. Juiz CLARET DE ALMEIDA

J. 15.4.98

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.298 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

AI 590.322-00/0

1ª Câm.

Rel. Juiz RENATO SARTORELLI

J. 26.7.99

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.299 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

AI 632.059-00/0



5ª Câm.

Rel. Juiz PEREIRA CALÇAS

J. 12.4.2000

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.300 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

AI 627.798-00/7

9ª Câm.

Rel. Juiz EROS PICELI

J. 26.4.2000

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.301 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

AI 671.434-00/7

1ª Câm.

Rel. Juiz JOSÉ MALERBI

J.12.2.2001

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.302 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

AI 698.440-00/6

9ª Câm. Rel. Juiz GIL COELHO

J. 27.6.2001

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.303 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

AI 708.743-00/6

4ª Câm.

Rel. Juiz FRANCISCO CASCONI

J. 23.10.2001

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.304 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

AI 732.526-00/0

3ª Câm.

Rel. Juiz CAMBREA FILHO

J. 26.3.2002

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.305 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

Ap. 606.070-8

2ª Câm.

Rel. Juiz ALBERTO TEDESCO

J 9.8.95 (RT 727/205)

Em virtude da natureza propter rem das obrigações condominiais, não está excluída da penhora a unidade autônoma gravada com cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pois entendimento contrário, incentivaria práticas dos condôminos resultantes em ônus injustos aos demais co-proprietários, gerando enriquecimento ilícito ao beneficiário.

6.306. Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância.

Ap. c/ Rev. 882.123-00/2

25ª Câm.

Rel. Des. VIEIRA DE MORAES

J. 5.4.2005

EXECUÇÃO - PENHORA - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - IMÓVEL GRAVADO COM CLÁUSULA DE IMPENHORABILIDADE, INALIENABILIDADE E INCOMUNICABILIDADE - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

Concluir pela impenhorabilidade do imóvel em situações como a telada importaria em estabelecer odioso privilégio e injustificado precedente, ao dar margem a que o usufrutuário, posta a salvo a unidade autônoma, seguisse a desfrutar, direta ou indiretamente, das áreas e serviços comuns do condomínio, sem nada pagar, obrigando a que os encargos de sua responsabilidade sejam suportados pelos restantes condôminos, única forma de o condomínio seguir sua vida regular.

6.307 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento.

Ap. s/ Rev. 690.266-00/5

2ª Câm.

Rel. Juiz ANDREATTA RIZZO

J. 30.6.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO - OBRIGAÇÕES DE NATUREZAS DISTINTAS - DESCABIMENTO - INAPLICABILIDADE DO ARTIGO 1092, DO CÓDIGO CIVIL

Em ação de cobrança de despesas condominiais, não se pode aplicar a regra contida no artigo 1092, do Código Civil de 1916, quando se tratar de obrigações de naturezas distintas.

6.308 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento.

Ap. s/ Rev. 511.955-00/5

11ª Câm.

Rel. Juiz ARTUR MARQUES

J. 13.4.98

Em ação de cobrança de despesas condominiais, não se pode aplicar a regra contida no artigo 1092, do Código Civil de 1916, quando se tratar de obrigações de naturezas distintas.

6.309 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento.

Ap. s/ Rev. 642.103-00/8

12ª Câm.

Rel. Juiz PALMA BISSON

J. 4.7.2002

Em ação de cobrança de despesas condominiais, não se pode aplicar a regra contida no artigo 1092, do Código Civil de 1916, quando se tratar de obrigações de naturezas distintas.

6.310 Despesas condominiais – cobrança – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento.

Ap. s/ Rev. 682.554-00/5

2ª Câm.

Rel. Juiz ANDREATTA RIZZO

J. 29.7.2003

Em ação de cobrança de despesas condominiais, não se pode aplicar a regra contida no artigo 1092, do Código Civil de 1916, quando se tratar de obrigações de naturezas distintas.

6.311 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento.

Ap. s/ Rev. 685.774-00/4

2ª Câm.

Rel. Juiz ANDREATTA RIZZO

J. 29.7.2003

Em ação de cobrança de despesas condominiais, não se pode aplicar a regra contida no artigo 1092, do Código Civil de 1916, quando se tratar de obrigações de naturezas distintas.

6.312 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento.

Ap. Cível n. 525.112-7/001

2ª Câm. Especial

Rel. Juiz RIBEIRO DE SOUZA

J. 2.7.93

Em ação de cobrança de despesas condominiais, não se pode aplicar a regra contida no artigo 1092, do Código Civil de 1916, quando se tratar de obrigações de naturezas distintas.

6.313 Despesas condominiais – ordinárias e encargos trabalhistas – cobrança - cabimento.

Ap. s/ Rev. 693.079-00/9

2ª Câm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 29.7.2003

**CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO E ENCARGOS TRABALHISTAS - DESPESAS ORDINÁRIA E LEGAL - RECONHECIMENTO**

As despesas de manutenção e conservação são ordinárias e os encargos trabalhistas, decorrentes de rescisão contratual, são legais, de sorte que não cabe discutir em assembléia se o condomínio deve ou não pagá-las.

6.314 Despesas condominiais – extraordinárias – rateio – reforma de elevador – unidade térrea – cabimento, salvo disposição convencional em sentido contrário.

Ap. s/ Rev. 693.079-00/9

2ª Câm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 29.7.2003

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - RATEIO - DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS - REFORMA DE ELEVADOR - UNIDADE SITUADA NO TÉRREO - SUBORDINAÇÃO - DISPOSIÇÃO EM CONTRÁRIO NA CONVENÇÃO - AUSÊNCIA - CABIMENTO

As despesas com a reforma dos elevadores classificam-se como extraordinárias. São realizadas em função da própria segurança e estética do edifício, revertendo em benefício de todos os condôminos, que deverão participar do rateio, inclusive os titulares de unidades situadas no andar térreo, salvo expressa disposição em contrário na Convenção de Condomínio.

6.315 Despesas condominiais – extraordinárias – rateio – reforma de elevador – unidade térrea – cabimento, salvo disposição convencional em sentido contrário.

Ap. s/ Rev. 705.405-00/0

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACCOIA

J. 29.7.2003

As despesas com a reforma dos elevadores classificam-se como extraordinárias. São realizadas em função da própria segurança e estética do edifício, revertendo em benefício de todos os condôminos, que deverão participar do rateio, inclusive os titulares de unidades situadas no andar térreo, salvo expressa disposição em contrário na Convenção de Condomínio.

6.316 Despesas condominiais – cobrança - prova do domínio – desnecessidade.

AI 670.061-00/1

9ª Câm.

Rel. Juiz FRANCISCO CASCONI

J. 6.12.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - PROVA DE DOMÍNIO - PROVA ANTECIPADA - DESNECESSIDADE

É dispensada prévia comprovação da titularidade sobre a unidade autônoma diante do conceito de condômino contido no artigo 9º da Lei 4591/64, que efetivamente alcança também o promitente comprador.

6.317 Despesas condominiais – cobrança - prova do domínio – desnecessidade.

AI 755.443-00/7

11ª Câm.

Rel. Juiz EGIDIO GIACCOIA

J. 26.8.2002

É dispensada prévia comprovação da titularidade sobre a unidade autônoma diante do conceito de condômino contido no artigo 9º da Lei 4591/64, que efetivamente alcança também o promitente comprador.

6.318 Despesas condominiais – necessárias e úteis (impermeabilização e reparo das juntas de dilatação) – cobrança – cabimento.

Ap. s/ Rev. 635.617-00/6

2ª Câm.

Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS

J. 30.1.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - QUOTA-PARTE - INSURGÊNCIA CONTRA DESPESAS NECESSÁRIAS/ÚTEIS - INOBSERVÂNCIA DE FORMALIDADES PELA ASSEMBLÉIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO - DIREITO DE IMPUGNAÇÃO PELA VIA ADEQUADA

Desde que as despesas sejam necessárias ou pelo menos úteis, cabe ao condômino pagar sua cota-parte, ainda que não tenha sido regularmente convocado ou que não tenha a assembléia obedecido a todas as formalidades legais, resguardado, porém, seu direito de anular judicialmente a decisão que reputar irregular e, se for o caso, recuperar o que por acaso lhe tiver sido cobrado indevidamente.

6.319 Despesas condominiais – necessárias e úteis (instalação de equipamentos de segurança – câmeras de vídeo) – cobrança – cabimento.

Ap. s/ Rev. 517.538

JTA (LEX) 173/508

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - QUOTA-PARTE - INSURGÊNCIA CONTRA DESPESAS NECESSÁRIAS/ÚTEIS - INOBSERVÂNCIA DE FORMALIDADES PELA ASSEMBLÉIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO - DIREITO DE IMPUGNAÇÃO PELA VIA ADEQUADA

6.320 Despesas condominiais – necessárias e úteis cobrança (instalação de sistema de interfones) – cabimento.

Ap. s/ Rev. 641.611-00/6

2ª Câm.

Rel. Juiz GILBERTO DOS SANTOS

J. 29.7.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - QUOTA-PARTE - INSURGÊNCIA CONTRA DESPESAS NECESSÁRIAS/ÚTEIS - INOBSERVÂNCIA DE FORMALIDADES PELA ASSEMBLÉIA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO - DIREITO DE IMPUGNAÇÃO PELA VIA ADEQUADA

6.321 Despesas condominiais – encargos trabalhistas – despesas ordinárias – caracterização.

Ap. s/ Rev. 612.614-00/1

3ª Câm.

Rel. Juiz FERRAZ FELISARDO

J. 23.4.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - SALÁRIO E ENCARGO TRABALHISTA - DESPESAS ORDINÁRIAS - RECONHECIMENTO

Os salários e encargos trabalhistas, oriundos de serviços prestados em condomínio, dizem respeito às despesas ordinárias.

6.322 Despesas condominiais – encargos trabalhistas – despesas ordinárias – caracterização.  
JTA(LEX) 195/636

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - SALÁRIO E ENCARGO TRABALHISTA - DESPESAS ORDINÁRIAS - RECONHECIMENTO

Os salários e encargos trabalhistas, oriundos de serviços prestados em condomínio, dizem respeito às despesas ordinárias.

6.323 Despesas condominiais – extraordinárias ou ordinárias – necessidade de aprovação em assembléia.  
Ap. s/ Rev. 604.251-00/2  
7ª Câm.  
Rel. Juiz MIGUEL CUCINELLI  
J. 8.5.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS E/OU ORDINÁRIAS - ASSEMBLÉIA - NECESSIDADE

Apesar de o condomínio não estar obrigado a informar detalhadamente a cada cobrança qual a origem do seu crédito - pois se presume ciência do condômino - uma vez questionado em juízo, incumbe-lhe apresentar os respectivos documentos.

6.324 Despesas condominiais – extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia.  
Ap. s/ Rev. 492.029-00/3  
3ª Câm.  
Rel. Juiz RIBEIRO PINTO  
J. 7.10.97

Apesar de o condomínio não estar obrigado a informar detalhadamente a cada cobrança qual a origem do seu crédito - pois se presume ciência do condômino - uma vez questionado em juízo, incumbe-lhe apresentar os respectivos documentos.

6.325 Despesas condominiais – extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia.  
Ap. s/ Rev. 505.420-00/4  
3ª Câm.  
Rel. Juiz RIBEIRO PINTO  
J. 10.2.98

Apesar de o condomínio não estar obrigado a informar detalhadamente a cada cobrança qual a origem do seu crédito - pois se presume ciência do condômino - uma vez questionado em juízo, incumbe-lhe apresentar os respectivos documentos.

6.326 Despesas condominiais – extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia.  
Ap. s/ Rev. 577.323-00/3  
10ª Câm.  
Rel. Juiz MARCOS MARTINS  
J. 26.7.2000

Apesar de o condomínio não estar obrigado a informar detalhadamente a cada cobrança qual a origem do seu crédito - pois se presume ciência do condômino - uma vez questionado em juízo, incumbe-lhe apresentar os respectivos documentos.

6.327 Despesas condominiais – extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia.  
Ap. s/ Rev. 603.348-00/2  
1ª Câm.  
Rel. Juiz MAGNO ARAÚJO  
J. 30.1.2001

Apesar de o condomínio não estar obrigado a informar detalhadamente a cada cobrança qual a origem do seu crédito - pois se presume ciência do condômino - uma vez questionado em juízo, incumbe-lhe apresentar os respectivos documentos.

6.328 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia.  
Ap. s/ Rev. 482.009-00/7  
3ª Câm.  
Rel. Juiz JOÃO SALETTI  
J. 24.7.97.

Apesar de o condomínio não estar obrigado a informar detalhadamente a cada cobrança qual a origem do seu crédito - pois se presume ciência do condômino - uma vez questionado em juízo, incumbe-lhe apresentar os respectivos documentos.

6.329 Despesas condominiais – extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia.  
Ap. c/ Rev. 509.059-00/4  
1ª Câm. Rel. Juiz RENATO SARTORELLI  
J. 25.5.98

Apesar de o condomínio não estar obrigado a informar detalhadamente a cada cobrança qual a origem do seu crédito - pois se presume ciência do condômino - uma vez questionado em juízo, incumbe-lhe apresentar os respectivos documentos.

6.330 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia.  
Ap. s/ Rev. 633.960-00/7



11ª Câm.

Rel. Juiz CLÓVIS CASTELO

J. 11.3.2002

Apesar de o condomínio não estar obrigado a informar detalhadamente a cada cobrança qual a origem do seu crédito - pois se presume ciência do condômino - uma vez questionado em juízo, incumbe-lhe apresentar os respectivos documentos.

6.331 Despesas condominiais – cobrança – lacunas na convenção – aplicação da lei de condomínio.

Ap. s/ Rev. 629.886-00/3

7ª Câm.

Rel. Juiz AMÉRICO ANGÉLICO

J. 5.2.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LACUNAS NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - APLICAÇÃO DO ARTIGO 12, § 3º, DA LEI 4591/64

Não contendo a convenção condominial disposição expressa quanto aos encargos incidentes na cobrança das taxas condominiais em atraso, aplica-se o disposto na Lei n. 4591/64, artigo 12, § 3º.

6.332 Despesas condominiais – cobrança – lacunas na convenção – aplicação da lei de condomínio.

JTA (LEX) 193/620

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LACUNAS NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL - APLICAÇÃO DO ARTIGO 12, § 3º, DA LEI 4591/64.

6.333 Despesas condominiais - extraordinárias – cobrança – obra realizada por determinação judicial – demanda interposta por condômino – rateio –descabimento da participação do condômino vencedor.

Ap. s/ Rev. 630.736-00/5

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 30.1.2002

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - COBRANÇA - OBRA REALIZADA POR DETERMINAÇÃO JUDICIAL - DEMANDA INTERPOSTA POR CONDÔMINO - PARTICIPAÇÃO DO RATEIO - DESCABIMENTO

Descabe a propositura de ação de cobrança de despesas extraordinárias, causadas por ação judicial proposto pelo condômino; vencedor este e credor do condomínio, não pode ser incluído no rateio.

6.334 Despesas condominiais – extraordinárias – obra útil – aprovação em assembléia – suplementação sem nova aprovação – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 612.152-00/5

12ª Câm.

Rel. Juiz ROMEU RICUPERO

J. 21.6.2001

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - COBRANÇA - OBRA ÚTIL AO CONDOMÍNIO - APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - SUPLEMENTAÇÃO COBRADA SEM NOVA APROVAÇÃO - IRRELEVÂNCIA - PRESTAÇÃO DE CONTAS POSTERIOR PELO SÍNDICO COM INCLUSÃO DESTA BENFEITORIA EM ASSEMBLÉIA - CABIMENTO

Condomínio. Cobrança de despesas extraordinárias. Condomínio que só tem existência de fato e contratou profissional para regularização de sua documentação. Aprovação de contas do exercício em que houve a cobrança. Saneamento de eventual irregularidade pela não aprovação prévia em Assembléia.

6.335 Despesas condominiais – extraordinárias – obra útil – aprovação em assembléia – suplementação sem nova aprovação – cobrança devida.

Ap. s/ Rev. 546.171-00/0

3ª Câm.

Rel. Juiz KIOITSI CHICUTA

J. 25.5.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - COBRANÇA - OBRA ÚTIL AO CONDOMÍNIO - APROVAÇÃO EM ASSEMBLÉIA - SUPLEMENTAÇÃO COBRADA SEM NOVA APROVAÇÃO - IRRELEVÂNCIA - PRESTAÇÃO DE CONTAS POSTERIOR PELO SÍNDICO COM INCLUSÃO DESTA BENFEITORIA EM ASSEMBLÉIA - CABIMENTO

6.336 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 605.309-00/0

1ª Câm.

Rel. Juiz VIEIRA DE MORAES

J. 12.9.2000

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR - RECONHECIMENTO

O indeferimento da inicial só se faz quando ausente pressuposto processual subjetivo referente à parte ou objetivo, cabendo, também, quando faltante condição da ação, como se depreende do disposto nos artigos 295 e 267 da lei instrumental. A impropriedade da via procedimental eleita, quando intentada a ação em juízo absolutamente incompetente, pelo valor, é passível de adaptação, bastando que feitas as modificações necessárias, realizáveis mediante emenda da inicial, para o rito próprio. Ademais, em se verificando a incompetência absoluta do juízo onde promovida a ação, a solução determinada pelo legislador é a remessa desta para aquele havido por competente. A Lei n. 9099/95 cria uma

opção ao demandante, o qual poderá escolher entre a menor formalidade do Juizado Especial Cível ou a dilação probatória mais ampla assegurada pela Justiça Comum. Abriu, assim, o novel diploma um novo caminho processual a fim de ampliar o acesso à justiça, finalidade que não estaria alcançada se a nova via importasse em cerramento da antiga.

6.337 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 577.384-00/4

JTA (LEX) 183/482

JTA (LEX) 175/576

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR - RECONHECIMENTO

6.338 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 500.725

12ª Câm.

Rel. Juiz CAMPOS PETRONI

J. 26.3.98

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR - RECONHECIMENTO

6.339 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 531.700

5ª Câm.

Rel. Juiz LAERTE SAMPAIO

J. 4.11.98

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR - RECONHECIMENTO

6.340 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 531.577

11ª Câm.

Rel. Juiz MELO BUENO

J. 9.11.98

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM -  
CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A  
QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR -  
RECONHECIMENTO

6.341 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos - cobrança –  
juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 531.673

2ª Câm.

Rel. Juiz PEÇANHA DE MORAES

J. 9.11.98

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM -  
CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A  
QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR -  
RECONHECIMENTO

6.342. Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança –  
juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 528.996

12ª Câm.

Rel. Juiz CAMPOS PETRONI

J. 19.11.98

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM -  
CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A  
QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR -  
RECONHECIMENTO

6.343 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança –  
juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 539.715

1ª Câm.

Rel. Juiz RICARDO TUCUNDUVA

J. 23.2.99

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM -  
CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A  
QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR -  
RECONHECIMENTO

6.344 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança –  
juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 542.394

7ª Câm.

Rel. Juiz PAULO AYROSA

J. 9.3.99

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM -  
CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A  
QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR -  
RECONHECIMENTO

6.345 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança –  
juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 556.903-00/6

9ª Câm.

Rel. Juiz EROS PICELI

J. 20.10.99

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM -  
CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A  
QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR -  
RECONHECIMENTO

6.346 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança –  
juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 569.107-00/3

1ª Câm.

Rel. Juiz DIOGO DE SALLES

J. 31.1.2000

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM -  
CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A  
QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR -  
RECONHECIMENTO

6.347 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança –  
juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

EI 568.142-01/9

12ª Câm.

Rel. Juiz CAMPOS PETRONI

J. 04.05.2000

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM -  
CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A  
QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR -  
RECONHECIMENTO

6.348 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança –  
juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 577.654-00/7

5ª Câm

Rel. Juiz LUÍS DE CARVALHO

J. 13.9.2000

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR - RECONHECIMENTO

6.349 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

Ap. s/ Rev. 464.823

9ª Câm.

Rel. Juiz FRANCISCO CASCONI

J. 18.9.96

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR - RECONHECIMENTO

6.350 Convenção – faz lei entre as partes – validade *erga omnes*.

RT 772/179

A Convenção de condomínio aprovada e não registrada tem validade para regular as relações entre as partes, não podendo o condômino, por esse fundamento, recusar-se ao seu cumprimento.

É livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns, pela convenção de condomínio, nos termos do art. 12 da Lei 4.591/64.

6.351 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor.

JTA (LEX) 175/576

COMPETÊNCIA - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL OU JUSTIÇA COMUM - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - VALOR DA CAUSA INFERIOR A QUARENTA VEZES O SALÁRIO MÍNIMO - OPÇÃO DO AUTOR - RECONHECIMENTO

6.352 Loja – despesas condominiais – conserto do pára-raios, instalação de alarme, troca de lambris e reforma da parte externa do prédio – cobrança – cabimento.

Ap. s/ Rev. 580.653-00/6

12ª Câm.

Rel. Juiz ARANTES THEODORO

J. 25.5.2000

6.353 Despesas condominiais – reforma de garagem – condômino que não é titular de vagas – pagamento devido porque pertinente ao edifício.

Ap. s/ Rev. 538.765

1ª Câm.

Rel. Juiz DIOGO DE SALLES

J. 8.2.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - REFORMA DE GARAGEM - CONDÔMINO NÃO TITULAR DE VAGAS - REFORMA PERTINENTE AO EDIFÍCIO E NÃO APENAS À UTILIZAÇÃO DE VAGAS - PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DO PAGAMENTO - DESCABIMENTO

Condomínio. Despesas de reforma de garagem. Condômino não titular de vagas. Reforma pertinente ao edifício e não apenas à utilização de vagas. Pedido de declaração de inexigibilidade do pagamento improcedente. Ação de consignação improcedente. Apelação improvida.

6.354 Despesas condominiais – reforma de garagem – condômino que não é titular de vagas – pagamento devido porque pertinente ao edifício.

Ap. c/ Rev. 579.653-00/6

10ª Câm.

Rel. Juiz NESTOR DUARTE

J. 31.5.2000

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - REFORMA DE GARAGEM - CONDÔMINO NÃO TITULAR DE VAGAS - REFORMA PERTINENTE AO EDIFÍCIO E NÃO APENAS À UTILIZAÇÃO DE VAGAS - PEDIDO DE DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DO PAGAMENTO - DESCABIMENTO

Condomínio. Despesas de reforma de garagem. Condômino não titular de vagas. Reforma pertinente ao edifício e não apenas à utilização de vagas. Pedido de declaração de inexigibilidade do pagamento improcedente. Ação de consignação improcedente. Apelação improvida.

6.355 Despesas condominiais – luz e água – unidade desocupada – cobrança – cabimento.

Ap. s/ Rev. 508.534

1ª Câm.

Rel. Juiz SOUZA ARANHA

J. 9.2.98.

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - SERVIÇO - UNIDADE DESOCUPADA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

As verbas destacadas como SABESP/ELETROPAULO mostram-se devidas mesmo que o apartamento encontre-se desabitado.

6.356 Despesas condominiais – gás – unidade desocupada – cobrança – cabimento.

Ap. c/ Rev. 559.383-00/9

12ª Câm.

Rel. Juiz OLIVEIRA PRADO

J. 18.11.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - SERVIÇO - UNIDADE DESOCUPADA - IRRELEVÂNCIA - CABIMENTO

6.357 Despesas condominiais – sobretaxa para o conjunto que mantiver criança – ilegalidade.

Ap. c/ Rev. 557.362-00/3

9ª Câm.

Rel. Juiz CLARET DE ALMEIDA

J. 6.10.99

JTA(LEX) 180/388

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - MULTA - SOBRETAXA DE 100% DO VALOR MENSAL PARA O CONJUNTO QUE MANTIVER CRIANÇA - ILEGALIDADE E INCONSTITUCIONALIDADE - TRATAMENTO DISCRIMINATÓRIO - INADMISSIBILIDADE

É ilegal e inconstitucional a deliberação assemblear no sentido da cobrança de uma sobretaxa de 100% do valor mensal para os conjuntos que mantiverem crianças. Tratamento discriminatório a tornar indevida a multa exigida.

6.358 Despesas condominiais – aumento do consumo de água e gás – abuso reconhecido – exercício irregular de direito – responsabilidade do condômino.

Ap. c/ Rev. 545.711

6ª Câm.

Rel. Juiz LINO MACHADO

J. 16.3.99

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - DIFERENÇAS RELATIVAS AO AUMENTO DO CONSUMO DE ÁGUA E GÁS PELO TEMPO EM QUE PERMANECER ALTERADO - EXERCÍCIO IRREGULAR DE DIREITO (ARTIGO 160, I DO CÓDIGO CIVIL) - RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO PELO DANO CAUSADO (ARTIGO 159 DO CÓDIGO CIVIL) - CABIMENTO

Se o condômino, propositadamente, ainda que por pessoa que utilize a sua unidade, provoca, sem qualquer finalidade senão a de gastar, aumento das despesas condominiais, exerce irregularmente o seu direito (artigo 160, I, do Código Civil) e deve responder pelo dano causado (artigo 159 do Código Civil).

6.359 Despesas condominiais – cobrança – benfeitoria útil – necessidade de aprovação na assembleia – quórum de 2/3.

Ap. s/ Rev. 523.786

12ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA

J. 13.8.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - BENFEITORIA ÚTIL - ASSEMBLÉIA - QUÓRUM DE 2/3 (DOIS TERÇOS) DOS CONDÔMINOS - NECESSIDADE



As cotas de condomínio cobradas são referentes ao reboco, considerado benfeitoria útil, que necessita de 2/3 (dois terços) dos condôminos do prédio, nos termos da Convenção, não atingindo esse quórum na Assembléia, a cobrança é ilegal.

6.360 Despesas condominiais – extraordinárias (reboco) – previsão convencional – necessidade.

Ap. c/ Rev. 522.148

12ª Câm.

Rel. Juiz OLIVEIRA PRADO

J. 20.8.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - PREVISÃO CONVENCIONAL - NECESSIDADE

Ainda que a obra, quer necessária, útil ou voluptuária tenha sido concluída, se realizada em desacordo com o convencionalmente estabelecido as contribuições extraordinárias decorrentes não podem ser impostas ao condôminos discordantes. Dá-se provimento ao recurso dos autores, para julgar a ação procedente.

6.361 Despesas condominiais – extraordinárias (decoração do *hall*) – cobrança – rateio – critério da fração ideal (proporcional).

Ap. s/ Rev. 513.603

11ª Câm.

Rel. Juiz MENDES GOMES

J. 30.3.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - QUOTA-PARTE - RATEIO EXTRAORDINÁRIO CORRESPONDENTE À FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO DE CADA UNIDADE - DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR SEGUNDO A CONVENÇÃO - CABIMENTO - EXEGESE DO ARTIGO 12, § 1º, DA LEI N. 4591/64

A fixação da quota-parte de cada condômino no rateio de despesas extraordinárias corresponde à fração ideal de terreno de cada unidade.

6.362 Despesas condominiais – assembléia geral – competência – definição de prioridade e necessidade.

Ap. s/ Rev. 503.264

2ª Câm.

Rel. Juiz NORIVAL OLIVA

J. 15.12.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - ASSEMBLÉIA GERAL - COMPETÊNCIA - DEFINIÇÃO DA PRIORIDADE E NECESSIDADE - RECONHECIMENTO

À assembléia geral compete a definição das necessidades e prioridades do condomínio.

6.363 Despesas condominiais – cobrança – foro do local da situação da coisa – prevalência sobre o de eleição.

AI 514.376

11ª Câm.

Rel. Juiz MELO BUENO

J. 1.12.97

COMPETÊNCIA - FORO - CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - LOCAL DA SITUAÇÃO DA COISA - RECONHECIMENTO - APLICAÇÃO DO ARTIGO 95, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Em ação de cobrança de despesas condominiais, o foro da situação da coisa deve prevalecer sobre o foro de eleição, se não há nenhuma alegação plausível de que este possa preponderar.

6.364 Despesas condominiais – extraordinárias – limites.

Ap. s/ Rev. 487.525

1ª Câm.

Rel. Juiz VIEIRA DE MORAES

J. 31.7.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - LIMITE - PREVISÃO CONVENCIONAL OU LEGAL - AUSÊNCIA – INADMISSIBILIDADE

Descabido falar em abuso na cobrança ou violação do limite convencional, quando não há na lei ou na convenção dispositiva algum que fixe semelhante limite para as despesas extraordinárias ou para o fundo de obras.

6.365 Despesas condominiais – convenção – previsão – alteração da periodicidade – possibilidade.

Ap. s/ Rev. 485.892

6ª Câm.

Rel. Juiz THALES DO AMARAL

J. 25.6.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - PAGAMENTO - ASSEMBLÉIA - ALTERAÇÃO DA PERIODICIDADE – ADMISSIBILIDADE

Estando os valores pleiteados devidamente aprovados por assembléia, e não demonstrada qualquer irregularidade quanto à exigência, está o condomínio obrigado ao pagamento. Conforme o disposto na Convenção, pode a assembléia geral modificá-la, alterando a periodicidade do pagamento das cotas condominiais, de trimestral para mensal.

6.366 Despesas condominiais – laudêmio – rateio – inclusão – aprovação pela maioria – admissibilidade.

Ap. s/ Rev. 481.679

10ª Câm.

Rel. Juiz EUCLIDES DE OLIVEIRA

J. 13.5.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - LAUDÊMIO - INCLUSÃO - DELIBERAÇÃO DA MAIORIA – ADMISSIBILIDADE

Deliberando a coletividade pela inclusão no rateio da taxa de marinha cobrada pela União, não é dado ao condômino recusar-se ao pagamento integral de sua quota-parte por entender que referido valor é indevido.

6.367 Despesas condominiais – extraordinárias – substituição de elevador – aprovação pela maioria – desnecessidade.

Ap. c/ Rev. 479.183

5ª Câm.

Rel. Juiz LAERTE SAMPAIO

J. 25.3.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - SUBSTITUIÇÃO DE ELEVADOR - APROVAÇÃO PELA MAIORIA DOS CONDÔMINOS – DESNECESSIDADE

Envolvendo questão de segurança, essencial para a vida do condomínio, a substituição de elevadores é benfeitoria necessária e urgente, prescindindo da vontade unânime dos condôminos.

6.368 Regimento interno – animais de pequeno porte – proibição – permanência – possibilidade.

Ap. c/ Rev. 484.038

2ª Câm.

Rel. Juiz FELIPE FERREIRA

J. 7.4.97

CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - DESPESAS DE CONDOMÍNIO - PRESENÇA DE ANIMAIS - VEDAÇÃO PELO REGIMENTO INTERNO - POSSIBILIDADE DE PERMANÊNCIA SE ANIMAIS DE PEQUENO PORTE

Desde que a permanência dos animais de pequeno porte não moleste o sossego dos demais condôminos, nada obsta que o morador do condomínio possa mantê-los em seu apartamento, apesar da cláusula proibitiva do Regimento Interno.

6.369 Contribuições condominiais – despesas extraordinárias – previsão convencional – necessidade.

Ap. c/ Rev. 522.148

12ª Câm.

Rel. Juiz OLIVEIRA PRADO

J. 20.8.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS EXTRAORDINÁRIAS - PREVISÃO CONVENCIONAL – NECESSIDADE

Ainda que a obra, quer necessária, útil ou voluptuária, tenha sido concluída, se realizada em desacordo com o convencionalmente estabelecido as contribuições extraordinárias

decorrentes não podem ser impostas aos condôminos discordantes. Dá-se provimento ao recurso dos autores, para julgar a ação procedente.

6.370 Despesas condominiais – multa – alteração insignificante do padrão estético – inadmissibilidade da cobrança.

Ap. c/ Rev. 522.154-00/1

7ª Câm.

Rel. Juiz AMORIM CANTUÁRIA

J. 4.8.98

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - MULTA - MODIFICAÇÃO DO PADRÃO ESTÉTICO DO PRÉDIO - ALTERAÇÃO INSIGNIFICANTE - INFRAÇÃO À CONVENÇÃO CONDOMINIAL - INOCORRÊNCIA - INADMISSIBILIDADE

Por ser insignificante a alteração, não há se falar em infração à Convenção e Regulamento do Condomínio, descabendo a incidência de multa. Recurso provido.

6.371 Barulho – incômodo – deve ser coibido em qualquer hora do dia.

APELAÇÃO EM SUMARÍSSIMO n. 635. 903-7 - JUNDIAÍ

Relator: Diogo de Salles

JTACSP 159/192

DIREITO DE VIZINHANÇA - Poluição sonora - Obrigação de não fazer - Ruídos provocados pela realização de bailes em zona residencial - Comprovação do excesso de barulho ante às medições externas feitas pela perícia - Alegação de término de arrendamento do clube pelo réu - Irrelevância - Existência do incômodo ainda na data do ajuizamento da ação - Cominatória procedente - Recurso improvido.

SENTENÇA - Direito de vizinhança - Poluição sonora - Obrigação de não fazer - Decisão que proibiu eventos musicais, não especificando em quais horários - Omissão não sanada por embargos declaratórios - Impossibilidade da providência em grau de apelação - Cominatória procedente - Recurso improvido.

6.372 Despesas condominiais – cobrança – desconstituição somente pelos condôminos ou por decisão judicial.

Ap. s/ Rev. 502.525

11ª Câm.

Rel. Juiz CLÓVIS CASTELO

J. 15.12.97

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - APROVAÇÃO - DESCONSTITUIÇÃO POR ACORDO DAS PARTES OU DECISÃO JUDICIAL - AUSÊNCIA - CABIMENTO

É legítima a cobrança de taxas previstas em Convenção Condominial não anulada por decisão judicial ou desconstituída por convenção das partes.

6.373 Despesas condominiais – cobrança – desconstituição somente pelos condôminos ou por decisão judicial.

Ap. s/ Rev. 525.946

8ª Câm.

Rel. Juiz RENZO LEONARDI

J. 23.7.98

É legítima a cobrança de taxas previstas em Convenção Condominial não anulada por decisão judicial ou desconstituída por convenção das partes.

6.374 Multa – cobrança – inaplicação da cláusula *rebus sic stantibus*.

Ap. s/ Rev. 506.457-00/0

3ª Câm.

Rel. Juiz CAMBREA FILHO

J. 27.1.98

**CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MULTA - PREVISÃO EM CLÁUSULA PENAL (ARTIGO 12, § 3º DA LEI 4591/64) - CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* AFASTADA - ADMISSIBILIDADE**

A convenção de condomínio é contrato plúrimo de direito privado, estipulado livremente pelos condôminos, não se podendo admitir intervenção estatal para regular estipulação de cláusula penitencial, mormente por não se tratar de relação de consumo ou prestação de serviços.

6.375 Garagem – vaga – indeterminação – alteração ou utilização – critério da unanimidade.

Ap. c/ Rev. 867.482-00/0

12ª Câm.

Rel. Juiz ARANTES THEODORO

J. 28.10.2004

**CONDOMÍNIO - VAGA EM GARAGEM - ALTERAÇÃO DE CRITÉRIO DE DISTRIBUIÇÃO OU UTILIZAÇÃO DE VAGAS - VOTO UNÂNIME DOS CONDÔMINOS OU DISPOSIÇÃO CONTIDA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL – NECESSIDADE.**

Condomínio. Assembléia que individualiza vagas de garagem, tendo com isso desprezado o anúncio da especificação condominial de serem elas indeterminadas e situadas na garagem coletiva. Providência que só poderia ser adotada pelo voto unânime dos condôminos ou por força de disposição contida na convenção condominial.

6.376 Garagem – vagas – remanejamento – tratamento igualitário.

Ap. s/ Rev. 752.855-00/1

12ª Câm.

Rel. Juiz ARANTES THEODORO

J. 19.9.2002

CONDOMÍNIO - VAGA EM GARAGEM - REMANEJAMENTO - CONVENÇÃO QUE PREVÊ ATÉ DOIS VEÍCULOS - DESIGNAÇÃO DE VAGAS DIFERENTES DAS DEMAIS - PREJUÍZO - EXISTÊNCIA – NECESSIDADE.

Condomínio. Utilização de vaga de garagem. Convenção que indistintamente prevê vaga para até dois veículos. Unidade prejudicada pela designação de vaga diferenciada das demais. Sentença que ordena observância do tratamento igualitário e para isso o remanejamento de vagas. Solução que se confirma, ampliado, porém o prazo para o cumprimento da obrigação.

6.377 Garagem – vagas – critério de distribuição ou utilização – quórum de 3/4 para aprovação.

Ap. c/ Rev. 537.014

12ª Câm.

Rel. Juiz RIBEIRO DA SILVA

J. 4.2.99

CONDOMÍNIO - GARAGEM - ALTERAÇÃO DE CRITÉRIO DE DISTRIBUIÇÃO OU UTILIZAÇÃO DE VAGAS - "QUORUM" DE TRÊS QUARTOS DOS CONDÔMINOS - NECESSIDADE

Para a alteração no critério de distribuição ou utilização de vagas na garagem é necessário que 3/4 dos condôminos estejam presentes, e não a unanimidade dos presentes em eventual assembléia sem representatividade.

## 7 Superior Tribunal de Justiça

7.1 Condomínio – furto – área comum – responsabilidade somente se prevista na convenção.

REsp n. 268.669

Rel. Ministro ARI PARGENDLER

DJ 26.04.2006 p. 198

CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção. Embargos de divergência não conhecidos.

7.2 Condomínio – furto – garagem – responsabilidade somente se previsto na convenção.

REsp n. 268.669

Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR

DJ 01.10.2001 p. 222

RT 798/225

RESPONSABILIDADE CIVIL. Condomínio. Furto de motocicleta. Garagem. Não há responsabilidade do condomínio se este não assumiu expressamente em sua convenção a

obrigação de indenizar os danos sofridos pelos condôminos, decorrentes de atos ilícitos ocorridos.

7.3 Condomínio – furto – garagem – responsabilidade somente se previsto na convenção.

REsp n. 170.046

Rel. Ministro ARI PARGENDLER

TERCEIRA TURMA

DJ 13.08.2001

RESPONSABILIDADE CIVIL. Condomínio. Furto de motocicleta. Garagem. Não há responsabilidade do condomínio se este não assumiu expressamente em sua convenção a obrigação de indenizar os danos sofridos pelos condôminos, decorrentes de atos ilícitos ocorridos.

7.4 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil.

REsp n. 689.150

Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI

DJ 13.03.2006 p. 328

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ARTIGO 12, § 3º, DA LEI 4.591/64 - REDUÇÃO PARA 2% QUANTO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL - REVOGAÇÃO PELO ESTATUTO MATERIAL.

7.5 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil.

REsp n. 665.470

Rel.: Ministro JORGE SCARTEZZINI

QUARTA TURMA

DJ 13.03.2006

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ARTIGO 12, § 3º, DA LEI 4.591/64 - REDUÇÃO PARA 2% QUANTO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL - REVOGAÇÃO PELO ESTATUTO MATERIAL.

7.6 Loja térrea – acesso independente – rateio – previsão na convenção – validade.

REsp n. 537.116/RS

Rel. Ministro BARROS MONTEIRO

QUARTA TURMA

DJ 05.12.2005 p. 330

RDDP 35/192

CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ACESSO INDEPENDENTE. COTAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO DE

CONDOMÍNIO. VALIDADE. - Havendo disposição expressa na convenção de condomínio, estabelecendo o critério de rateio dos encargos condominiais ordinários, prescindível é que haja outra regra específica obrigando o proprietário da loja térrea a arcar com essas despesas.

Recurso especial conhecido, mas improvido.

7.7 Loja térrea – acesso independente – rateio - cobrança indevida, salvo se houver disposição expressa na convenção.

REsp n. 646.406/RS

Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI

QUARTA TURMA

DJ 21.03.2005 p. 401

PROCESSUAL CIVIL - CONDOMÍNIO - LOJA COM ACESSO INDEPENDENTE – COTAS CONDOMINIAIS - CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO - CONFORMIDADE COM A LEI 4.591/64 - VALIDADE. 1. A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que a unidade condominial com acesso direto à via pública não está sujeita às taxas gerais atinentes aos demais apartamentos, salvo se a convenção dispõe em contrário. *In casu*, o artigo 24 da Convenção do Condomínio do Edifício Lúcio Costa dispõe expressamente que as despesas provenientes de manutenção e conservação dos serviços, coisas e partes comuns, bem como as de sua administração, serão rateadas entre os condôminos na proporção de sua área ideal, em conformidade com o disposto no 12, § 1º, da Lei 4.591/64, devendo, pois, ser respeitado. 2. Recurso não conhecido.

7.8 Convenção – natureza estatutária – aplicação do novo Código Civil.

REsp n. 718.217/SP

Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

TERCEIRA TURMA

DJ 01.07.2005 p. 532

Despesas de condomínio. Multa. Aplicação do Código Civil de 2002, art. 1.336, § 1º. Precedentes da Corte. 1. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil, regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art. 1.336, § 1º.

2. A juntada da cópia integral da convenção de condomínio em grau de apelação não viola o art. 397 do Código de Processo Civil. 3. Recurso especial conhecido e provido, em parte.

7.9 Convenção – natureza estatutária – aplicação do novo Código Civil.

REsp n. 722.904

Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

TERCEIRA TURMA

DJ. 27.11.2006

Despesas de condomínio. Multa. Aplicação do Código Civil de 2002, art. 1.336, § 1º. Precedentes da Corte. 1. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil, regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art. 1.336, § 1º.



2. A juntada da cópia integral da convenção de condomínio em grau de apelação não viola o art. 397 do Código de Processo Civil. 3. Recurso especial conhecido e provido, em parte.

7.10 Despesas condominiais – rateio – critério igualitário convencional - admissibilidade.

REsp n. 541.317/RS

Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA

QUARTA TURMA

DJ 28.10.2003 p. 294

RSTJ 176/408

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE. A assembléia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

7.11 Convenção – registro após a compra e venda da unidade – despesas não usuais – irresponsabilidade do adquirente.

REsp n. 267.230/RJ

Rel. Ministro ARI PARGENDLER

TERCEIRA TURMA

DJ 18.02.2002 p. 412

LEXSTJ 152/112

RT 799/196

CIVIL. CONDOMÍNIO DE APARTAMENTOS. DESPESAS. Se a convenção de condomínio foi registrada depois da compra e venda do apartamento, sem que, à época do negócio, o adquirente tivesse conhecimento de seus termos, ele não responde pelas despesas resultantes da manutenção de clube náutico e de estação de tratamento de água e esgotos, bem assim daquelas decorrentes da prestação de serviços extraordinários, que excedem o que usualmente se inclui entre os gastos de um condomínio. Recurso especial conhecido e provido.

7.12 Convenção – registro – falta – validade.

AgRg no Ag n. 348.604/DF

Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI

TERCEIRA TURMA

DJ 18.02.2002 p. 425

Processual Civil e Civil. Agravo no Agravo de Instrumento. Condomínio. Convenção aprovada e não registrada. Reexame de provas. - A convenção de condomínio aprovada pelos condôminos, ainda que não registrada, tem validade para regular a relação entre as partes. - É inadmissível o recurso especial quando se pretende reexaminar o conteúdo fático-probatório dos autos.

7.13 Área comum – garagem - decisão da maioria – prevalência – direito de propriedade e interesse coletivo.

REsp n. 309.802/RJ

Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI

TERCEIRA TURMA

DJ 25.06.2001 p. 175

JBCC 192/450

Recurso Especial. Direito Civil. Condomínio. Limitação Temporal ao Funcionamento de Garagem de Prédio Comercial. Deliberação da respectiva Assembléia. Maioria. Direito de Propriedade X Interesse Coletivo. Teoria da Pluralidade dos Direitos Limitados. Pedido Cominatório. I – A decisão tomada em Assembléia Ordinária, quando constituída segundo autorização da Convenção e do Regimento Interno de Condomínio, para regular o uso da garagem em diversos pavimentos de prédio comercial, deve ser respeitada se resultante do exercício do voto da maioria. II – Recurso Especial não conhecido.

7.14 Área comum – alteração – maioria de 2/3 dos condôminos – possibilidade.

AgRg no Ag n. 325.905/SP

Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

TERCEIRA TURMA

DJ 05.03.2001 p. 162

Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Convenção. Condomínio. Fundamentação deficiente. 1. Permitindo a convenção condominial a alteração das partes comuns do edifício, desde que aprovada a medida por 2/3 dos condôminos (Cláusula 10, item 2.b), a existência da referida aprovação, ainda que ocorrida posteriormente, acarreta a decretação da improcedência da ação. Impertinente, assim, a indicação do referido art. 10 da Lei n. 4.591/64 como violado. 2. Os recorrentes não indicam qualquer dispositivo porventura violado para defender a tese de que o fato novo não poderia ser apreciado em sede de apelação. Deficiente a peça recursal quanto a esse aspecto. 3. Quanto aos honorários, corretamente atribuídos em razão da sucumbência, nos termos do art. 20 do Código de Processo Civil. 4. Agravo regimental desprovido.

7.15 Despesas condominiais – convenção e ata de assembléia – títulos executivos extrajudiciais.

AgRg no Ag n. 216.816/DF

Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

TERCEIRA TURMA

DJ 31.05.1999 p. 149

Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Despesas de condomínio. Execução. 1. Constituindo as atas de assembléias e as convenções condominiais títulos executivos extrajudiciais, cabível é a via executiva e não o ajuizamento de ação monitória. 2. Agravo regimental improvido.

7.16 Despesas condominiais – cobrança – foro de eleição – validade.

REsp n. 150.271/SP

Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

TERCEIRA TURMA

DJ 01.03.1999 p. 308

COMPETÊNCIA. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXA DE CONDOMÍNIO. ART. 100, IV, D, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. FORO DE ELEIÇÃO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. 1. Para a ação de cobrança de taxa de condomínio, é competente o foro do lugar onde a obrigação deve ser cumprida, nos termos do art. 100, IV, d, do Código de Processo Civil. 2. É lícita a cláusula de eleição do foro inserida em convenção de condomínio, que deve prevalecer, salvo se acarretar sério gravame à parte. 3. Recurso especial não conhecido.

7.17 Animal em apartamento – prevalência das disposições previstas na convenção.

REsp n. 161.737/RJ

Rel. MIn. COSTA LEITE

TERCEIRA TURMA

DJ 08.06.1998 p. 103

LEXSTJ 110/209

RSTJ 107/236

CIVIL. CONDOMÍNIO. ANIMAL EM APARTAMENTO. A PROPÓSITO DE ANIMAL EM APARTAMENTO, DEVE PREVALECER O QUE OS CONDÔMINOS AJUSTARAM NA CONVENÇÃO. EXISTÊNCIA NO CASO DE CLÁUSULA EXPRESSA QUE NÃO ATRITA COM NENHUM DISPOSITIVO DE LEI. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

7.18 Animal em apartamento – interpretação de cláusula convencional – impossibilidade de revisão em sede de recurso especial.

REsp n. 61.253/SP

Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

TERCEIRA TURMA

DJ 23.06.1997 p. 29123

CONDOMINIO DE APARTAMENTOS. PERMANÊNCIA DE ANIMAIS (CACHORRO). INTERPRETAÇÃO DA CONVENÇÃO. SUM. 5/STJ. 1. SE A CONVICÇÃO DO TRIBUNAL "A QUO" DECORREU DE INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, NÃO CABE A SUA REVISÃO EM RECURSO ESPECIAL, SEGUNDO ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL CONSOLIDADA NA SUM. 5/STJ. 2. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADA ANTE A AUSÊNCIA DE SEMELHANÇA FÁTICA ENTRE OS CASOS CONFRONTADOS. 3. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

7.19 Área comum – uso – interpretação de cláusula convencional – impossibilidade na via do recurso especial.

REsp n. 55.696/RJ

Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO  
TERCEIRA TURMA  
DJ 16.12.1996 p. 50863  
LEXSTJ 94/114

DIREITO CIVIL. CONSTRUÇÃO EM TERRAÇO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. USO DAS ÁREAS COMUNS. ARTS. 9. E 10, IV, LEI 4.591/1964. 1 - A ARGÜIDA OFENSA AO ART. 9., LEI 4.591/1969, NÃO ESTA EM CONDIÇÃO DE SER EXAMINADA, NESTA VIA EXTREMA, POR DEMANDAR A INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONDOMINIAL (SUM. 5/STJ). 2 - O ARESTO RECORRIDO, APOIADO NAS PROVAS ACOLHIDAS, EXPRESSAMENTE, CONSIGNOU QUE NÃO HOUE DIFICULDADE PARA O USO DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMINIO, O QUE COINCIDE COM O TEOR DO INCISO IV DO ART. 10 DA LEI 4.591/1964. ADEMAIS, NÃO RESULTOU ALTERADA A FORMA DA FACHADA EXTERNA. 3 - NÃO CONFIGURA DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL ACORDÃO CALCADOS EM BASES FÁTICAS DIVERSAS. 4 - RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

7.20 Fração ideal – alteração – quórum – unanimidade.  
REsp n. 56.545/CE  
Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER  
TERCEIRA TURMA  
DJ 22.05.1995 p. 14401  
RSTJ 78/223

CIVIL - CONDOMÍNIO - QUÓRUM PARA ALTERAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL - NECESSIDADE DO CONSENSO DE TODOS OS CONDÔMINOS - MATÉRIA DE FATO. I - DOUTRINA E JURISPRUDENCIA SÃO ACORDES NO ENTENDIMENTO DE QUE, NO QUÓRUM PARA ALTERAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL, NECESSÁRIO SE FAZ O CONSENSO DE TODOS OS CONDÔMINOS E, ATÉ MESMO NOS CASOS EM QUE A ASSEMBLÉIA OU A CONVENÇÃO AUTORIZA A ESTIMATIVA DAS COTAS, A VOTAÇÃO HÁ DE SER UNANIME. II - MATÉRIA DE FATO NÃO SE REEXAMINA EM ESPECIAL (SUMULA n. 07/STJ). III - RECURSO NÃO CONHECIDO.

7.21 Fração ideal – atribuição de direitos – quórum – unanimidade.  
REsp n. 62.133/RJ  
Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER  
TERCEIRA TURMA  
DJ 06.11.1995 p. 37568

CIVIL - CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO - QUÓRUM NECESSÁRIO PARA ATRIBUIR OS DIREITOS ADVINDOS DA PARTE IDEAL. I - A DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA SÃO ACORDES EM PROCLAMAR QUE DEVE SER UNÂNIME O QUÓRUM NECESSÁRIO PARA ATRIBUIR DIREITOS A CONDÔMINOS, RELATIVOS À SUA PARTE IDEAL. II - MATÉRIA DE FATO NÃO SE REEXAMINA EM ESPECIAL (SÚMULAS 05 E 07 STJ). III - RECURSO NÃO CONHECIDO.

7.22 Despesas condominiais – rateio – frações ideais – alteração – quórum – 2/3.

AgRg no Ag n. 420.775/SP

Rel. Ministro ARI PARGENDLER

TERCEIRA TURMA

DJ 12.12.2005 p. 368

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO, SEGUNDO A FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA, FIXADO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. O critério de rateio das despesas condominiais fixadas na Convenção de Condomínio somente pode ser alterado em assembléia se respeitado o quorum mínimo previsto no artigo 25, parágrafo único, da Lei n. 4.591, de 1964. Agravo regimental não provido.

7.23 Área comum – alteração – consenso unânime – desnecessidade.

REsp n. 38.006/SP

Rel. Ministro BARROS MONTEIRO

QUARTA TURMA

DJ 15.12.1997 p. 66414

LEXSTJ vol. 106 p. 114

CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO DE COISA COMUM. SUBSTITUIÇÃO DE ÁREA AJARDINADA, DE LAZER, POR QUADRA POLI-ESPORTIVA. QUÓRUM NECESSÁRIO PARA A DELIBERAÇÃO. NÃO SE CUIDANDO DE MODIFICAÇÃO QUE IMPORTE EM TRANSFORMAÇÃO DA SUBSTÂNCIA OU DESTINO DA COISA, PRESCINDÍVEL É O CONSENSO UNÂNIME DOS CONDÔMINOS. INOCORRÊNCIA DE AFRONTA AOS ARTS. 628 DO CÓDIGO CIVIL, 10 E 43 INC. IV, DA LEI n. 4.591, DE 16.12.64. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

7.24 Despesas condominiais - rateio - critério previsto na convenção – validade.

REsp n. 763.607

Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI

QUARTA TURMA

DJ 13/03/2006, p. 333

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS – CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO - CONFORMIDADE COM A LEI 4.591/64 - VALIDADE - RECURSO NÃO CONHECIDO. 1 - A teor da jurisprudência desta Corte, havendo disposição expressa na Convenção Condominial a respeito do critério de rateio das despesas comuns, em conformidade com o disposto no artigo 12, § 1º, da Lei 4.591/64, aquela deve ser observada. 2 - Recurso não conhecido.

7.25 Despesas condominiais – rateio – critério – alteração – quórum de 2/3.

AgRg no Ag n. 420.775/SP

Rel. Ministro Ari Pargendler

TERCEIRA TURMA

DJ 12/12/2005, p. 368

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO, SEGUNDO A FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA, FIXADO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. O critério de rateio das despesas condominiais fixado na Convenção de Condomínio somente pode ser alterado em assembléia se respeitado o quorum previsto no artigo 25, parágrafo único, da Lei n. 4.591, de 1964. Agravo regimental não provido.

7.26 Loja térrea – independente – rateio – critério expresso na convenção – validade.

REsp n. 537.116/RS

Rel. Ministro BARROS MONTEIRO

QUARTA TURMA

DJ 05/12/2005, p. 192.

RDDP 35/192

CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ACESSO INDEPENDENTE. COTAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. VALIDADE. - Havendo disposição expressa na convenção de condomínio, estabelecendo o critério de rateio dos encargos condominiais ordinários, prescindível é que haja outra regra específica obrigando o proprietário da loja térrea a arcar com essas despesas.

Recurso especial conhecido, mas improvido.

7.27 Associação de moradores sem caráter condominial – cobrança -contribuições ulteriores ao período de carência – impossibilidade.

REsp n. 588.533/RJ

Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO

QUARTA TURMA

DJ 28/11/2005, p. 294

LEX-STJ 196/76

RDDP 35/191

CIVIL E PROCESSUAL. ASSOCIAÇÃO CONSTITUÍDA POR MORADORES PARA DEFESA DE DIREITOS E PRESERVAÇÃO DE INTERESSES COMUNS. PREVISÃO DE DESLIGAMENTO. EFETIVAÇÃO DO PEDIDO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES ULTERIORES AO PERÍODO DE CARÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. I. A existência de mera associação congregando moradores com o objetivo de defesa e preservação de interesses comuns em área habitacional não possui o caráter de condomínio, pelo que é possível ao associado o seu desligamento, formalmente manifestado, inclusive porque previsto no Estatuto da entidade, cumprido o período de carência e pagas as cotas respectivas, vencidas até então. II. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" - Súmula n. 7-STJ. III. Recurso especial não conhecido.

7.28 Condomínio irregular – custeio – obrigação de contribuir.

AgRg nos Edcl no Ag n. 671.082/DF

Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES

QUARTA TURMA

DJ 17/10/2005, p. 305

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. NULIDADE DO ACÓRDÃO RECORRIDO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO IRREGULAR. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRESSUPOSTOS FÁTICOS. SÚMULA

7-STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MONTANTE. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. 1. Não se verifica a suscitada violação ao art. 535 do CPC, porquanto as questões submetidas ao Tribunal de origem foram suficientes e adequadamente delineadas, com abordagem integral do tema. 2. Se a matéria referente ao dispositivo tido por violado não foi decidida pelo Tribunal de origem, ressente-se o especial do necessário prequestionamento. Aplicação das súmulas 282 e 356 do STF. 3. O proprietário de lote integrante de condomínio irregular deve contribuir para o seu custeio, sob pena de enriquecimento injusto. Precedentes. 4. O montante estipulado para os honorários advocatícios refoge ao crivo do recurso especial, ante o veto da súmula 7/STJ, pois demanda revolvimento de aspectos fático-probatórios, previstos nas alíneas do art. 20, §3º, do CPC. 5. Agravo regimental desprovido.

7.29 Despesas condominiais – rateio – falta de convenção – aplicação do critério da proporcionalidade.

REsp n. 620.406/RJ

Rel. Ministro FERNANDO DELGADO

QUARTA TURMA

DJ 06/06/2005, p. 334

CIVIL E PROCESSUAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RATEIO. FRAÇÃO IDEAL. PROPORCIONALIDADE. ASSEMBLÉIAS QUE FIXAM CRITÉRIO DISTINTO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE E PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS. PRESCRIÇÃO PARCIAL. APLICAÇÃO DA LEI n. 4.591/1964, ART. 12, § 1º. DIVERGÊNCIA NÃO COMPROVADA. I. Reconhecimento da prescrição em relação à assembléia de condomínio de 1974, que não alcança, todavia, aquela realizada em 2000, que ratificou os critérios adotados para o rateio das despesas condominiais, eis que tal deliberação não era perene. II. Na ausência de convenção de condomínio, impõe-se a regra estabelecida no art. 12, parágrafo 1º, da Lei n. 4.591/1964, segundo a qual, em tais circunstâncias, "a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade". III. Dissídio jurisprudencial não configurado. IV. Recurso especial do autor conhecido parcialmente e provido em parte, prejudicado o recurso do condomínio réu.

7.30 Despesas condominiais – rateio – cobrança pelo procedimento sumário.

AgRg no Ag n. 610.038/SP

Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO

TERCEIRA TURMA

DJ 18/04/2005, p. 316

Despesas condominiais. Rateio. Ação de cobrança. Legitimidade ativa. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Procedimento sumário. Correta aplicação do CPC, art. 275, II, b. Agravo regimental desprovido.



7.31 Condomínio atípico – despesas – rateio – contribuição devida.

AgRg no REsp n. 490.419/SP

Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI

TERCEIRA TURMA

DJ 30/06/2003, p. 248

Civil. Agravo no recurso especial. Loteamento aberto ou fechado. Condomínio atípico. Sociedade prestadora de serviços. Despesas. Obrigatoriedade de pagamento. - O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes.

7.32 Condomínio atípico – rateio – despesas – obrigatoriedade.

REsp n. 439.661

Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR

QUARTA TURMA

DJ 18/11/2002, p. 229

LEX-STJ 159/218

CONDOMÍNIO ATÍPICO. Associação de moradores. Despesas comuns. Obrigatoriedade. - O proprietário de lote integrante de gleba urbanizada, cujos moradores constituíram associação para prestação de serviços comuns, deve contribuir com o valor que corresponde ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não é adequado continue gozando dos benefícios sociais sem a devida contraprestação. Precedentes. Recurso conhecido e provido.

7.33 Loja - acesso independente – despesas – rateio – previsão na convenção – contribuição devida.

REsp n. 308.596/PB

Rel. Ministro BARROS MONTEIRO

QUARTA TURMA

DJ 24/09/2001, p. 313

CONDOMÍNIO. ESTABELECIMENTO COMERCIAL COM ACESSO INDEPENDENTE. RATEIO NAS DESPESAS. IMPUGNAÇÃO NÃO ACOLHIDA. MATÉRIA DE FATO E PREVISÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RECURSO ESPECIAL INADMISSÍVEL. - Alegação do recorrente de que não lhe compete participar do rateio de despesas correspondentes a serviços que não lhe proporcionam qualquer utilidade. Matéria de fato a exigir o reexame de matéria probatória. Incidência da súmula n. 07-STJ. Convenção de Condomínio, ademais, não prevê qualquer isenção de pagamento. - Inexistência de afronta à lei (art. 12, § 1º, da Lei n. 4.591, de 16.12.64 e dissídio pretoriano não configurado. Recurso especial não conhecido.



7.34 Despesas condominiais – litigância entre o condomínio e o condômino – rateio das despesas de honorários – exclusão.

REsp n. 296.405/SP

Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR

QUARTA TURMA

DJ 10/09/2001, p. 395

CONDOMÍNIO. Despesas processuais. Rateio. Litigante. O condômino que litiga com o condomínio deve ser excluído do rateio prévio das despesas com a contratação do advogado; está obrigado apenas ao que lhe decorre da sucumbência. Coisa julgada. Inexistência. Recurso conhecido em parte e provido.

7.35 Despesas condominiais – comuns – inadimplemento – penhorabilidade da unidade – possibilidade.

REsp n. 160.693/SP

Rel. Ministro ARI PARGENDLER

TERCEIRA TURMA

DJ 25/06/2001, p. 168

RJADCOAS 23/94

PROCESSO CIVIL. PENHORA. UNIDADE RESIDENCIAL. QUOTAS DE CONDOMÍNIO. A unidade residencial sob o regime de condomínio está sujeita à penhora, se o respectivo morador deixar de pagar o que, no rateio das despesas comuns, lhe cabe; exceção, prevista na Lei n. 8.009, de 1990, à impenhorabilidade do bem de família. Recurso especial não conhecido.

7.36 Condomínio – inadimplemento das despesas comuns – penhorabilidade da unidade – possibilidade – aplicação da teoria dos direitos limitantes e limitados.

REsp n. 199.801/RJ

Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO

TERCEIRA TURMA

RSTJ 140/344

LEX-STJ 137/216

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - CONDÔMINO INADIMPLENTE - EXECUÇÃO - PENHORA - IMÓVEL - UNIDADE RESIDENCIAL INTEGRANTE DE CONDOMÍNIO EM PLANO HORIZONTAL - TEORIA DOS DIREITOS LIMITANTES E LIMITADOS - APLICAÇÃO DA EXCEÇÃO PREVISTA NA LEI n.º 8.009/90, ART. 3.º, IV - INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA. I - O condomínio em plano horizontal impõe direitos limitantes e limitados e a obrigação *propter rem* de contribuir "pro rata" para as despesas condominiais se transmuda em indisponibilidade, e inalienabilidade da unidade autônoma, desde o momento em que seu titular se torna inadimplente. II - O vocábulo *contribuição* a que alude o inciso IV, art. 3.º da Lei n.º 8.009/90 não se reveste de qualquer conotação fiscal, mas representa, in casu, a quota parte de cada condômino no rateio das despesas condominiais. Nesta circunstância, a obrigação devida em decorrência da má conservação do imóvel da recorrente há de ser incluída na ressalva do mencionado dispositivo. III - Recurso Especial não conhecido. Decisão por maioria.

7.37 Despesas condominiais – indenização ganha por ex-empregado – rateio – matéria de fato – impossibilidade de discussão em sede de recurso especial.

REsp n. 122.613/RJ

Rel. Ministro BARROS MONTEIRO

QUARTA TURMA

LEX-STJ 133/134

CONDOMÍNIO. RATEIO. DESPESAS RELATIVAS A INDENIZAÇÃO GANHA POR EX-EMPREGADO, GARAGISTA DO PRÉDIO. EXCLUSÃO PRETENDIDA POR CONDÔMINO QUE NÃO POSSUI VAGA NA GARAGEM. MATÉRIA PROBATÓRIA. RECURSO ESPECIAL INADMISSÍVEL. - Assentadas as bases de fato da controvérsia pelo Acórdão recorrido, é inadmissível o recurso especial quando o recorrente busca a prevalência de contornos fáticos distintos daqueles já definidos. Incidência da súmula n.º 07-STJ. Recurso especial não conhecido.

7.38 Loja autônoma – despesas condominiais – rateio – omissão da convenção – cota parte limitada aos serviços disponíveis.

REsp n. 144.619/SP

Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA

QUARTA TURMA

RT 777/226

CIVIL. CONDOMÍNIO. LOJA AUTÔNOMA. DESPESAS COMUNS. OMISSÃO DA CONVENÇÃO. COTA-PARTE LIMITADA AOS SERVIÇOS DISPONÍVEIS E ÚTEIS. RECURSO PROVIDO. I - A convenção do condomínio é que deve prever o critério de rateio das despesas comuns, nos termos do art. 12 da Lei 4.591/64. II - Sendo omissa a convenção, a utilização ou não dos serviços comuns, a quantidade do seu uso e a impossibilidade de renúncia do condômino aos serviços prestados conduzem ao critério da disponibilização do serviço a cada unidade, para fins de cálculo da cota-parte das despesas condominiais.

7.39 Loja térrea – despesas – rateio – aplicação do critério da utilidade.

REsp n. 164.672/PR

Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO

TERCEIRA TURMA

RSTJ 128/256

Condomínio. Loja térrea. Despesas. Do rateio das despesas de condomínio não se pode resultar deva arcar o condômino com aquelas que se refiram a serviços ou utilidades que, em virtude da própria configuração do edifício, não têm, para ele, qualquer préstimo.

7.40 Loja – autônoma – convenção não registrada – despesas condominiais – rateio – critério – liberdade de estipulação.

REsp n. 128.418/RJ

Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA

QUARTA TURMA  
RT 772/178  
JSTJ 10/270

CIVIL. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO APROVADA E NÃO REGISTRADA. OBRIGATORIEDADE PARA OS CONDÔMINOS. PRECEDENTES. LOJA AUTÔNOMA. DESPESAS COMUNS. CRITÉRIO DE RATEIO EXPRESSO NA CONVENÇÃO, CONFORME ART. 12, § 1º, LEI 4.591/64. VALIDADE. RECURSO NÃO CONHECIDO. I - A convenção de condomínio aprovada e não registrada tem validade para regular as relações entre as partes, não podendo o condômino, por esse fundamento, recusar-se ao seu cumprimento. II - É livre a estipulação do critério de rateio das despesas comuns, pela convenção de condomínio, nos termos do art. 12 da Lei 4.591/64. III - A verificação da aprovação ou não da convenção pelo mínimo de dois terços dos condôminos implica em reexame de provas, vedado a esta instância, nos termos do enunciado n. 7 da súmula/STJ. IV - A simples transcrição de ementas não é suficiente para a caracterização da divergência jurisprudencial.

7.41 Condomínio réu em ação ajuizada por condômino – procedência do pedido – cota parte referente aos honorários – obrigação devida.

REsp n. 89.501/SC

Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER

TERCEIRA TURMA

RSTJ 94/199

PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – HONORÁRIOS DE ADVOGADO - CONDOMÍNIO RÉU EM AÇÃO AJUIZADA POR CONDÔMINO - PROCEDÊNCIA DO PEDIDO - COTA-PARTE - OBRIGAÇÃO PREVISTA EM ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL. I - CONDÔMINO AUTOR EM AÇÃO AJUIZADA CONTRA O CONDOMÍNIO DEVE SUPORTAR A COTA-PARTE, QUE LHE COUBER, DE DESPESA REFERENTE A HONORÁRIOS DE ADVOGADO, CONSTITUÍDO PARA DEFESA DAQUELE. TAL DESPESA É DE INTERESSE COMUM E TODOS OS COMUNHEIROS ESTÃO A ELA OBRIGADOS, E COMO TAL SUPORTARÃO OS PREJUÍZOS SE O CONDOMÍNIO SAIR VENCIDO, MORMENTE QUANDO PREVISTA EM DISPOSITIVO DA ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL. II - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

7.42 Despesas condominiais – rateio – proporção das frações ideais – aplicação.

REsp n. 45.682/SP

Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO

TERCEIRA TURMA

DJ 22/04/1996, p. 19.247

CONDOMÍNIO - DÉBITO - RESPONSABILIDADE DO CONDÔMINO. OS CONDÔMINOS, AINDA NO CONDOMÍNIO POR UNIDADES AUTÔNOMAS, SÃO RESPONSÁVEIS PELOS PAGAMENTOS DOS DÉBITOS DAQUELE, CONSOANTE LHE COUBER POR RATEIO, NA PROPORÇÃO DAS RESPECTIVAS FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO.

7.43 Assembléia geral – convocação – carta simples – validade.

REsp n. 801.295/SP

Rel.: Ministro CASTRO FILHO

Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento: 21/02/2006

Data da Publicação/Fonte: DJ 24.04.2006 p. 399, RB vol. 511 p. 23

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO HABITADO. ASSEMBLÉIA GERAL. CONVOCAÇÃO. CARTA SIMPLES. VALIDADE.

I - A exigência de carta registrada ou protocolar para convocação da assembléia geral do condomínio, nos termos do artigo 49, § 2º, da Lei n. 4.591/64, diz respeito tão-somente ao período em que o edifício está em construção.

II - Validade da assembléia convocada por carta simples, em condomínio habitado.

Recurso não conhecido, com ressalva quanto à terminologia.

7.44 Assembléia – substituição da anterior – validade.

AgRg no Ag n. 219.716/RJ

Rel.: Ministro EDUARDO RIBEIRO

Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento: 26/06/2000

Data da Publicação/Fonte: DJ 28.08.2000 p. 78

Não há ofensa à coisa julgada, quando realizada nova assembléia de condomínio, substituindo anterior anulada judicialmente por vícios meramente formais.

7.45 Assembléia – edital – ordem do dia – ausência de extrapolação – validade.

REsp n. 15.193/SP

Rel.: Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA

Órgão Julgador: QUARTA TURMA

Data do Julgamento: 22/03/1994

Data da Publicação/Fonte: DJ 18.04.1994 p. 8498; REPDJ 25.04.1994 p. 9255; LEXSTJ vol. 62 p. 145

CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA. EDITAL DE CONVOCAÇÃO. ORDEM DO DIA. DELIBERAÇÃO. AUSÊNCIA DE EXTRAPOLAÇÃO. VALIDADE. ORÇAMENTO PRÉVIO. ARTS. 12, PARAGRAFO 4., E 24, DA LEI 4.591/64. RECURSO INACOLHIDO.

I - SENDO TAMBÉM ORDINÁRIA A ASSEMBLÉIA REALIZADA, DE CUJO EDITAL DE CONVOCAÇÃO CONSTOU, COMO UM DOS ÍTENS DA ORDEM DO DIA, A RECEITA DO ANO QUE SE INICIAVA, LÍCITA É DE SER HAVIDA A DELIBERAÇÃO TOMADA PARA INSTITUIR PRESTAÇÃO DESTINADA A FAZER FACE AO CUSTEIO DE DESPESAS ENQUADRADAS NA DESCRIÇÃO DO ART. 24, *IN FINE*, DA LEI 4.591/64 - "DESPESAS DE CONDOMINIO, COMPREENDENDO AS DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES, MANUTENÇÃO DE SEUS SERVIÇOS E CORRELATAS".

II - O ART. 12, PARÁGRAFO 4., DA LEI 4.591/64, AO DISPOR ACERCA DA NECESSIDADE DE ORÇAMENTO PRÉVIO PARA AS HIPÓTESES QUE

DISCIPLINA, NÃO EXIGE QUE A ELABORAÇÃO DO MESMO OBEDEÇA A FORMA TÉCNICA ESPECÍFICA, SENDO POR ISSO DE CONSIDERAR-SE SUFICIENTE PARA ESSE EFEITO A ESTIMATIVA (PREVISÃO) DE DESPESAS APRESENTADAS PELO SÍNDICO QUE, DIANTE DO GRAU DE CONFIABILIDADE POR ELA ALCANÇADO, HAJA SIDO APROVADA PELA UNANIMIDADE DOS PRESENTES.

7.46 Síndico – remuneração – assembléia – edital – fixação independentemente de menção expressa no edital.

REsp n. 19.979/RJ

Rel.: Min. CLÁUDIO SANTOS

Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento: 16/12/1992

Data da Publicação/Fonte: DJ 19.04.1993 p. 6677

CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. REMUNERAÇÃO. ASSEMBLÉIA. EDITAL. SÍNDICO DE EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO. SUA REMUNERAÇÃO PODE SER FIXADA PELA ASSEMBLÉIA DE CONDÔMINOS INDEPENDENTE DE MENÇÃO EXPRESSA NO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DA REUNIÃO.

7.47 Arbitragem – cláusula – validade de sua estipulação.

SEC n. 874/EX

Rel.: Ministro FRANCISCO FALCÃO

Órgão Julgador: CORTE ESPECIAL

Data do Julgamento: 19/04/2006

Data da Publicação/Fonte: DJ 15.05.2006 p. 142

SENTENÇA ARBITRAL ESTRANGEIRA. CONDENAÇÃO DE EMPRESA BRASILEIRA AO CUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. REQUISITOS FORMAIS PARA O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE HOMOLOGAÇÃO OBSERVADOS. RECONHECIMENTO DA ARBITRAGEM COMO MEIO LEGAL DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS DE DIREITOS DISPONÍVEIS. LEI n. 9307/96. AUSÊNCIA, *IN CASU*, DE AFRONTA A PRINCÍPIOS DE ORDEM PÚBLICA.

I - Não viola a ordem pública brasileira a utilização de arbitragem como meio de solução de conflitos, tanto que em plena vigência a Lei n. 9307/96 (Lei de Arbitragem), não se podendo afirmar, de outro turno, ter a ora requerida eleito esta via alternativa compulsoriamente, como sugere, até mesmo porque sequer levantou indício probatório de tal ocorrência. II - Ex vi do parágrafo único do art. 39 da Lei de Arbitragem brasileira, "não será considerada ofensa à ordem pública nacional a efetivação da citação da parte residente ou domiciliada no Brasil, nos moldes da convenção de arbitragem ou da lei processual do país onde se realizou a arbitragem, admitindo-se, inclusive, a citação postal com prova inequívoca de recebimento, desde que assegure à parte brasileira tempo hábil para o exercício do direito de defesa." III - Ademais, é farto o conjunto probatório, a demonstrar que a requerida recebeu, pela via postal, não somente a citação, como também intimações objetivando o seu comparecimento às audiências que foram realizadas, afinal, à sua revelia. IV - Observados os requisitos legais, inclusive os elencados na Resolução n. 9/STJ, de 4/5/2005, relativos à regularidade formal do procedimento em epígrafe impossibilitado

o indeferimento do pedido de homologação da decisão arbitral estrangeira. V - Pedido de homologação deferido, portanto.

7.48 Arbitragem – cláusula – validade de sua estipulação.

REsp n. 450.881/DF

Rel.: Ministro CASTRO FILHO

Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento: 11/04/2003

Data da Publicação/Fonte: DJ 26.05.2003 p. 360; RDDP vol. 5 p. 135; RDR vol. 29 p. 411

LEI DE ARBITRAGEM – INSTITUIÇÃO JUDICIAL DO COMPROMISSO ARBITRAL – OBJETO DO LITÍGIO – INFRINGÊNCIA A CLÁUSULAS CONTRATUAIS – VALIDADE – AUSÊNCIA DE OMISSÃO.

I – Se o acórdão recorrido aborda todas as questões submetidas à sua apreciação, não há falar em violação ao inciso II do artigo 535 do Código de Processo Civil. II – Para a instauração do procedimento judicial de instituição da arbitragem (artigo 7º da Lei n.º 9.307/96), são indispensáveis a existência de cláusula compromissória e a resistência de uma das partes à sua instituição, requisitos presentes no caso concreto. III – Tendo as partes validamente estatuído que as controvérsias decorrentes dos contratos de credenciamento seriam dirimidas por meio do procedimento previsto na Lei de Arbitragem, a discussão sobre a infringência às suas cláusulas, bem como o direito a eventual indenização, são passíveis de solução pela via escolhida. Com ressalvas quanto à terminologia, não conheço do recurso especial.

7.49 Despesas condominiais – multa – inadmissibilidade - alteração insignificante.

REsp. n. 61.372-SP

3ª Turma

Rel. Min. EDUARDO RIBEIRO

J. 12.3.96 - DJU de 29.4.96 - p. 13.414

Por ser insignificante a alteração, não há se falar em infração à Convenção e Regulamento do Condomínio, descabendo a incidência de multa. Recurso provido.

7.50 Garagem – vaga – atribuição – falta de critério – anulação – novo sorteio.

REsp n. 147.456/SP

Rel.: Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento: 04/02/1999

Data da Publicação/Fonte

DJ 29.03.1999 p. 164

LEXSTJ 121/168

Condomínio. Vaga de garagem. Art. 24, § 1º, da Lei n. 4.591/64. 1. Considerando o acórdão recorrido que a convocação não indicava o critério de benefício para os presentes, não vulnera o art. 24, § 1º, da Lei n. 4.591/64 a sentença que anula a decisão tomada sem essa cautela, determinando que seja feito outro sorteio para as vagas na garagem. 2. Recurso especial não conhecido.



7.51 Associação – estatuto – norma fundamental, geral, abstrata e institucional.

REsp n. 23.336-7

Relator: Ministro WALDEMAR ZVEITER

Órgão Julgador: TERCEIRA TURMA

Data do Julgamento: 03/08/1999

Data da Publicação/Fonte: DJU 27.09.1999, p. 94; RSTJ vol. 123/215

COMERCIAL - COOPERATIVA (UNIMED) - ATO DA ASSEMBLÉIA - ESTATUTOS.

I - No direito cooperativo, assentou a doutrina que os estatutos

contém as normas fundamentais sobre a organização, a atividade dos órgãos e os direitos e deveres dos associados frente a associação. São disposições que valem para todos os partícipes (cooperados) por isso que de natureza geral e abstrata, tal como a constituição reguladora da vida do estado rege o comportamento das sociedades personificadas. Tais normas não assumem uma característica contratual, mas regulamentar ou institucional. II - O associado que adere a Cooperativa Médica sujeita-se ao seu estatuto. Não está obrigado a não atuar livremente no atendimento a pacientes que o procurem. Todavia não pode vincular-se a outra entidade congênere, provocando concorrência à cooperativa e desvirtuando a finalidade com que instituída. III - Recurso conhecido e provido.

## 8 Tribunal de Justiça de Santa Catarina

8.1 Despesas condominiais – rateio – critério da fração ideal – previsão na convenção – deliberação diversa da assembléia – impossibilidade.

Apelação cível 99.014581-6

Relator: Des. Wilson Augusto do Nascimento.

Data da Decisão: 06/11/2001

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - COBRANÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS - RATEIO - FRAÇÃO IDEAL - CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO - ASSEMBLÉIA - INTELIGÊNCIA DO ART. 12 E § 1º DA LEI Nº 4591/64 - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO. Os condôminos farão face às despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo expressa disposição em contrário na Convenção. À assembléia é vedado deliberar diversamente do que naquela fôra estabelecido, principalmente se violar expressa disposição legal. Inobstante a estreita via da ação de cobrança, é possível limitar a responsabilidade do condômino inadimplente por haver flagrante divergência entre o teor da Convenção do Condomínio e da deliberação em assembléia posterior.

## 9 Tribunal de Justiça de Pernambuco

9.1 Área comum – alteração – inovação – quórum – unanimidade.

Apelação Cível n. 45295-1

Relator: Florentino de Lima

Órgão Julgador: Quinta Câmara Cível  
Data Julgamento: 20/04/99

RECONVENÇÃO - OFERECIMENTO POSTERIOR À CONTESTAÇÃO - INTEMPESTIVIDADE - É intempestiva a reconvenção quando não oferecida em simultâneo com a contestação. Indeferimento liminar à unanimidade. CONDOMÍNIO - ALTERAÇÃO DA COISA COMUM - OBRAS QUE IMPLICAM INOVAÇÃO - ACORDO UNÂNIME DOS CONDÔMINOS - NECESSIDADE - NUNCIACÃO DE OBRA NOVA - PROCEDÊNCIA - A total substituição do revestimento externo do prédio - de pastilha para cerâmica - importa em inovação da coisa comum, só podendo ser levada a efeito com a aprovação unânime dos condôminos, máxime quando estabelecida na convenção condominial. O início das obras em desrespeito à unanimidade preconizada na norma interna do condomínio não pode obrigar aos que com ela não anuíram. Apelo provido à unanimidade.

## 10 Tribunal de Justiça do Distrito Federal

10.1 Despesas condominiais – rateio – proporção – previsão na convenção – cobrança devida.

APELAÇÃO CÍVEL 20050710045967APC DF

Acórdão Número 250169

Data de Julgamento: 19/07/2006

Órgão Julgador: 4ª Turma Cível

Relatora: VERA ANDRIGHI

Publicação no DJU: 03/08/2006, p.127

COBRANÇA. TAXA DE CONDOMÍNIO. PROPORÇÃO. DESPESAS COMUNS. CONVENÇÃO. I - A PROPORÇÃO DO RATEIO DAS DESPESAS COMUNS PREVISTAS NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO FOI VALIDAMENTE INSTITUÍDA, MOTIVO PELO QUAL PROCEDE A COBRANÇA DO VALOR INTEGRAL DAS TAXAS. II - APELAÇÃO CONHECIDA E IMPROVIDA. UNÂNIME.

10.2. Prédio sem garagem – construção posterior – uso – direito somente daqueles que participaram do rateio das respectivas despesas.

APELAÇÃO CÍVEL NO JUIZADO ESPECIAL 20040110310625ACJ DF

Data de Julgamento: 18/04/2006

Órgão Julgador: Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais

Relator: JESUÍNO APARECIDO RISSATO

Publicação no DJU: 24/05/2006, p. 122

CIVIL. EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO. BLOCO SEM GARAGEM SUBTERRÂNEA. GARAGEM CONSTRUÍDA POSTERIORMENTE, EM ÁREA ADJACENTE AO PRÉDIO, COM RECURSOS DE CONDÔMINOS INTERESSADOS. VAGAS DE GARAGEM INFERIORES AO NÚMERO DE APARTAMENTOS. ESTIPULAÇÃO NO SENTIDO DE QUE SÓ TERIAM DIREITO AO USO DA GARAGEM AS UNIDADES AUTÔNOMAS CUJOS PROPRIETÁRIOS OU OCUPANTES PARTICIPASSEM DO RATEIO DAS DESPESAS DE CONSTRUÇÃO. VALIDADE. SITUAÇÃO FÁTICA



QUE PERDURA POR MAIS DE TRINTA ANOS. AÇÃO MOVIDA POR POSTERIOR ADQUIRENTE DE UNIDADE, CUJO OCUPANTE, À ÉPOCA DA CONSTRUÇÃO, HAVIA OPTADO POR NÃO PARTICIPAR DO RATEIO, PERSEGUINDO O DIREITO DE USO DA GARAGEM. IMPROCEDÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. É COMEZINHO QUE AQUELE QUE NÃO QUIS ASSUMIR O ÔNUS, NÃO PODE REIVINDICAR O BÔNUS. EM SE TRATANDO DE BLOCO DE APARTAMENTOS PROJETADO SEM GARAGEM PARA VEÍCULOS, A QUAL FOI CONSTRUÍDA POSTERIORMENTE, EM ÁREA ADJACENTE AO PRÉDIO, COM NÚMERO DE VAGAS INFERIOR AO DE UNIDADES AUTÔNOMAS, É DE SER PRESTIGIADA A DELIBERAÇÃO DOS CONDÔMINOS, NO SENTIDO DE QUE SÓ TERIA DIREITO A USAR A GARAGEM, EM SISTEMA DE REVEZAMENTO, OS CONDÔMINOS QUE OPTASSEM PELA CONSTRUÇÃO, PARTICIPANDO, IGUALMENTE, DO RATEIO DAS DESPESAS CORRESPONDENTES.

2. INADMISSÍVEL QUE, APÓS MAIS DE TRINTA ANOS DE SITUAÇÃO FÁTICA PLENAMENTE CONSOLIDADA, UM ADQUIRENTE DE UNIDADE AUTÔNOMA CUJO DONO ANTERIOR, À ÉPOCA, OPTOU LIVREMENTE POR NÃO PARTICIPAR DO RATEIO DAS DESPESAS DE CONSTRUÇÃO, ABRINDO MÃO, CONSEQÜENTEMENTE, DO DIREITO DE USO DA GARAGEM, VENHA EM JUÍZO PLEITEAR TAL DIREITO.

3. MESMO PORQUE, É SABIDO QUE NINGUÉM PODE TRANSFERIR MAIS DIREITOS DO QUE EFETIVAMENTE POSSUI, E A APELANTE, AO ADQUIRIR O IMÓVEL, NÃO ADQUIRIU O DIREITO AO USO DA GARAGEM, ISSO PORQUE QUEM LHE VENDEU NÃO O POSSUÍA, E MESMO QUE POSSUÍSSE, DELE JÁ TERIA DECAÍDO, EM FACE DO NÃO EXERCÍCIO POR MAIS DE DUAS DÉCADAS. DECISÃO: NEGAR PROVIMENTO. UNÂNIME.

10.3 Despesas condominiais – rateio – previsão na convenção – sujeição.

APELAÇÃO CÍVEL 20020110230912APC DF

Data de Julgamento: 18/11/2004

Órgão Julgador: 5ª Turma Cível

Relator: DÁCIO VIEIRA

Publicação no DJU: 24/11/2005, p. 105

CIVIL. CONVENÇÃO. PROPRIETÁRIA INCORPORADORA. RESPONSABILIDADE. RATEIO DAS DESPESAS E DELIBERAÇÃO DOS CONDÔMINOS. CRITÉRIOS DIFERENTES. MODIFICAÇÃO DA CONVENÇÃO.

1 - HAVENDO CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, AINDA QUE INSTITUÍDA PELA PROPRIETÁRIA E INCORPORADORA DO IMÓVEL, O CONDÔMINO COMO ADQUIRENTE DA UNIDADE AUTÔNOMA, SUJEITA-SE ÀS SUAS NORMAS. SUA EVENTUAL MODIFICAÇÃO TEM SEDE PRÓPRIA EM ASSEMBLÉIA SENDO O ÓRGÃO MÁXIMO DO CONDOMÍNIO.

2 - A DISPOSIÇÃO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL ACERCA DA COBRANÇA DE DESPESAS CORRENTES NA RAZÃO DA FRAÇÃO IDEAL DE CADA UNIDADE O RATEIO IGUALITÁRIO, POR SI SÓ, NÃO ESTÁ A CARACTERIZAR ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DE PROPRIETÁRIO DE MENOR FRAÇÃO IDEAL (ART. 12, § 1º, LEI n. 4.591/64).

10.4 Despesas condominiais – rateio – serviços à disposição – obrigação de contribuir.

APELAÇÃO CÍVEL NO JUIZADO ESPECIAL 20031110037386ACJ DF

Data de Julgamento: 03/08/2004

Órgão Julgador: Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais

Relator: NILSONI DE FREITAS CUSTODIO

Publicação no DJU: 09/09/2004, p. 88

DIREITO CIVIL. RESTITUIÇÃO. TAXA DE CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO. SERVIÇO À DISPOSIÇÃO DO CONDÔMINO. DOCUMENTOS NÃO CONHECIDOS. RECURSO CONHECIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. A TURMA RECURSAL NÃO CONHECERÁ DE DOCUMENTOS JUNTADOS NAS RAZÕES DO RECURSO, MÁXIME QUANDO NÃO RESTOU DEMONSTRADO QUE SUA APRESENTAÇÃO INTEMPESTIVA DECORREU DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. 2. NA INTELIGÊNCIA DO ART. 12 DA LEI 4.591/64 A INSTITUIÇÃO DA TAXA DE CONDOMÍNIO, DESTINA-SE A COBRIR AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO, CONCORRENDO CADA CONDÔMINO COM O SEU PAGAMENTO NA QUOTA-PARTE QUE LHE COUBER NO RATEIO, OU SEJA, A SUA COBRANÇA TEM COMO CAUSA SUBJACENTE AS DESPESAS HAVIDAS PELO CONDOMÍNIO NOS MAIS DIVERSOS SERVIÇOS A SEREM PRESTADOS AOS CONDÔMINOS. 3. O JUIZ MONOCRÁTICO DEU A DIMENSÃO EXATA À DISPOSIÇÃO CONTIDA NA ÚLTIMA PARTE DA CLÁUSULA 5ª DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ENTRE AS PARTES LITIGANTES AO ASSEVERAR QUE A OBRIGAÇÃO DE PAGAR A TAXA DE CONDOMÍNIO NÃO DECORRE DA EFETIVA FRUIÇÃO DOS SERVIÇOS PRESTADOS, MAS, SIM, DO FATO DESSES SERVIÇOS ESTAREM COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS CONDÔMINOS. ENTENDIMENTO ESTE, EM CONFORMAÇÃO COM A PRÓPRIA INTERPRETAÇÃO DADA PELA AUTORA NA COMUNICAÇÃO DE FLS.15, NÃO SENDO RAZOÁVEL QUE SE DÊ INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL À CLÁUSULA EM COMENTO QUE A PRÓPRIA AUTORA DEU E COMUNICOU À RÉ. 4. O USO DA COISA COMUM É FACULDADE DO CONDÔMINO, CONQUANTO ESTEJA OBRIGADO A PAGAR AS DESPESAS DE CONDOMÍNIO FIXADAS EM ASSEMBLÉIA. (PRECEDENTE). 5. RECURSO CONHECIDO. SENTENÇA MANTIDA.

10.5 Despesas condominiais – critério da proporcionalidade previsto na convenção – matéria não sujeita ao crivo do Judiciário.

APELAÇÃO CÍVEL APC4126396 DF

Data de Julgamento: 13/10/1997

Órgão Julgador: 5ª Turma Cível

Relator: JOSE DILERMANDO MEIRELES

Publicação no DJU: 19/11/1997, p.28.380

CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA DE ENCARGOS DE CONDOMÍNIO - TAXAS FIXADAS POR ASSEMBLÉIA DOS CONDÔMINOS - DIVERGÊNCIA QUANTO AO RATEIO DAS DESPESAS. 1. A taxa mensal do condomínio é calculada tomando-se por base a quota parte de cada condômino, proporcionalmente ao seu quinhão. 2. À assembléia geral compete a aprovação da taxa e seu respectivo rateio, consoante o art. 24 da Lei

4591/64. 3. A sede própria para reexame da matéria é a própria assembléia de condôminos, soberana para as deliberações a respeito. 4. Não havendo quebra de legalidade, o assunto escapa ao crivo do Judiciário. 5. Apelação conhecida e desprovida. Unânime.

10.6 Despesas condominiais – inadimplemento – corte no fornecimento de água - ato legítimo.

APELAÇÃO CÍVEL APC3647295 DF

Data de Julgamento: 12/12/1996

Órgão Julgador: 5ª Turma Cível

Relator: ROMÃO C. OLIVEIRA

Publicação no DJU: 19/02/1997, p. 1.886

CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO RETIDO CONTRA A DECISÃO QUE RECEBEU O RECURSO EM AMBOS OS EFEITOS. CERCEIO DE DEFESA. CORTE DE FORNECIMENTO DE ÁGUA ANTE A FALTA DE RESGATE DE QUOTAS DE RATEIO - ATO LEGÍTIMO. AÇÃO INDENIZATÓRIA JULGADA IMPROCEDENTE - SENTENÇA CONFIRMADA.

Se a parte apelou apenas nos autos da ação principal, embora o juiz de primeiro grau tenha julgado simultaneamente a ação indenizatória e a ação cautelar, correta é a decisão que recebe o recurso em ambos os efeitos, não merecendo conhecimento o apelo no ponto em que procura o recorrente afrontar a decisão atinente à ação cautelar. Consequentemente, ao apelado falece interesse processual para interpor agravo retido, atacando a decisão que admitiu o recurso. Se o efeito encontrava-se devidamente instruído no momento em que sentença foi proferida, sendo desnecessária a produção de outras provas, incorre o decantado cerceio de defesa. Constatando-se que o ocupante de unidade autônoma não saldou atempadamente as quotas de rateio das despesas atinentes ao fornecimento de água, provado estando que houve a unificação dos medidores, legítima se mostra a ação do condomínio que houve por bem impedir tal fornecimento. Consequentemente escorreita é a sentença que julgou improcedente o pedido de indenização, fundado no mencionado fato.

10.7 Loja térrea – despesas condominiais – rateio previsto na convenção – obrigatoriedade do pagamento.

APELAÇÃO CÍVEL APC3549295 DF

Data de Julgamento: 26/06/1995

Órgão Julgador: 5ª Turma Cível

Relator: ROMÃO C. OLIVEIRA

Publicação no DJU: 02/08/1995, p. 10.405

CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. LOJAS DO PAVIMENTO TÉRREO – DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. OBRIGATORIEDADE NOS TERMOS DA CONVENÇÃO.

Os proprietários das lojas do pavimento térreo estão obrigados a contribuir com o rateio das despesas ordinárias e extraordinárias do edifício na forma como dispuser a convenção, que é o título constitutivo do dever dos condôminos para com os encargos do prédio. Se há pretensão a alterar-se o título, poderá ser demandada. Enquanto não se lograr o consenso ou deliberação judicial a propósito, haverá de prevalecer o que livremente se ajustou em convenção. Apelação conhecida, mas desprovida.

10.8 Loja térrea – despesas condominiais – rateio – pagamento devido porque o condômino usufrui de toda a estrutura do edifício – aplicação do critério da proporcionalidade.

APELAÇÃO CÍVEL APC3317394 DF

Data de Julgamento: 07/11/1994

Órgão Julgador: 2ª Turma Cível

Relator : PAULO EVANDRO

Publicação no DJU: 09/08/1995, p. 10.808

DESPESAS CONDOMINIAIS. RATEIO ENTRE OS CO-PROPRIETÁRIOS. LOJA SITUADA NA PARTE TÉRREA DO EDIFÍCIO.

Na ausência de ajuste em contrário não é possível estabelecer critério diverso de cobrança das despesas condominiais que não o previsto no par. primeiro do art. 12 da Lei 4.591/64, principalmente considerando que o condômino usufrui de toda estrutura do condomínio.

10.9 Loja térrea – despesas condominiais – rateio – previsão na convenção – contribuição devida.

APELAÇÃO CÍVEL APC3396494 DF

Data de Julgamento: 13/02/1995

Órgão Julgador: 4ª Turma Cível

Relatora: HAYDEVALDA SAMPAIO

Publicação no DJU: 24/05/1995, p. 6.893

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - LOJA LOCALIZADA NA PARTE TÉRREA DO EDIFÍCIO - IRRELEVÂNCIA - CONVENÇÃO CONDOMINIAL.

São devidas e cobráveis as taxas condominiais, desde que fixadas em assembléia geral do condomínio. Não aproveita ao apelado a alegação de que as lojas constituem unidades autônomas, haja vista que a jurisprudência tem se posicionado no sentido de que mesmo quando se trata de loja térrea, o condômino não se pode eximir de participar do rateio das despesas extraordinárias e comuns do condomínio, previstas na convenção. Recurso conhecido e improvido.

10.10 Despesas condominiais – seguro – previsão na convenção – legitimidade da estipulação – critério da proporcionalidade.

APELAÇÃO CÍVEL APC1760187 DF

Data de Julgamento: 11/04/1988

Órgão Julgador: 1ª Turma Cível

Relator: IRAJÁ PIMENTEL

Publicação no DJU: 11/04/1988, p. 1

CONDOMÍNIO - CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO - OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* – CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO - SEGURO DA COISA. É LEGÍTIMO QUE A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EXCLUA DO RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS OU DE CERTOS ENCARGOS DETERMINADAS UNIDADES, E INCLUA OUTRAS, BEM COMO ESTABELECE O CRITÉRIO DE PROPORCIONALIDADE PARA A ASSUNÇÃO DAS DESPESAS EXCEPCIONAIS. O

SEGURO DO EDIFÍCIO DIZ COM SUA CONSERVAÇÃO, DAÍ QUE CONSTITUI OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*, DEVENDO TODOS RESPONDEREM PROPORCIONALMENTE POR SEU PRÊMIO.

10.11 Garagem – uso – decisão da assembléia extraordinária – validade.

APELAÇÃO CÍVEL 20030110311566

Registro do Acórdão Número: 211118

Data de Julgamento: 14/02/2005

Órgão Julgador: 4ª Turma Cível

Relator: HUMBERTO ADJUTO ULHÔA

Publicação no DJU: 19/04/2005, p. 188

PROCESSO CIVIL - AÇÃO ANULATÓRIA - DESTINAÇÃO DA ÁREA COMUM - GARAGEM DE CONDOMÍNIO - ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - COLOCAÇÃO DE OBSTÁCULOS - AGRAVO RETIDO - NÃO CONHECIMENTO - ORDEM PÚBLICA - INDEFERIMENTO DE PROVA PERICIAL - JULGAMENTO ANTECIPADO - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO OCORRÊNCIA - ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL - ASSUNTOS GERAIS - VOTAÇÃO REGULAR - MANUTENÇÃO - HONORÁRIOS - INTELIGÊNCIA DO ART.20, §4º DO CPC.

10.12 Garagem – uso – quórum qualificado – necessidade.

APELAÇÃO CÍVEL 20020110400065APC DF

Registro do Acórdão Número: 195272

Data de Julgamento: 14/06/2004

Órgão Julgador: 2ª Turma Cível

Relator: WALDIR LEÔNCIO JUNIOR

Publicação no DJU: 19/08/2004, p. 67

DIREITO CIVIL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE CONDOMÍNIO. DIREITO DE USO DE VAGA DE GARAGEM. QUÓRUM PRIVILEGIADO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME.

É NULA A ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE CONDOMÍNIO QUE DELIBERA SOBRE O DIREITO DE USO DE VAGA DE GARAGEM SEM OBSERVAR O QUÓRUM PRIVILEGIADO PREVISTO NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL.

10.13 Garagem – destinação e utilização – deliberação assemblear, na omissão da convenção – decisão soberana – inexistência do direito de posse de vaga determinada.

APELAÇÃO CÍVEL APC 4320696 DF

Registro do Acórdão Número: 99431

Data de Julgamento: 19/06/1997

Órgão Julgador: 5ª Turma Cível

Relatora: MARIA BEATRIZ PARRILHA

Publicação no DJU: 05/11/1997, p. 26.842

**CONDOMÍNIO - DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA SOBRE O USO DE PARTE COMUM DO EDIFÍCIO - VAGAS DE GARAGEM - PRETENSÃO POSSESSÓRIA.**

- Sendo a garagem, área comum do edifício, sua destinação e utilização devem observar a Convenção do Condomínio e, nos pontos em for esta omissa, as deliberações das Assembléias de condôminos.

- Se os condôminos deliberaram quanto à forma de utilização das vagas da garagem e redistribuíram as vagas, tal decisão é soberana e obriga a todos os componentes do condomínio, sem que se possa admitir direito de posse de uma vaga determinada.

- A nulidade da Assembléia de Condôminos deve ser apreciada e comprovada por meio de ação própria e não discussão no feito possessório. Apelação Improvida.

Decisão: CONHECER DA APELAÇÃO, MAS IMPROVER. UNÂNIME.

10.14 Garagem – vagas – demarcação – decisão da assembléia – validade.

Classe do Processo: APELAÇÃO CÍVEL APC3386194 DF

Registro do Acórdão Número: 77836

Data de Julgamento: 13/02/1995

Órgão Julgador: 5ª Turma Cível

Relator: DÁCIO VIEIRA

Publicação no DJU: 09/08/1995, p. 10.812

**AÇÃO ORDINÁRIA - CONDOMÍNIO DE APARTAMENTO-DEMARCAÇÃO DE VAGAS NA GARAGEM - ÔNUS DA PROVA - PROVA TÉCNICA INACABADA - DESINTERESSE DA AUTORA - DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDOMÍNIO.**

1- A prova técnica inacabada, por súbito desinteresse da autora, torna-se inaproveitável, não logrando êxito na comprovação dos fatos alegados, com o intuito de remanejar vagas de veículos, privativas, na garagem do Edifício.

2- Soberana é a Assembléia Geral do Condomínio que delibera sobre a construção de cômodos na garagem para guarda de material de uso do condomínio e a respeito de distribuição de vagas naquele local próprio. Estabelecimento de vínculo entre a unidade autônoma e a vaga distinta. Lei número 4.591, de 16-12-64, artigo segundo, parágrafo primeiro.

Decisão: Conhecer e desprover a apelação. Decisão unânime.

## **11 Tribunal de Justiça do Pará**

11.1 Garagem – vaga – uso – aplicação dos direitos de vizinhança.

Apelação Cível n. 2005300117216

Relatora: Maria Rita Lima Xavier

Terceira Câmara Cível

Julgado em 26/01/2006

Apelação cível. Posse. Direitos de vizinhança. Vaga de garagem, na qual foram colocados correntes e tubos de ferro com a finalidade de melhor proteger a posse da apelada, não impedindo a circulação de condôminos à sua unidade autônoma. Logo, não assiste razão ao apelante, sendo perfeitamente visível nas fls. 40/41, o cuidado que teve a apelada ao



conceder espaço suficiente entre a garagem e a porta da unidade autônoma. Lembrando que a proprietária da unidade autônoma - a qual tem seus limites confrontantes com a garagem da apelada - realizou mudanças na estrutura de seu imóvel, abrindo uma porta em direção a garagem. I O apelante, sendo um condomínio (na pessoa do seu síndico e vice-síndico) deveria tentar compor - imparcialmente - desavenças tão ínfimas como a presente, evitando o prolongamento até o judiciário já tão assoberbado. Contudo, salta aos olhos que o apelante assumiu o papel de apenas uma das partes, tentando a qualquer modo criar impedimentos ao regular uso da área pela apelada, o que é admissível. Em relação a novas construções - as quais recairiam sobre a propriedade da apelada - digo que acertada foi a decisão do juízo a quo, ao "proibir a construção de rampas ou escadas que obriguem a passagem de pessoas ou coisas pelas garagens da autora", devendo ser mantida. Condeno a apelante ao pagamento de todas as custas judiciais, bem como honorários advocatícios no valor de R\$-1.000,00. Recurso conhecido e improvido - unânime. A TURMA, POR VOTAÇÃO UNÂNIME, NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL, NOS TERMOS DO VOTO DA RELATORA.

## 12 Tribunal de Justiça do Mato Grosso

12.1 Despesas condominiais – rateio – aprovação em assembléia – falta de interesse processual para definição de critério de rateio.

APELAÇÃO CÍVEL n. 23819/2003  
 TERCEIRA CÂMARA CÍVEL  
 DES. LEÔNIDAS DUARTE MONTEIRO  
 Data de Julgamento: 05-11-2003

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA PARA DEFINIÇÃO DE CRITÉRIOS DE RATEIO – FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL – CARÊNCIA DA AÇÃO – EXTINÇÃO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO – RECURSO IMPROVIDO.

A decisão tomada em assembléia de moradores de condomínio há que ser respeitada (Súmula 260 do STJ), cabendo ao prejudicado demonstrar vício que torne anulável a deliberação. Se a matéria debatida nos autos já foi pacificada em sede de assembléia de moradores é evidente que falta aos autores interesse processual.

## 13 Tribunal de Justiça da Bahia

13.1 Despesas condominiais – obrigação *propter rem* – mora – dívida *portable*.

AGRAVO n. 11.808-6/01  
 SEGUNDA CÂMARA CÍVEL  
 REL. DES. AMADIZ BARRETO  
 J. 19.02.02  
 CONDOMÍNIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. MORA DO DEVEDOR. DÍVIDA *PORTABLE*. COMPETÊNCIA. LUGAR DO CONDOMÍNIO.

AS DESPESAS CONDOMINIAIS, QUE CONSTITUEM OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*, DEVEM SER PAGAS NO LUGAR DO CONDOMÍNIO, CARACTERIZANDO-SE COMO DÍVIDA *PORTABLE*, SENDO COMPETENTE PARA A AÇÃO DE COBRANÇA O JUÍZO DO LOCAL DO PAGAMENTO. AGRAVO IMPROVIDO.

13.2 Despesas condominiais - ordinárias – manutenção de instalações hidráulicas – contribuição devida pelo locatário.

APELAÇÃO CÍVEL n. 50.401-2

QUARTA CÂMARA CÍVEL

REL. DES. PAULO FURTADO

J. 07.04.99

DESPESAS ORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO. MANUTENÇÃO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS. OBRIGAÇÃO DO INQUILINO. CONSOANTE DISPÕE O ARTIGO 23, INC. XII, PARÁGRAFO 1º, ALÍNEAS D E I, DA LEI 8.245/91 AS DESPESAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, BEM COMO A REPOSIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA DIMINUÍDO COM TAIS DESPESAS, SÃO CONSIDERADAS ORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO, E, DESTARTE, É O LOCATÁRIO RESPONSÁVEL PELO SEU PAGAMENTO.

13.3 Condomínio comercial – furto na unidade – responsabilidade.

APELAÇÃO CÍVEL n. 13.153-1/2003

QUARTA CÂMARA CÍVEL

REL. DES. JUAREZ ALVES DE SANTANA

J. 15.10.2003

CONDOMÍNIO COMERCIAL. FURTO NO INTERIOR DE UNIDADE. RESPONSABILIDADE DE INDENIZAR. AÇÃO INDENIZATÓRIA. NÃO CONFIGURADA DESERÇÃO NEM REVELIA. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR FURTO OCORRIDO NO INTERIOR DE UNIDADE COMERCIAL. CLÁUSULA DE RESPONSABILIDADE. PROVA DOS DANOS MATERIAIS.

13.4 Prestação de contas –condômino inadimplente – inexigibilidade.

APELAÇÃO CÍVEL n. 53.632-9

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

REL. DES. CARLOS CINTRA

J. 24/05/00

PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO. CONDÔMINO INADIMPLENTE. SE O APELANTE É INADIMPLENTE, E ASSIM CONSIDERADO POR DECISÃO DESTE TRIBUNAL, NÃO PODE EXIGIR PRESTAÇÃO DE CONTAS DE CONDOMÍNIO QUE JÁ AS PRESTOU EM SEDE PRÓPRIA. RECURSO IMPROVIDO.

## **14 Tribunal de Justiça do Paraná**



14.1 Condomínio – modificação que atinge o direito de propriedade e altera o plano de construção – necessidade da aprovação por unanimidade.

Órgão Julgador: II Grupo de Câmaras Cíveis

Tipo de Documento: Acórdão

Comarca: Maringá

Processo: 0087070-4/01

Recurso: Embargos Infringentes Cível (Gr/CInt.)

Relator Designado: Troiano Netto

Revisor: Darcy Nasser de Melo

Julgamento: 14/12/2000

CONDOMÍNIO - MODIFICAÇÃO ATINGINDO O DIREITO DE PROPRIEDADE E ALTERANDO O PLANO DA CONSTRUÇÃO - UNANIMIDADE EXIGIDA PELO ARTIGO 43-IV DA LEI 4.591/64, SEM A QUAL A VOTAÇÃO É NULA, NÃO OBRIGANDO A NINGUÉM. Não observada a unanimidade exigida pela lei, a votação em assembléia de condomínio não produz nenhum resultado obrigatório.

14.2 Garagem – vaga – distribuição por sorteio – validade.

Órgão Julgador: Oitava Câmara Cível (extinto TA)

Tipo de Documento: Acórdão

Comarca: Cascavel

Processo: 0101369-0

Recurso: Apelação Cível

Relator: Jucimar Novochadlo

Revisor: Dulce Maria Cecconi

Julgamento: 13/09/1999

MANUTENÇÃO DE POSSE - GARAGEM - ÁREA COMUM - TITULAR DE UMA VAGA - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - LOCALIZAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO MEDIANTE SORTEIO - OCUPAÇÃO PELO AUTOR A TÍTULO PRECÁRIO COM OBRIGAÇÃO DE SUA DEVOLUÇÃO AO EFETIVO PROPRIETÁRIO - MUTAÇÕES POSTERIORES, ATENDENDO ÀS ACOMODAÇÕES DOS CONDÔMINOS EM DESACORDO COM A DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLÉIA - DECISÃO CONSENTÂNEA COM AS PROVAS DOS AUTOS - APELAÇÃO DESPROVIDA.

#### ÍNTEGRA DO ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n. 101369-0, de Cascavel, 2ª Vara Cível, em que é Apelante Eloi João da Silva Neckel e Apelados Angelo Custódio de Oliveira e outro.

1. Da sentença proferida às fls. 120/125, julgando improcedente a Ação de Manutenção de Posse c/c Perdas e Danos sob n. 455/95, apela o vencido (fls. 127/132), alegando ter restado sobejamente provado nos autos, que o apelante desde 11.09.89, vinha ocupando a garagem objeto do presente feito, de forma mansa, pacífica e continuada, sem interrupção nem oposição. Conforme escritura pública de compra e venda, o autor adquiriu o apartamento n. 02, no bloco "A" do Edifício Charua, contando com uma área de 18,5675 m<sup>2</sup> destinado a estacionamento de veículo, sem contudo haver destinação própria de cada

garagem. Que aproximadamente há 90 dias os apelados adquiriram o apartamento n. 08 no mesmo prédio, passando a ocuparem uma das vagas de estacionamento ao lado da utilizada pelo apelante. Com isso, houve invasão de parte de sua área de estacionamento, reduzindo-a para apenas 09 m<sup>2</sup>. Por essa razão pede a reforma do decisum com a inversão dos ônus da sucumbência.

Com o preparo de fls. 133, e as contra-razões de fls. 137/151, subiram os autos a este Tribunal.

2. Conforme certidão extraída do R. 20.685 - PROT. n. 91.881 do Livro 3, fls. 20.685 do Registro de Imóveis da cidade e Comarca de Cascavel, acostada às fls.11/17 dos autos, a vaga de garagem situada no condomínio do edifício Charrua, cuja incorporação foi lavrada em 23-09-83, no livro 253, fls. 075 das Notas do Tabelionato MION, constitui unidade autônoma como qualquer outra, com área comum de 18,5675 m<sup>2</sup>, equivalente a 6,25% da área privativa de cada apartamento.

A convenção do condomínio prevê que a distribuição das vagas de estacionamento seja feita mediante sorteio em assembléia geral.

Logo que os apelados adquiriram o apartamento n. 08 do bloco "B", no início do ano de 1995, realizou-se a assembléia dos condôminos do bloco "A", conforme documento de fls. 18, ficando definida a situação da vaga destinada ao apartamento 08 do bloco "B", em 11 de fevereiro de 1995, como localizada atrás da vaga do apartamento 01, com acesso pelo portão eletrônico do prédio.

Em análise dos depoimentos colhidos às fls. 84/92: - AMÉLIO CAVALLI "que conhecia o autor desde quando o depoente morou no bloco "B", sabendo que este sempre utilizou a mesma garagem (...) que o requerido guarda atualmente seu carro na garagem litígio"; - ROBERTO CLÁUDIO MACHADO DE SOUZA "que na primeira reunião foi feito o sorteio das garagens o qual está sendo respeitado até hoje (...) que sempre viu o autor utilizando a vaga em discussão"; - MÁRIO CEZAR PEREIRA "que as garagens do bloco "B" foram determinadas no início mediante acordo entre os condôminos (...) que o autor sempre ocupou a vaga da garagem em discussão"; - ANTONIO BRAZ P. BEIRAL "que sempre viu o autor utilizando a vaga da garagem em discussão (...) que o depoente passou a residir no prédio em setembro de 1990"; - MAXININO FERLA "que o depoente foi o primeiro morador do apartamento n. 02 do bloco "A" (...) que imediatamente foram sorteadas as vagas de estacionamento com os respectivos números pintados no chão (...) que a garagem n. 08 ficava defronte à garagem do depoente e ficava nos fundos do prédio"; - GILMAR MARCULAN "que o depoente foi quem adquiriu o apartamento n. 08 e o vendeu ao requerido (...) que a garagem n. 08 sempre foi utilizada pelo depoente (...) que o depoente cedeu a garagem ao autor por empréstimo (...) que o depoente entregou o apartamento ao requerido, dizendo que quanto a garagem n. 08 deveriam as partes se entender"; - SANTOS VICENTE "que Gilmar cedeu a garagem do seu apartamento para que o autor utilizasse (...) que na entrega do prédio houve o sorteio das garagens (...) que presenciou a entrega da garagem n. 08 ao requerido"; - ALDENIR PEREIRA DAS MERCÊS "que houve um sorteio no início da habitação para a ocupação das garagens (...) que o depoente esteve presente numa reunião no início do ano passado quando ficou decidido que a garagem n. 08 seria entregue ao requerido", vê-se que o autor sempre ocupou a vaga ora em discussão, além de residir no imóvel desde 1989, sendo que os apelados somente a partir do início do ano de 1995 é passaram a residir no referido condomínio.

Portanto, possuindo o apelante título dominial sobre o direito de uso da vaga questionada, a qual embora pertencendo ao condomínio por se tratar de área comum, segundo consta, a vaga em questão teria sido destinada ao apelante mediante sorteio realizado em assembléia, fazendo assim *res inter alios acta*, isto é, obrigação ajustada entre condôminos com força de lei.

Contudo, há discordância das testemunhas ouvidas nos autos acerca da localização de cada vaga como originariamente fora destinada, isto porque as mutações posteriores, atendendo as acomodações dos moradores, inquilinos ou condôminos, alteraram a situação fática originária, inclusive como no caso do apelante que tendo direito à guarda de um veículo, utilizava-se de outra vaga cedida para acomodar um segundo veículo, complicando assim a localização real das vagas aos seus respectivos apartamentos.

Dispondo da ação possessória para a defesa do seu direito violado, o autor ingressou contra os apelados, com Ação de Manutenção de Posse cumulada com Perdas e Danos, quando o certo deveria ter sido proposta Ação Reintegratória c/c indenização contra o condomínio, que é quem estaria legitimado a compor o pólo passivo da ação por não resguardar devidamente a deliberação assemblear destinando a localização individualizada das vagas, permitindo com sua omissão a ocupação irregular dos apelados numa afronta ao direito do apelante, garantido através de escritura de compra e venda e consagrado em convenção de condomínio.

Sendo a vaga de estacionamento (garagem), um acessório do apartamento, e assim constando do Registro Imobiliário, tem o apelante direito real sobre ela, podendo inclusive pleitear indenização pela falta de área disponível, como já tem decidido nossos Tribunais Superiores:

"COMPRA E VENDA - VAGA DE GARAGEM - DIFERENÇA DE METRAGEM - INDENIZAÇÃO CABÍVEL.

Em regra, recebendo o comprador o imóvel com metragem menor, pode ele exigir a complementação da área faltante, a resolução do contrato ou o abatimento do preço, utilizando a ação «ex empto». Em se tratando, todavia, de diferença de metragem de vaga de garagem, pode o comprador em razão de estar irregular somente uma parte fisicamente distinta do todo (unidade habitacional), pleitear indenização pela desvalorização do imóvel.»

(STJ, Rec. Esp. 83751, SP, Rel: Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Julg. em 19/06/97, D.J. 25/08/97, Boletim Informativo da Juruá, 158/124).

Entrementes, como já argumentado, totalmente imprópria a via eleita para o exame do pedido inicial, isto porque, o apelante apesar de ter direito sobre uma vaga de estacionamento no condomínio onde reside, não convenceu satisfatoriamente, ser a garagem ocupada pelos apelantes, a mesma que lhe fora destinada originariamente por sorteio.

Os fundamentos do decisum recorrido estão sintonizados com o universo dos autos, e como tal deve ser mantido, razão pela qual voto pelo desprovimento do recurso.

Em face do exposto, ACORDAM os Juízes da Oitava Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.

O julgamento foi presidido pelo Senhor Juiz Rafael Augusto Cassetari, sem voto, e dele participaram os Senhores Juízes Dulce Maria Cecconi e Manassés de Albuquerque.

Curitiba, 13 de setembro de 1999.

Jucimar Novochadlo Juiz Convocado, Relator

## **ANEXO II – LEGISLAÇÃO NACIONAL E ESTRANGEIRA<sup>1100</sup>**

---

<sup>1100</sup> Cf. ordem alfabética dos nomes dos países.

## 1 Lei argentina da propriedade horizontal<sup>1101</sup>

Ley 13.512

### PROPIEDAD HORIZONTAL

- Incorpora al Código Civil el Régimen de la Propiedad Horizontal -

Sanción: 30/09/1948.

Bs. As. 13/10/1948

B.O.: 18/10/1948

Art. 1º - Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

Art. 2º - Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.;
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería;
- d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
- e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.

Esta enumeración no tiene carácter taxativo.

Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

Art. 3º- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

Art. 4º- Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.

---

<sup>1101</sup> Texto extraído do *site* do Governo argentino.

Art. 5° - Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

Art. 6°- Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;

b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

Art. 7°- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

Art. 8°- Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce mas cómodo o de mayor renta.

Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.

Art. 9° - Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:

- a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades, para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo;
- b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública;
- c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;
- d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

Art. 10. - Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condominios, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán; en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

Art. 11. - El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos.

Esta, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

Art. 12. - En caso de destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de esta, según valuación judicial.

Art. 13. - Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Art. 14.- No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a este y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

Art. 15.- En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del art. 6°, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos.



El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese, un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado.

La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

Art. 16.- En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

Art. 17. - La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los arts. 3901 y 2686 del Código civil.

Art. 18. - A los efectos de la presente ley, quedan derogados los arts. 2617, 2685 "in fine" y 2693 del Código civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

Art. 19.- El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etc.

Art. 20. - Comuníquese, etc .

Decreto 31815

Bs. As. 13/10/1948

B.O.: 18/10/1948

POR TANTO:

Téngase por Ley de la Nación, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése a la Dirección General del Registro Nacional y archívese. - PERON - Belisario Gache Pirán.

## **2 Lei belga de 1924**<sup>1102</sup>

Loi du 8 juillet 1924

Revisant et complément les dispositions du Code civil relatives à la copropriété.

Art. 1er. Les dispositions ci-après sont insérées dans de Code civil et y forment le chapitre II du titre II, livre II:

Chapitre III. – De la copropriété.

<sup>1102</sup> Cf. AEBY, Frédéric, *La propriété des appartements*, 1967, p. 23-25.

577bis. [§ 1er. A défaut de conventions et de dispositions spéciales, la propriété d'une chose qui appartient indivisément à plusieurs personnes est régie ainsi qu'il suit:

§ 2. Les parts indivisives sont présumées égales.

§ 3. Le copropriétaire participe aux droits et aux charges de la propriété en proportion de sa part.

§ 4. Le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels.

§ 5. Le copropriétaire peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts.

Il fait valablement les actes purement conservatoires et les actes d'administration provisoire.

§ 6. Ne sont valables que moyennant le concours de tous les copropriétaires les autres actes d'administration et les actes de disposition. Néanmoins, l'un des copropriétaires peut contraindre les autres à participer aux actes d'administration reconnus nécessaires par le juge.

§ 7. Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses utiles de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration, impôts et autres charges de la chose commune.

§ 8. Le partage de la chose commune est régi par des règles établies au titre des successions.

§ 9. Néanmoins, les biens immobiliers indivis qui sont affectés à titre d'accessoire à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différentes, ne sont point sujets à partage. Ils ne peuvent être aliénés, grevés de droits réels ou saisis qu'avec l'héritage dont ils sont l'accessoire.

Les charges de cette copropriété, et notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, sont réparties en proportion de la valeur des héritages principaux.

§ 10. Dans le cas prévu au § 9, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

§ 11. Lorsque les divers étages ou parties d'étages d'une maison appartiennent à des propriétaires distincts, les choses affectées à l'usage commun des divers étages ou parties d'étages ou parties d'étages, tels que sol, fondations, gros murs, toit, cours, puits, corridors, escaliers, ascenseurs, canalisations et toutes autres, sont réputées communes et sont régies par les dispositions du présent chapitre, spécialement par les §§ 9 et 10.]

Art. 2. L'article 664 du Code civil est abrogé.

Art. 3. (Sans intérêt pour le présent ouvrage.)

Art. 4. L'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 16 décembre 1851 est modifié comme suit:

[Tous actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, y compris les actes ayant pour objet les droits respectifs des propriétaires d'étages ou de parties d'étages dans un bâtiment construit ou à construire, seront transcrits en entier sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque-là, ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude.]

Art. 5. Il est ajouté à la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques un article 45bis conçu comme suit:

[L'hypothèque peut être constituée sur des bâtiments dont la construction est commencée, ou même seulement projetée, pourvu que celui qui confère l'hypothèque ait un droit actuel lui permettant de construire à son profit.]

Art. 6. (Sans intérêt pour le présent ouvrage.)

### **3 Código Civil boliviano (artigos 158 a 200)<sup>1103</sup>**

#### CODIGO CIVIL

Ley 12.760 de 06 de agosto de 1.975

#### CAPITULO IV

De la copropiedad

#### SECCION I

De la copropiedad común u ordinaria

Art. 158-. (REGIMEN DE LA COPROPIEDAD).

Cuando la propiedad corresponde en común a varias personas, se aplican las reglas de la presente sección, a menos que se disponga otra cosa por la ley o por el título constitutivo. (Art. 187, 190 y 192 del Código Civil)

Art. 159-. (CUOTAS DE LOS COPROPIETARIOS).

I. Las cuotas de los copropietarios se presumen iguales, salva prueba en contrario.

II. El concurso de los copropietarios, tanto en los beneficios como en las cargas, está en proporción a sus cuotas respectivas.

Art. 160-. (USO DE LA COSA COMUN).

Cada propietario tiene derecho a servirse de la cosa común, siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los demás participantes usarla según sus derechos. Puede asimismo ceder a otro el goce de la cosa dentro de los límites de su cuota.

Art. 161-. (DISPOSICION DE LA CUOTA).

I. Cada copropietario puede disponer de su cuota.

II. En cuanto a la hipoteca constituida por un copropietario se estará a las disposiciones contenidas en el Libro V.

Art. 162-. (GASTOS DE CONSERVACION).

I. Cada copropietario debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación y el goce de la cosa común.

II. El cesionario tiene obligación solidaria con el copropietario cedente al pago de los gastos debidos y no abonados por éste.

III. El copropietario puede liberarse de esta obligación renunciando a su derecho.

---

<sup>1103</sup> Texto extraído do *site* do Governo boliviano.

Art. 163-. (REEMBOLSO DE GASTOS).

El copropietario que por sí solo ha soportado los gastos señalados en el artículo anterior tiene derecho a ser reembolsado por los otros copropietarios en proporción a sus respectivas cuotas.

Art. 164-. (ADMINISTRACION).

I. Todos los copropietarios tienen derecho a concurrir en la administración de la cosa común.

II. En los actos de administración ordinaria son obligatorios los acuerdos adoptados por la mayoría absoluta de los copropietarios calculada según el valor de las cuotas. En caso de no llegar a un acuerdo la autoridad judicial decide.

III. Los copropietarios deben ser previamente informados del objeto de las deliberaciones a que se les convoque.

Art. 165-. (REGLAMENTO Y ADMINISTRACION).

I. Con el voto de la mayoría absoluta puede aprobarse un reglamento para la administración ordinaria y el mejor goce de la cosa común.

II. De igual modo la administración puede delegarse a una persona determinándose los poderes y obligaciones del administrador.

Art. 166-. (INNOVACIONES, ALTERACIONES Y ACTOS DE DISPOSICION).

Es necesario el consentimiento de todos los copropietarios para realizar innovaciones y alteraciones en la cosa común así como para celebrar con respecto a ella actos de disposición.

Art. 167-. (DIVISION DE LA COSA COMUN).

I. Nadie está obligado a permanecer en la comunidad y cada copropietario puede pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común.

II. No obstante es válido el pacto para permanecer en comunidad por un tiempo no mayor de cinco años; pero si median circunstancias graves la autoridad judicial puede ordenar la división antes del tiempo convenido.

Art. 168-. (COSAS NO SUJETAS A DIVISION).

Los copropietarios no pueden pedir la división de la cosa común si, dividida, resulta inservible para el uso a que está destinada.

Art. 169-. (DIVISION EN ESPECIE).

La división debe hacerse precisamente en especie si la cosa puede ser dividida cómodamente en partes correspondientes a las cuotas de los copropietarios.

Art. 170-. (COSAS INDIVISIBLES).

I. Si la cosa común no es cómodamente divisible o si cuando su fraccionamiento se encuentra prohibido por la ley o disposiciones administrativas se la vende y reparte su precio.

II. Cualquiera de los copropietarios tiene derecho a pedir que la venta se haga en pública subasta, y así se hará necesariamente cuando alguno de ellos sea incapaz.

Art. 171-. (APLICACION DE LAS REGLAS SOBRE LA DIVISION DE HERENCIA).

A la división de las cosas comunes se aplican las reglas sobre la división de la herencia en lo que no se oponga a las disposiciones del capítulo presente. (Art. 1186 del Código Civil)

Art. 172-. (COMUNIDAD DE OTROS DERECHOS REALES).

Las reglas de la sección presente pueden también aplicarse, en cuanto sean pertinentes, a la comunidad de otros derechos reales.

## SECCION II

De la medianería de los muros, fosos, setos vivos y cercas

Art. 173-. (PRESUNCION DE MEDIANERIA DEL MURO DIVISORIO).

El muro que separa edificios se presume medianero en toda su altura o hasta la parte en que uno de los edificios comience a ser más elevado, e igualmente el que divide patios, huertos y aún recintos en los campos.

Art. 174-. (PRESUNCION DE MEDIANERIA DEL MURO DIVISORIO).

El muro divisorio que presente signos contrarios a la medianería, como estar construido exclusivamente sobre el terreno de uno de los fundos, soportar el techo de uno solo de los edificios o dejar escurrir las aguas pluviales unicamente para un lado, se presume que pertenece al propietario de la parte donde se presentan esos signos.

Art. 175-. (ADQUISICION DE LA MEDIANERIA).

El propietario cuyo fundo linda con un muro exclusivo, puede adquirir la medianería de todo o parte de dicho muro pagando al dueño la mitad de su valor actual o de la porción que quiera hacer común, más la mitad del valor que tiene el suelo sobre el cual el muro está construido.

Art. 176-. (USO DEL MURO COMUN).

I. El copropietario de un muro medianero puede emplearlo en los usos a que esté destinado según su naturaleza, apoyar en él construcciones e introducir vigas hasta la mitad de su espesor. Está obligado a reparar los daños causados por las obras.

II. No puede hacer huecos o perforaciones ni ejecutar otras obras que comprometan la estabilidad del muro medianero.

Art. 177-. (ELEVACION DEL MURO MEDIANERO).

I. El copropietario puede elevar el muro medianero, pero son a su cargo los gastos de construcción y conservación de la parte añadida.

II. Si el muro no es apto para soportar la elevación, el que quiere hacer la obra está obligado a reconstruirlo o reforzarlo a su costa, y el mayor espesor del muro debe asentarse sobre su propio suelo

III. El vecino que no ha contribuido, puede adquirir la medianería de la parte elevada al tenor del artículo 175.

Art. 178-. (REPARACIONES Y RECONSTRUCCIONES DEL MURO MEDIANERO).

I. Las reparaciones y reconstrucciones necesarias del muro medianero, están a cargo de los copropietarios proporcionalmente al derecho de cada uno.

II. Todo copropietario puede eximirse de esta obligación, haciendo abandono o renuncia de su derecho, siempre que el muro no sostenga un edificio que le pertenece.

Art. 179-. (DEMOLICION DE UN EDIFICIO APOYADO EN EL MURO MEDIANERO).

El propietario que quiere demoler un edificio sostenido por un muro medianero puede renunciar a la copropiedad sobre el muro, pero debe hacer en él las obras necesarias para evitar daño al vecino.

Art. 180-. (PRESUNCION DE MEDIANERIA Y DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DE FOSOS).

I. El foso interpuesto entre dos fundos se presume medianero.

II. Si uno de los propietarios se sirve del foso para el riego de sus tierras o los sedimentos y expurgos se arrujan sólo al lado de su fundo, se presume que el foso le pertenece exclusivamente.

Art. 181-. (MEDIANERIA DE SETOS VIVOS Y CERCAS).

El seto vivo y la cerca entre dos fundos se presumen medianeros, a no ser que cierren sólo uno de los fundos o haya otro signo contra la presuncion.

Art. 182-. (GASTOS DE CONSERVACION).

Los gastos de conservación de foso, seto vivo y cerca medianeros están a cargo de los copropietarios.

Art. 183-. (INDIVISION FORZOSA).

Es de indivisión forzosa la medianería de los muros, fosos, setos vivos y cercas que separan fundos contiguos.

### SECCION III

De la propiedad horizontal

Art. 184-. (PISOS YCOMPARTIMIENTOS DE UN EDIFICIO).

Los diversos pisos y compartimientos de un edificio pueden pertenecer a distintos propietarios siempre que la construcción se haya hecho de cemento armado u otro material similar incombustible y se hayan observado las reglas técnicas y demás requisitos establecidos por ley especial. (Art. 185, 200 Código Civil)

Art. 185-. (EJERCICIO DEL DERECHO PROPIETARIO).

I. Cada propietario de piso o compartimiento podrá ejercer su derecho realizando libremente los actos jurídicos y materiales permitidos por la ley a todo propietario y compatibles con este tipo de copropiedad y con el derecho de los propietarios de otros pisos o compartimientos. (Art. 161, 184, 1538 del Código Civil)

II. La enajenación, hipoteca o anticresis del piso o compartimiento comprende también la de las partes comunes en la parte que le corresponde.

Art. 186-. (USO DEL PISO O COMPARTIMIENTO).

Cada propietario usará de su piso o compartimiento conforme al destino que el reglamento respectivo asigne al edificio. y no podrá cederlo gratuita u onerosamente para un fin distinto. (Arts. 160 y 194 del Código Civil)

Art. 187-. (PARTES COMUNES).

Son objeto de propiedad común de los propietarios si no resulta lo contrario del título:

1) El suelo sobre el cual se levanta el edificio, y los cimientos, muros exteriores y soportales, techos, patios, escaleras, puertas de entrada, vestíbulos, pasillos, y en general todas las partes de uso común.

2) Los locales para la portería y vivienda del portero, lavandería, calefacción central, para otros servicios comunes similares.

3) Las obras e instalaciones que sirvan para el uso y goce común, como ascensores, acueductos, plantas para aguas, gas, calefacción, energía eléctrica, y otras similares, hasta el punto de separación de las plantas respecto a los espacios que correspondan exclusivamente a los propietarios singulares.

Art. 188-. (DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS).

I. El derecho de cada copropietario sobre las partes señaladas en el artículo anterior es proporcional al valor del piso o compartimiento que le pertenece, salvo disposición contraria del título.

II. Cada copropietario puede usar las partes comunes conforme a su destino pero sin perjudicar al derecho de los demás.

III. El copropietario no puede, ni renunciando a su derecho sobre las partes comunes, sustraerse a contribuir en los gastos de conservación.

Art. 189-. (INNOVACIONES).

I. Los copropietarios con la mayoría prevista por el artículo 197, pueden disponer las innovaciones dirigidas al mejoramiento de las cosas comunes. Sin embargo, cuando la innovación tiene carácter voluntario o es muy gravosa, se necesita el acuerdo unánime.

II. Ningún propietario puede realizar en su piso o compartimiento innovación alguna que ponga en peligro la seguridad del edificio, altere su arquitectura o afecte los servicios comunes.

Art. 190-. (INDIVISION FORZOSA).

Son de indivisión forzosa las partes comunes del edificio.

Art. 191-. (DISTRIBUCION DE GASTOS).

I. Los gastos necesarios para la conservación y goce de las partes comunes y para el pago de los servicios en interés común deben ser cubiertos por los copropietarios en proporción al valor de cada propiedad salvo disposición contraria del título.

II. Si se trata de cosas destinadas a servir en medida diversa, los gastos se reparten en proporción al uso que cada copropietario pueda hacer de ellas.

Art. 192-. (INSEPARABILIDAD).

Los derechos de cada propietario en las partes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o compartimiento.

Art. 193-. (PERECIMIENTO PARCIAL O TOTAL DEL EDIFICIO).

I. Si el edificio perece en una parte que represente los tres cuartos de su valor, o enteramente, cualquiera de los copropietarios puede pedir la división y venta en pública subasta del suelo y los materiales, salvo convenio contrario.

II. En caso de perezimiento de una parte menor, cada propietario debe contribuir a la reconstrucción de las partes comunes en proporción a su derecho.

III. La indemnización pagada por el seguro en relación a las partes comunes debe aplicarse a la reconstrucción de ellas.

IV. El copropietario que no quiera participar en la reconstrucción del edificio está obligado a ceder a los otros copropietarios sus derechos tanto sobre las partes comunes como sobre su piso o compartimiento, según estimación pericial.



Art. 194-. (REGLAMENTO).

I. Al constituirse la copropiedad debe redactarse un reglamento que establezca las normas relativas al uso de las cosas comunes, a los derechos y obligaciones de los copropietarios y a las reglas para la administración.

II. Dicho reglamento puede modificarse por resolución de la asamblea de copropietarios en la forma establecida por el artículo 197.

III. Las normas del reglamento no pueden disminuir los derechos que los copropietarios tengan como consecuencia de la adquisición, ni pueden derogar las disposiciones de los artículos 188-III, 159, 190, 192, 195, 196-II y 197.

IV. El reglamento y sus modificaciones deben ser elevados a escritura pública.

Art. 195-. (NOMBRAMIENTO Y REVOCACION DEL ADMINISTRADOR).

La asamblea de copropietarios con el voto que represente a los dos tercios del valor del edificio, nombra un administrador. Si ella no provee a la designación esta se hace por la autoridad judicial a solicitud de uno o más copropietarios. El administrador dura en sus funciones un año y puede ser reelegido; puede ser revocado en cualquier momento por la asamblea. (Arts. 164 y 194 Código Civil)

Art. 196-. (ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR).

I. El administrador debe ejecutar los acuerdos de la asamblea, cumplir y hacer cumplir el reglamento, regular el uso de las cosas comunes asegurando el mayor goce a los copropietarios, cobrar las contribuciones, hacer los gastos necesarios, para la conservación y el goce de las partes comunes, y rendir cuentas.

II. Por las atribuciones señaladas o los poderes que le confieren el reglamento de copropiedad y la asamblea, el administrador tiene la representación de los copropietarios y puede accionar contra ellos o contra terceros.

III. El administrador puede ser demandado en juicio por cualquier hecho concerniente a las partes comunes del edificio.

Art. 197-.. (ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS).

I. La asamblea queda regularmente constituida con los copropietarios que representen tres cuartos del valor del edificio.

II. Los acuerdos de la asamblea deben ser adoptados por el número de votos que represente al menos los dos tercios de valor que tenga el edificio, y obligan a los que disienten.

III. Además de lo establecido en los artículos anteriores corresponde a la asamblea designar o confirmar al administrador, aprobar la partida anual de gastos necesarios y su reparto entre los copropietarios, aprobar la rendición de cuentas del administrador y, en general, proveer a los asuntos de interés común que no se encuentren dentro de las atribuciones del administrador.

Art. 198-.. (ESTADO DE PREHORIZONTALIDAD).

Puede constituirse hipoteca sobre los diversos pisos o compartimientos de un edificio en construcción o ya proyectado bajo el régimen de propiedad horizontal, y la inscripción que se haga del terreno sobre el cual se levanta o se levantará el edificio gravará la cuota parte de cada futuro copropietario y se extenderá a su piso o compartimiento respectivo, a medida que éstos se vayan concluyendo, proporcionalmente a su valor y sin necesidad de nueva Inscripción.

Art. 199-. (REQUISITOS PARA LA INSCRIPCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL U OTRO DERECHO REAL).



La inscripción de cualquier derecho real bajo el régimen de propiedad horizontal se hará con los requisitos y formalidades señalados en el título VI del Libro V de este Código, debiendo acompañarse un plano del edificio en donde está el piso o compartimiento el cual se archivará y guardará en la oficina de registro de los derechos reales. La inscripción contendrá además:

- 1) La ubicación y colindancia del edificio construido o ya proyectado bajo el régimen de propiedad horizontal.
- 2) El número y la ubicación que corresponda en el plano mencionado al piso o pisos y al compartimiento o compartimientos cuya inscripción se pide.

Art. 200-. (AUTORIZACION MUNICIPAL Y REGLAMENTO TECNICO).

Ningún edificio bajo el régimen de propiedad horizontal podrá ser construido o destinado a esa finalidad sin previa autorización municipal, la cual se ajustará al reglamento técnico respectivo. (Art. 184 Código Civil).

#### 4 Decreto brasileiro sobre edifícios de mais de cinco andares

Decreto n. 5.481, de 25 de junho de 1928<sup>1104</sup>

*Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências.*

O Presidente da República dos Estados Unidos do Brasil: Faço saber que o Congresso Nacional decretou e eu sanciono a seguinte resolução:

Art. 1º - Os edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou matéria similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeitas às limitações estabelecidas nesta lei<sup>1105</sup>.

Parágrafo único. Cada apartamento será assinalado por uma designação numérica, averbada no Registro de Imóveis, para os efeitos da identidade e discriminação.

Art. 2º - O terreno em que assentem o edifício e suas instalações e o que lhe sirva a qualquer dependência de fim proveitoso, e uso comum dos condôminos ou ocupantes, constituirão coisa inalienável e indivisível de domínio de todos os proprietários do prédio.

Art. 3º - É facultado dar em hipoteca, anticrese, arrendamento ou locação cada apartamento, observadas as regras em vigor para a propriedade em geral, excluída a restrição do art. 4º, § 8º, do Decreto n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890.

Art. 4º - O Condomínio por meiação de paredes, soalhos e tetos dos apartamentos, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

<sup>1104</sup> Cf. MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio*: terras, apartamentos e andares perante o direito, 1950, p. 387-388.

<sup>1105</sup> Alterado pelo Decreto-lei n. 5.234, de 8 de fevereiro de 1943.

Art. 5º - Os proprietários de apartamentos contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas federais, estaduais e municipais, pagando-se por meio de lançamento, como se se tratasse de prédios isolados.

Art. 6º - Se não for preferido o seguro em comum, cada proprietário de apartamento segurá-lo-á obrigatoriamente contra incêndio, terremoto, ciclone ou outro acidente físico, que o destrua em todo ou em parte.

Parágrafo único – A reconstrução será sempre feita, guardadas obrigatoriamente a mesma forma externa e a mesma disposição interna, salvo o acordo unânime de todos os condôminos.

Art. 7º - No caso de desapropriação, será a indenização de cada proprietário regulada pelo valor locativo de seu apartamento no ano anterior ao decreto que o declarar de utilidade ou necessidade pública.

Parágrafo único – A desapropriação alcançará sempre a totalidade do edifício com todas as suas dependências.

Art. 8º - A administração do imóvel, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de esgoto, água, iluminação, telefone, elevador, asseio, desinfecções, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários de apartamento ou a terceiro, eleito bienalmente, ou antes, em caso de vaga, por maioria de votos dos condôminos.

Parágrafo único - Tais funções podem ser delegadas pelo mandatário a pessoa de sua confiança e sob sua responsabilidade.

Art. 9º - Anualmente, os proprietários de apartamentos votarão, por maioria, a verba para as despesas comuns de conservação do edifício, concorrendo cada interessado, dentro do primeiro mês do trimestre, com a quota que lhe tocar para o custeio, de acordo com o valor de sua propriedade. As decisões da maioria em relação ao orçamento dessas despesas serão comunicadas aos interessados ausentes por meio de carta registrada e edital.

Art. 10 - As obras que interessarem à estrutura integral do edifício ou ao seu serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários de apartamentos, mediante um orçamento prévio aprovado nos termos do artigo anterior, podendo delas ser encarregado o administrador a que se refere o art. 8º.

Art. 11 - É vedado a qualquer proprietário de apartamento:

- a) mudar a forma externa da fachada ou a distribuição interna dos compartimentos;
- b) decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do edifício;
- c) estabelecer enfermarias, oficinas, laboratórios ou instalações perigosas ou que produzam ruído incômodo;
- d) embarçar o uso dos corredores e caminhos internos ou lançar-lhes detritos, águas ou impurezas;
- e) o emprego de qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaça à segurança do edifício ou prejudicar-lhe a higiene e a limpeza.

Parágrafo único - A transgressão de qualquer dessas proibições, verificada em processo judicial, sumário, importará na multa de Réis 2:000\$000 a 5:000\$000, cabendo a metade ao interessado que intentar a competente ação, e a outra à Municipalidade, e o dobro em caso de reincidência.

Art. 12 - Revogam-se as disposições em contrário.

## 5 Lei da propriedade horizontal brasileira (n. 4.591/64)

Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964<sup>1106</sup>

*Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.*

### TÍTULO I - DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º<sup>1107</sup> Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o numero de suas peças e sua destinação, inclusive (*vetado*) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens locais a isso destinados nas edificações ou conjunto de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculado à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.<sup>1108</sup>

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alteração da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da

<sup>1106</sup> Cf. FRANCO, J. Nascimento, *Condomínio*, 1997, p. 260-288.

<sup>1107</sup> Os parágrafos foram acrescentados pelo art. 5º da Lei n. 4.864, de 1965.

<sup>1108</sup> Os parágrafos 1º, 2º e 3º foram acrescentados pelo art. 5º da Lei n. 4.864/65.

respectiva unidade. Serão também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.(*vetado*).

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (*vetado*).

Parágrafo único.<sup>1109</sup> A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante com o respectivo condomínio.

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

## Capítulo II - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção

---

<sup>1109</sup> Redação dada pela Lei n. 7.182, de 27.3.1984. O § 2º do art. 2º da Lei n. 7.433, de 18.12.1985, permite que se substitua a quitação do síndico pela declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos, de que inexistem débitos para com o condomínio.

de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;

i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;

m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º<sup>1110</sup> No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções de terreno, inclusive as edificadas.

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio a usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV - embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na Convenção ou no Regulamento do Condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (*vetado*) modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas

<sup>1110</sup> Acrescentado pelo art. 7º da Lei n. 4.864, de 1965.

aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

### Capítulo III - DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal, de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva<sup>1111</sup>, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condomínio que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidade, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da Assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

### Capítulo IV - DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do “habite-se”, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a um doze avos do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em Assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por *quorum* mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo *quorum*, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

---

<sup>1111</sup> Atualmente, essa cobrança é pelo rito sumário, cf. art. 275, II, *b*, do Código de Processo Civil.



Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial de registro de imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de 10 (dez) dias para a contestação (*vetado*).

§ 4º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio, em execução, restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros da mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da concessão da eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17.<sup>1112</sup> Os condôminos que representem, pelo menos, dois terços do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitários em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo *quorum* mínimo de votos que representem dois terços das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.

§ 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação

---

<sup>1112</sup> Redação primitiva do art. 17, revogada pela Lei n. 6.079, de 31.10.1979: “*Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das cotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução. Parágrafo Único - A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no Artigo 15.*”

prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.<sup>1113</sup>

Art. 18.<sup>1114</sup> A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta Lei, bem assim às da Convenção do Condomínio e do Regulamento Interno.

#### Capítulo V - UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. (*vetado*).

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará ao infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regime Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva<sup>1115</sup>, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

#### Capítulo VI - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regime Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regime Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia;

<sup>1113</sup> A redação do artigo 17 e seus parágrafos foi dada pela Lei n. 6.079, de 31.10.1979.

<sup>1114</sup> O artigo 18, que foi revogado pelo Decreto-lei n. 981, de 21.10.1969, tinha a seguinte redação: “*Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas, ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção e do Regulamento Interno. Parágrafo Único – VETADO.*”

<sup>1115</sup> Atualmente, art. 275, II, b, do CPC.



f) prestar contas à Assembléia dos condôminos.

g) <sup>1116</sup>manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a Assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sobre as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

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

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

## Capítulo VII - DA ASSEMBLÉIA-GERAL

Art. 24. Haverá, anualmente, uma Assembléia Geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da Assembléia, tomadas, em cada caso, pelo *quorum* que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos 8 (oito) dias subsequentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção prever.

§ 3º Nas Assembléias Gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º<sup>1117</sup>Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Art. 25. Ressalvando o disposto no § 3º do artigo 22, poderá haver Assembléias Gerais Extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

---

<sup>1116</sup> Acrescentada pela Lei n. 6.434, de 15.7.1977.

<sup>1117</sup> Redação dada pela Lei n. 9.267, de 25.3.1996.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em Assembléia Geral Extraordinária, pelo voto mínimo de condômino que representem dois terços do total das frações ideais.

Art. 26. (*vetado*).

Art. 27. Se a Assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 (quinze) dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

## TÍTULO II - DAS INCORPORAÇÕES

### Capítulo I - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (*vetado*) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea *a* do artigo 32

b) o construtor (Decretos 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Dec.-lei 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei 4.116, de 27 de agosto de 1962)<sup>1118</sup>.

§ 1º No caso da alínea *b*, o incorporador será investido, pelo proprietário do terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de

---

<sup>1118</sup> Atualmente, a profissão de corretor de imóveis é regulada pela Lei n. 6.530, de 12.5.1978 e Decreto n. 81.871, de 29.6.1978. Por sua vez, a de engenheiro ou arquiteto é regulada pela Lei n. 5.194, de 24.12.1966, no tocante à construção (art. 7º, letras *e*, *f*, e *g*). Podem também as construções ser executadas por empresas de engenharia e construções (art. 9º da referida lei).

mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

## Capítulo II - DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes ;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, e das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação de custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referido no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandado, referido no § 1º do art. 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos;

p) <sup>1119</sup> declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

---

<sup>1119</sup> Acrescentada pela Lei n. 4.864, de 1965.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”.

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do Registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os oficiais de Registro de Imóveis terão 15 (quinze) dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 (quinze) dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em caso de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O oficial de registro de imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... (*vetado*) ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º<sup>1120</sup> O oficial do registro de imóveis que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito à penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

§ 9º O oficial do registro de imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas *e*, *g*, *h*, *l e p* deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea *d* deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção.

§ 11. Até 30 de junho de 1966, se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao Cartório de Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo.

Art. 33.<sup>1121</sup> O registro da incorporação será validado pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

<sup>1120</sup> Os §§ 8º a 12 foram acrescentados pela Lei n. 4.864, de 1965.

<sup>1121</sup> Redação dada pelo art. 12 da Lei n. 4.864/65.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea *n*, do artigo 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

§ 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ... (*vetado*) ... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior, arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35<sup>1122</sup> O incorporador terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal do terreno e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do Condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea *i* do art. 32.

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito ao Registro de Imóveis, a não-concretização do empreendimento.

§ 3º Se dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos 5 (cinco) dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então do cumprimento da obrigação fixada no *caput* deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31, a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste artigo, nos prazos hora fixados, a carta-proposta ou documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% (cinquenta por cento) sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no art. 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador, responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

---

<sup>1122</sup> Redação dada pelo art. 12 da lei n. 4.864/64.



Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 (trinta) dias a contar da denúncia não restituir os adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento em função do índice geral de preços, mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% (seis por cento) ao ano, sobre o total corrigido.

Art. 37. Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver qualquer ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

Art. 38. Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado a unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução, voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte do pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal do terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar ao adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advirem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível a maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem paga ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, precedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - Se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo de 30 (trinta) dias as reinicie ou torne a dar-lhes andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (vetado).

Art. 44. Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (*vetado*) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora do cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (*vetado*) o construtor requerê-la-á (*vetado*) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o Imposto do Selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 (dez) dias a contar do vencimento do prazo

de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do Imposto sobre Lucro Imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter ao pagamento das últimas prestações anteriores à data limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 10 (dez) dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável, para todos os efeitos, perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal (*vetado*).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do Imposto sobre Lucro Imobiliário, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante é transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso, em nome deste serão emitidas as Obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4º da Lei 4.357, de 16 de julho de 1964.

§ 3º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do Imposto sobre Lucro Imobiliário, seus acréscimos e adicionais.

### Capítulo III - DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

#### Seção I - Da construção em geral

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei, poderá ser contratada sob o regime da empreitada ou de administração, conforme adiante definidos, e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (*vetado*), ou ser contratada diretamente com os adquirentes e o construtor.

§ 1º O projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar o prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles, salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As Assembléias serão convocadas, pelo menos, por um terço dos votos dos contratantes, pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da Assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para a primeira convocação, e mais 3 (três) dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A Assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a



presença, em qualquer caso, do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e, pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

§ 4º Na Assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

Art. 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial, devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes, composta de 3 (três) membros, pelo menos, escolhidos entre os contratantes, para representá-los junto ao construtor ou ao incorporador, no caso do art. 43, em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da Assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará, de pleno direito, investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for o caso, pelos que se subrogarem nos direitos e obrigações destes.

§ 2º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo licita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a três a totalidade deles exercerá, em conjunto, as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual for seu regime, deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

Parágrafo único. Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias, no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Art. 52. Cada contratante da construção, só será admitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condomínio, até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43, este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei 4.150, de Novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins do disposto no art. 59;

III - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea *h*, do art. 32;

IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

V - critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação, inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

§ 1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

*a*) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, *pilotis* etc.);

*b*) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

*c*) as áreas de construção.

§ 2º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de dez milhões de cruzeiros, em favor do Banco Nacional de Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3º No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização, periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54. Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o Inciso I, do artigo anterior.

§ 1º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

## Seção II - Da construção por empreitada

Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e quaisquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3º Nos contratos de construção por empreitada a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao projeto e às especificações, exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º No contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

§ 6º Na forma [falta] de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios “classificados” dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV. (*vetado*) e VI, do art. 43.

### Seção III - Da construção por administração

Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado “a preço de custo”, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

Art. 59. No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do art. 53 e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º, do art. 54.

§ 2º Nos contratos celebrados após o término das fundações, este montante não poderá ser inferior à última revisão efetuada na forma do artigo seguinte.

§ 3º Às transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

Art. 60. - As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedências mínima de 45 (quarenta e cinco) dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino, e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção, e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção, na forma dos arts. 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios “classificados” dos jornais.

#### Capítulo IV - DAS INFRAÇÕES

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de três prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 (dez) dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato<sup>1123</sup>

§ 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 (dez) dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda,

<sup>1123</sup> Cf. art. 1º, VI e VII, da Lei n. 4.864, de 1965.

promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte, será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado ainda que inferior àquele total (*vetado*).

§ 3º No prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembleia-Geral, em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do Imposto do Selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad-judicia*, a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado.

§ 6º A morte, falência ou concordata do condômino ou sua dissolução, se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7º Os eventuais débitos, fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social; devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicidade sem os requisitos exigidos pelo § 3º do art. 32 e pelos arts. 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospecto ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

Pena - reclusão de 1 (um) a 4 (quatro) anos e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiro, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de juízo singular, aplicando-se os arts. 5º, 6º, 7º, da Lei 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º<sup>1124</sup> Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indiciado dependerá sempre de mandado do juízo referido no § 2º.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do art. 10 da Lei 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os arts. 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do Artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do Condomínio;

IV - (*vetado*).

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do art. 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

Pena - multa de 5 (cinco) a 20 (vinte) vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

## Capítulo V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 67. Os contratos poderão consignar exclusivamente as cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

<sup>1124</sup> Acrescentado pela Lei n. 4.864, de 1965.



§ 1º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, *verbo ad verbum* no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do Livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei, para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Art. 69.<sup>1125</sup> O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 (noventa) dias, regulamento sobre o Registro de Imóveis (*vetado*).

Art. 70. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Dec. 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143º da Independência e 76º da República. H. Castello Branco

## **6 Lei brasileira que criou medidas de estímulo à indústria da construção civil**

LEI 4.864, de 29 de novembro de 1.965<sup>1126</sup>

*Cria medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil*

O Presidente da República.

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Sem prejuízo das disposições da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 os contratos que tiverem por objeto a venda ou a construção de habitações com pagamento a prazo poderão prever a correção monetária da dívida, com o conseqüente reajustamento das prestações mensais de amortização e juros, observadas as seguintes normas:

<sup>1125</sup> Cumprindo determinação do art. 69, o Presidente da República expediu o Dec. n. 55.815, de 08.03.1965. Esse Decreto foi revogado pelo Dec. 11, de 18.01.1991, cujo anexo IV, publicado no DO - Seção I, em 21.01.1991, p. 1.521-1.531, relaciona os textos legais vetados.

<sup>1126</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 1996, p. 238-250.



I - Somente poderão ser corrigidos os contratos de venda, promessa de venda, cessão e promessa de cessão, ou de construção, que tenham por objeto imóveis construídos ou terrenos cuja construção esteja contratada, inclusive unidades autônomas e respectivas quotas ideais de terreno em edificação ou conjunto de edificações incorporadas em condomínio.

II - A parte financiada, sujeita à correção monetária, deverá ser paga em prestações mensais de igual valor, incluindo amortização e juros convencionados à taxa máxima fixada pelo Conselho Monetário Nacional, admitida a fixação em contrato das prestações posteriores à entrega da unidade autônoma em valor diverso do das anteriores à entrega, sendo vedada a correção do valor de prestações intermediárias, se houver, e do saldo devedor a elas correspondente, exceção feita à prestação vinculada à entrega das chaves, desde que não seja superior, inicialmente, a 10% do valor original da parte financiada.

III - O saldo devedor e as prestações serão corrigidos em períodos não inferiores a 6 meses com base em índices de preços apurados pelo Conselho Nacional de Economia, ou pela Fundação Getúlio Vargas, e o contrato deverá indicar em detalhe as condições do reajustamento e o índice convencionado.

IV - O reajustamento das prestações não poderá entrar em vigor antes de decorridos 60 dias do término do mês da correção.

V - Nas condições previstas no contrato, o adquirente poderá liquidar antecipadamente a dívida ou parte da mesma.

VI - A rescisão do contrato por inadimplemento do adquirente somente poderá ocorrer após o atraso de, no mínimo, 3 meses do vencimento de qualquer obrigação contratual ou de 3 prestações mensais, assegurado ao devedor o direito de purgar a mora dentro do prazo de 90 dias, a contar da data do vencimento da obrigação não cumprida ou da primeira prestação não paga.

VII - Nos casos de rescisão a que se refere o item anterior, o alienante poderá promover a transferência para terceiro dos direitos decorrentes do contrato, observadas, no que forem aplicáveis, as disposições dos §§ 1º a 8º do art. 63 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ficando o alienante, para tal fim, investido dos poderes naqueles dispositivos conferidos à Comissão de Representantes.

VIII - Vetado...

IX - Vetado...

§ 1º Os contratos de aquisição de imóveis a que se refere o art. 63 da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, poderão prever a correção monetária nos termos do n. III deste artigo.

§ 2º As diferenças nominais no principal dos contratos referidos neste artigo e seus parágrafos, resultantes da correção monetária, não constituirão rendimento tributável para efeitos do imposto de renda.

§ 3º Nos casos e nas condições aprovadas pelo Conselho Monetário Nacional, as entidades integrantes do sistema financeiro de habitação poderão operar com as cláusulas de correção previstas neste artigo, quer nas obrigações ativas quer nas passivas.

Art. 2º Quando o valor do imóvel nos contratos a que se refere o artigo anterior, não exceder a 300 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País, será obrigatória a contratação, nos moldes preconizados pelo Banco Nacional de Habitação como parte integrante dos contratos e durante sua vigência, do seguro de vida de renda temporária em nome e benefício do adquirente.

Parágrafo único. Nos contratos com valor superior a 200 e até 300 vezes o maior salário-mínimo vigente no País, será facultativo, a critério do adquirente, o cumprimento do disposto neste artigo, quando do contrato constar o compromisso expresso do alienante em oferecer ao espólio do adquirente a opção, por 90 dias, entre continuar com a unidade

nas condições do contrato ou receber, em prazo igual ao de sua vigência, a devolução de todas as prestações pagas, com a respectiva correção monetária e juros à taxa que for convencionada.

Art. 3º Nos casos de rescisão, por culpa do alienante, dos contratos a que se refere o art. 1º, a indenização a que o adquirente tiver direito será corrigida monetariamente até o seu efetivo pagamento segundo os mesmos índices de correção fixados no contrato rescindido.

Art. 4º Os ns. I, II e III do art. 12 da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a ter a seguinte redação:

“I - no mínimo 60% dos recursos deverão estar aplicados em habitações de valor unitário inferior a 300 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País;

II - no máximo 20% dos recursos poderão estar aplicados em habitações de valor unitário superior a 400 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País;

III - serão vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 500 vezes o maior salário-mínimo mensal vigente no País”.

Art. 5º O art. 2º da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido dos seguintes parágrafos:

“§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada a unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alteração da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas”.

Art. 6º No caso de um conjunto de edificações a que se refere o art. 8º da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poder-se-á estipular o desdobramento da incorporação em várias incorporações, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio, quando a incorporação ainda estiver subordinada a períodos de carência, os direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações.

Art. 7º O art. 9º da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescido do seguinte parágrafo:

“§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas”.

Art. 8º O art. 18 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18. A desapropriação de edificações ou conjunto de edificações abrangerá sempre a sua totalidade, com todas as suas dependências, indenizando-se os proprietários das unidades expropriadas”.

Art. 9º As disposições dos arts. 28 e seguintes, da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, não se aplicam às incorporações iniciadas antes de 10 de março de 1965.

§ 1º Caracteriza o início da incorporação, para o efeito deste artigo, a venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de quota ideal de terreno vinculada a projeto de construção, ou o contrato de construção assinado pelo incorporador, ou por adquirente.

§ 2º Os instrumentos de contrato referidos no parágrafo anterior somente farão prova de início da execução da incorporação, quando o respectivo imposto do selo tiver sido pago antes da data desta lei.

Art. 10. O art. 32 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescido dos seguintes parágrafos:

“§ 8º O Oficial do Registro de Imóveis que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito à penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

§ 9º O Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas “e”, “g”, “l” e “p” deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

§ 10. As plantas do projeto aprovado (alínea “d” deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção.

§ 11. Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 dias da entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

§ 12. O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades de incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente a remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade, perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo”.

Parágrafo único. As alíneas do art. 32 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, fica acrescida a seguinte:

“p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos”.

Art. 11. O art. 65 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar com o acréscimo do seguintes parágrafo:

“§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indiciado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º”.

Art. 12. Fica elevado para 180 dias o prazo de validade de registro da incorporação a que se refere o art. 33 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 13. É de 60 dias o prazo máximo concedido ao incorporador, no art. 35 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 14. Até 31 de dezembro de 1966, os sindicatos da indústria da construção civil, nas suas respectivas bases territoriais, atenderão ao disposto no art. 54 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com base em critérios, normas e tipos de prédios padronizados que adotarem, mediante estudos próprios ou contratados.

Parágrafo único. O incorporador, ao elaborar a avaliação do custo global da obra para atendimento do disposto na alínea “h” do art. 32 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, utilizará o custo unitário, divulgado pelo sindicato na forma deste artigo, referente ao tipo de prédio padronizado que mais se aproxime do prédio objeto da incorporação.

Art. 15. O Banco Central manterá um fundo de compensação de variações cambiais e monetárias relativas a empréstimos externos para financiamento de projetos ou planos de construção e venda de habitações no País.

§ 1º Compete ao Banco Central a prévia aprovação dos contratos de empréstimos externos para as finalidades previstas neste artigo.

§ 2º Compete ao Banco Central a prévia aprovação de empréstimos externos aprovados nos termos do parágrafo anterior a aquisição de câmbio para liquidação dos encargos de amortização e juros a taxas contratadas, atualizadas monetariamente segundo os mesmos índices e condições de correção previstos na Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, e nesta lei.

§ 3º As eventuais diferenças entre as taxas de câmbio resultantes da atualização referida no parágrafo anterior e as taxas efetivamente pagas para liquidação das obrigações externas serão compensadas no fundo previsto neste artigo, e o saldo final existente pertencerá ao Tesouro Nacional, ou será de responsabilidade deste.

§ 4º Os empréstimos, objeto deste artigo, que se destinarem às entidades integrantes do sistema financeiro de habitação, serão submetidos ao Banco Nacional de Habitação e, somente após o pronunciamento deste, apresentados ao Banco Central para os fins do § 1º.

§ 5º Os bancos de investimento a que se refere o art. 29 da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, poderão repassar, na moeda de origem ou mediante cláusula de paridade cambial, os empréstimos que contratarem no exterior registrados no Banco Central.

§ 6º Todas as transferências financeiras resultantes do disposto neste artigo não estão sujeitas a quaisquer encargos financeiros ou empréstimos compulsórios.

Art. 16. O art. 13 e seus parágrafos, da Lei 4.506, de 30 de novembro de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 13. Estão sujeitas ao desconto do imposto de renda na fonte, à razão de 10%, as importâncias pagas ou creditadas pelas pessoas jurídicas e pessoas físicas, a título de juros, cujo montante exceda, em cada semestre, a Cr\$ 15.000,00.

Parágrafo único. As importâncias retidas nos termos deste artigo serão abatidas do imposto apurado na declaração anual da pessoa física”.

Art. 17. Não se aplica a Lei 4.494, de 25 de novembro de 1964 às locações dos imóveis cujo “habite-se” venha a ser concedido após a publicação desta lei, sendo livre a convenção entre as partes e admitida a correção monetária dos aluguéis, na forma e pelos índices que o contrato determinar.

Parágrafo único. Findo o prazo de locação do imóvel a que se refere este artigo, ou em caso de sua locação por tempo indeterminado, o locatário, notificado para sua entrega, por não convir ao locador continuar a locação, terá prazo de 3 meses para o desocupar, se for urbano.

Art. 18. Na construção de imóveis, o imposto do selo será recolhido no mês subsequente ao término de cada semestre civil, calculado sobre o montante recebido pelo construtor durante o semestre civil encerrado, a título de pagamento do preço da obra ou de remuneração pelos serviços ajustados.

§ 1º Os contratos de construção por administração, para os efeitos do imposto do selo, são equiparados aos de empreitada de mão-de-obra.

§ 2º O disposto na letra “k” da nota 7ª da alínea I do Anexo I da Lei 4.505, de 30 de novembro de 1964, aplica-se ao financiamento da venda de bens móveis destinados à construção de imóveis em que o adquirente for o condomínio a que se refere o n. I do art. 58 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 3º Não incidirá o imposto do selo sobre as obrigações a que se refere o n. II do art. 58 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inclusive sobre o pagamento das penalidades aplicadas na forma do disposto nos §§ 8º e 9º do art. 63 da mesma lei, bem como sobre a utilização desses recursos em pagamento dos débitos de responsabilidade do condomínio, quer feito diretamente pela Comissão de Representantes, quer não.

§ 4º As sub-rogações, cessões ou transferências de contratos de construção serão tributadas sobre o montante recebido pelo construtor desde o término do semestre civil anterior até a data da sub-rogação, cessão ou transferência.

Art. 19. Nos contratos de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de imóveis para pagamento em prazo superior a dois anos será responsável pelo pagamento do imposto do selo o vendedor, cedente, promitente-vendedor ou cedente, sempre que for pessoa jurídica.

§ 1º Nos contratos imobiliários a que se refere o art. 63 da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965, será responsável pelo pagamento do imposto a sociedade imobiliária adquirente.

§ 2º Nos contratos referidos neste artigo e seu § 1º, o imposto de selo será recolhido no mês seguinte ao término de cada semestre civil, calculado à taxa de 1% sobre o montante total das prestações efetivamente liquidadas no semestre vencido.

Art. 20. O Banco Central poderá autorizar as sociedades de crédito e financiamento a se transformarem em sociedades de crédito imobiliário, com as características que lhes atribui a Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, ou a manterem carteira especializada nas operações próprias das sociedades de crédito imobiliário.

§ 1º Compete ao Conselho Monetário Nacional disciplinar o acesso das sociedades de crédito imobiliário ao mercado de capitais ou financeiro e fixar as condições que deverão observar nas suas operações ativas e passivas.

§ 2º Compete ao Banco Central o registro, a autorização para o funcionamento, a fiscalização e todas as demais medidas previstas na Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, para o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário.

§ 3º Quando o Conselho Monetário Nacional se reunir para as finalidades a que se refere o § 1º, participará da reunião, com direito a voto, o Presidente do BNH.

§ 4º Nas condições fixadas pelo Conselho Monetário Nacional, as entidades financeiras de que trata este artigo poderão operar em um sistema integrado de acumulação de poupanças e empréstimos, aplicando-se o disposto no § 1º do art. 7º da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965.

Art. 21. Nas suas operações de crédito imobiliário, as Caixas Econômicas, ouvido o Conselho Superior das Caixas Econômicas Federais, darão preferência ao financiamento de projetos da iniciativa privada para a construção e venda a prazo, em edificações, ou



conjunto de edificações, de unidades habitacionais de interesse social, ou destinadas às classes de nível médio de renda.

§ 1º Nas operações previstas neste artigo, as Caixas Econômicas poderão financiar, mediante abertura de crédito a ser utilizado pelo empresário, à medida da entrega das unidades habitacionais, admitido o contrato prévio de promessa de financiamento.

§ 2º Nas condições que o Conselho Superior das Caixas Econômicas Federais fixar, poderá ser permitida a utilização, antes da entrega das unidades e em função da execução da obra, de até 60% do financiamento contratado.

§ 3º Nas operações a que se refere os §§ 1º e 2º deste artigo, poderá ser previsto que o valor nominal dos desembolsos ajustados seja atualizado monetariamente à data de sua efetiva entrega ao financiado.

§ 4º Nas operações previstas nos §§ 1º e 2º deste artigo, a correção monetária do débito e os juros cobrados incidirão apenas sobre o saldo devedor da parcela do financiamento que tenha sido efetivamente realizada.

§ 5º O disposto neste artigo e seus parágrafos poderá ser aplicado nas operações contratadas diretamente com pessoas físicas.

Art. 22. Os créditos abertos nos termos do artigo anterior pelas Caixas Econômicas, bem como pelas sociedades de crédito imobiliário, poderão ser garantidos pela caução, a cessão parcial ou a cessão fiduciária dos direitos decorrentes dos contratos de alienação das unidades habitacionais integrantes do projeto financiado.

§ 1º Nas aberturas de crédito garantidas pela caução referida neste artigo, vencido o contrato por inadimplemento da empresa financiada, o credor terá o direito de, independentemente de qualquer procedimento judicial e com preferência sobre todos os demais credores da empresa financiada, haver os créditos caucionados diretamente dos adquirentes das unidades habitacionais, até final liquidação do crédito garantido.

§ 2º Na cessão parcial referida neste artigo, o credor é titular dos direitos cedidos na percentagem prevista no contrato, podendo, mediante comunicações ao adquirente da unidade habitacional, exigir diretamente, o pagamento em cada prestação da sua percentagem nos direitos cedidos.

Art. 23. Na cessão fiduciária em garantia referida no art. 22, o credor é titular fiduciário dos direitos cedidos até a liquidação da dívida garantida, continuando o devedor a exercer os direitos em nome do credor, segundo as condições do contrato e com as responsabilidades do depositário.

§ 1º No caso de inadimplemento da obrigação garantida, o credor fiduciário, poderá, mediante comunicação aos adquirentes das unidades habitacionais, passar a exercer diretamente todos os direitos decorrentes dos créditos cedidos, aplicando as importâncias recebidas no pagamento do seu crédito e nas despesas decorrentes da cobrança, e entregando ao devedor o saldo porventura apurado.

§ 2º Se a importância recebida na realização dos direitos cedidos não bastar para pagar o crédito do credor fiduciário, bem como as despesas referidas no parágrafo anterior, o devedor continuará pessoalmente obrigado a pagar o saldo remanescente.

§ 3º É nula a cláusula que autoriza o cessionário fiduciário a ficar com os direitos cedidos em garantia, se a dívida não for paga no seu vencimento.

§ 4º A cessão fiduciária em garantia somente valerá contra terceiros depois que o seu instrumento, público ou particular, qualquer que seja o seu valor, for arquivado por cópia no Registro de Títulos e Documentos.

Art. 24. Nas condições fixadas pelo Conselho Monetário Nacional, as sociedades de crédito imobiliário poderão operar nas modalidades de financiamento referidas nos arts. 21 e 22, mediante aceite de letras de câmbio reajustáveis sacadas pela empresa financiada, cujos valores e vencimentos, correspondentes aos direitos caucionados, tenham sido cedidos parcialmente, ou cedidos fiduciariamente em garantia.

Art. 25. O art. 11 da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 11. Os recursos destinados ao setor habitacional pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista de que o Poder Público seja majoritário, distribuir-se-ão, permanentemente, da seguinte forma:

I - em habitações de valor unitário inferior a 100 vezes o maior salário-mínimo mensal, vigente no País, uma percentagem mínima dos recursos a ser fixada, bianualmente, pelo Banco Nacional de Habitação, em função das condições do mercado e das regiões, e por instituição ou tipo de instituição.

II - em habitações de valor unitário compreendido entre 300 e 400 vezes o maior salário-mínimo, vigente no País, no máximo, 20% dos recursos, vedadas as aplicações em habitações de valor unitário superior a 400 vezes o maior salário-mínimo citado.

§ 1º Dentro do limite de recursos obrigatoriamente aplicados em habitações de valor unitário inferior a 100 vezes o maior salário-mínimo do País, o Banco Nacional de Habitação fixará, para cada região ou localidade, a percentagem mínima de recursos que devem ser aplicados no financiamento de projetos destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições subumanas de habitação.

§ 2º Nas aplicações a que se refere o n. II, a parcela financiada do valor do imóvel não poderá ultrapassar 80% do mesmo.

§ 3º Os recursos aplicados ou com aplicação contratada, no setor habitacional, na data da publicação desta lei, pelas entidades estatais, inclusive sociedades de economia mista, não serão computadas nas percentagens de aplicação a que se refere este artigo.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica aos processos das Caixas Econômicas Federais, Caixas Militares e IPASE, já deferidos pelos órgãos e autoridades competentes, na data da publicação desta lei.

§ 5º Em função das condições de mercado e das regiões, o Banco Nacional de Habitação poderá alterar os critérios de distribuição das aplicações previstas no n. II deste artigo”.

Art. 26. O art. 23 da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 23. A construção de prédios residenciais, cujo custo seja superior a 850 vezes o maior salário-mínimo vigente no País, considerado esse custo para cada unidade residencial, seja em prédio individual, seja em edifícios de apartamentos ou vilas, fica sujeita ao pagamento de uma subscrição pelo proprietário, promitente-comprador ou promitente-cessionário do respectivo terreno, de letras imobiliárias emitidas pelo Banco Nacional de Habitação, com as características do art. 45 desta lei.

§ 1º O montante dessa subscrição será de 5% sobre o valor da construção, quando esta estiver entre os limites de 850 e 1.150 vezes o maior salário-mínimo vigente no País à época da concessão do respectivo “habite-se” e de 10% sobre o que exceder de tal limite.

§ 2º As autoridades municipais antes de concederem o “habite-se” para os prédios residenciais, exigirão do construtor uma declaração do seu custo efetivo e, quando for o caso, do proprietário, comprovação do cumprimento do disposto no presente artigo.



§3º Só poderão gozar dos benefícios e vantagens previstos na presente lei os municípios que obedecerem ao disposto neste artigo”.

Art. 27. Os §§ 2º e 3º do art. 52 da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, passam a ter a seguinte redação:

“§ 2º O valor em cruzeiros correntes da Unidade Padrão do capital será reajustado semestralmente, com base nos índices do Conselho Nacional de Economia, referidos no art. 5º, § 1º desta lei.

§ 3º Os reajustamentos entrarão em vigor 60 dias após a publicação dos índices referidos no parágrafo anterior”.

Art. 28. O § 2º do art. 1º da Lei 4.494, de 25 de novembro de 1964, passa a vigorar desdobrado em §§ 2º e 3º e com a seguinte redação:

“§ 2º Esta lei não se aplica às locações para fins não residenciais as quais se regerão pelo Código Civil ou pelo Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, conforme o caso, admitida a correção monetária dos aluguéis na forma e pelos índices que o contrato fixar, ou na falta de estipulação, por arbitramento judicial, de dois em dois anos.

§ 3º Na hipótese de não ser proposta ação renovatória de locações regidas pelo Decreto n. 24.150, de 20 de abril de 1934, no prazo legal, as condições da renovação, bem como a fixação e a revisão do aluguel se subordinarão ao Código Civil, caso o locador não pretenda a retomada do imóvel”.

Art. 29. As modificações, os acréscimos e os melhoramentos de edifício em construção, bem como os acabamentos especiais e partes complementares das respectivas unidades autônomas, inclusive decoração permanente, serão consideradas partes integrantes da obra, para efeito de tributação, quando executados, em cada unidade, antes da respectiva entrega.

Art. 30. Todas as aplicações do sistema financeiro de habitação, inclusive entidades estatais, paraestatais e sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público, em financiamento de construção ou de aquisição de unidades habitacionais, serão obrigatoriamente feitas com estipulação de correção monetária, de acordo com os arts. 5º e 6º da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, e § 3º do art. 1º desta lei.

Parágrafo único. Incide nas penalidades aplicáveis à ação ou omissão praticada no exercício de cargos ou funções públicas, capituláveis entre as responsabilidades administrativas, conforme estipula o Estatuto dos Funcionários Públicos, o funcionário ou autoridade que descumprir o disposto neste artigo.

Art. 31. Ficam isentas do imposto de consumo as casas e edificações pré-fabricadas, inclusive os respectivos componentes quando destinados a montagem, constituídos por painéis de parede, de piso e cobertura, estacas, baldrames, pilares e vigas, desde que façam parte integrante de unidade fornecida diretamente pela indústria de pré-fabricação e desde que os materiais empregados na produção desses componentes, quando sujeitos ao tributo, tenham sido regularmente tributados.

Art. 32. Vetado.

Parágrafo único. Vetado.

Art. 33. Vetado.

Art. 34. Não incidirá o imposto de selo sobre as seguintes obrigações relativas aa transações imobiliárias:

- a) contratos de promessa de financiamento em que uma das partes seja instituição financeira;
- b) cartas de intenção de financiamento em que uma das partes seja instituição financeira;
- c) cessão de direitos que constitua cumprimento de promessa de cessão de direitos já tributada;
- d) opção de compra ou venda de bens imóveis;
- e) os adiantamentos ou reembolsos efetuados pelo proprietário ao construtor para pagamento de débitos de sua responsabilidade.

Art. 35. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 36. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 29 de novembro de 1965; 144º da Independência e 77º da República.

H. CASTELLO BRANCO  
Juracy Magalhães  
Octávio Bulhões

## 7 Código Civil brasileiro<sup>1127</sup>

### CAPÍTULO VII - Do condomínio edilício Seção I - Disposições gerais

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, sobrelojas, ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 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.

§ 3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

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

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, inscrito no Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

<sup>1127</sup> Cf. LOPES, João Batista, *Condomínio*, 1996, p. 251-257.

I - A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estreadas 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.

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

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser inscrita no Registro de Imóveis.

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 assembléias, 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.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 4º São equiparados aos proprietários, para os fins do presente artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos dos condôminos:

I - Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades.

II - Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não excluam a utilização dos demais compossuidores.

III - Votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres dos condôminos:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais.

II - Não realizar obras que comprometem 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 previsto, 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 ns. II a V do presente artigo, 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 assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, 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 correspondente até ao quádruplo das suas contribuições, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino, ou possuidor, que por causa do seu reiterado comportamento anti-social, tornar absolutamente insuportável a moradia dos demais possuidores, ou a convivência com eles, poderá, de igual modo, ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo das suas contribuições, a qual vigorará até ulterior deliberação da assembléia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículo, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

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.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I – se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II – se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º. As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º. Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º. O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não serão permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinada a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio, ou destruição, total ou parcial.

## Seção II - Da administração do condomínio

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - Convocar a assembléia 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 assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio.

IV - Cumprir, e fazer todos os condôminos, ou possuidores, cumprirem as determinações da escritura de constituição do condomínio, do regulamento interno e da assembléia.

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 assembléia, anualmente e quando exigidas.

IX - Realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, ao invés 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 assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, 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.

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

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração dos atos constitutivos do condomínio e do regulamento interno; a mudança da destinação do edifício, ou de unidade imobiliária, depende de ser aprovada pela unanimidade dos condôminos.

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

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

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido *quorum* especial.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar, se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

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

### Seção III - Da extinção do condomínio

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o preço entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

## 8 Lei chilena sobre a propriedade horizontal<sup>1128</sup>

---

<sup>1128</sup> Texto extraído do *site* do Governo chileno.



Ministerio de Vivienda y Urbanismo

## APRUEBA REGLAMENTO DE LA LEY Número 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Santiago, 31 de marzo de 1998.- Hoy se decretó lo que sigue:

Número 46.- Visto: La ley Número 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en especial lo dispuesto en el inciso primero de su artículo 10 y en el inciso segundo de su artículo 30 y las facultades que me confiere el artículo 32 número 8§ de la Constitución Política de la República de Chile,

DECRETO:

Apruébase el siguiente Reglamento de la ley Número 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

### TITULO I

Del régimen de copropiedad inmobiliaria

Artículo 1§.- El presente reglamento se aplicará a los condominios que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la ley Número 19.537, en adelante la ley.

Conforme al artículo 49 de la ley, las disposiciones de dicho cuerpo legal regirán también para las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia. No obstante lo anterior, continuarán aplicándose a dichas comunidades las normas de su respectivo reglamento de copropiedad, si lo tuvieren, relativas al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes y a los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes legalmente constituidos, salvo que por acuerdo unánime la asamblea de copropietarios determinare someter también estas materias a las normas de la Ley Número 19.537.

Mientras las comunidades de copropietarios a que se refiere el inciso anterior no acuerden un nuevo reglamento de copropiedad conforme a la ley, continuarán rigiéndose por sus reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a su vigencia en todo aquello que no contravenga las disposiciones de la ley, entendiéndose que las referencias a la Junta de Vigilancia que se contienen en dichos reglamentos de copropiedad, están hechas al Comité de Administración.

Artículo 2§.- Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la ley.

Condominios Tipo A: Las construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

Condominios Tipo B: Los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

Predios con proyectos de construcción aprobados: Los que cuenten, a lo menos, con certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales en que conste que no se



requiere la ejecución de obras de urbanización o que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas, o los que cuenten con certificado de urbanización garantizada. Este certificado, junto con el que extienda el Director de Obras Municipales conforme al inciso segundo del artículo 10 de la ley, en que declare acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria y señale las unidades que sean enajenables, permitirá transferir el dominio de dichas unidades. No obstante lo anterior, atendido lo previsto en el inciso primero del artículo 9§ de la ley, el certificado de urbanización garantizada no permitirá al Director de Obras Municipales efectuar la recepción definitiva de los edificios.

Unidades: Las viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos con exclusión de los de visitas, recintos industriales, sitios y otros inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

Urbanización de un condominio: Además de las exigidas por las normas generales, las obras interiores de carácter colectivo necesarias para dotar a los condominios tipo A, o a los sectores de éstos en su caso, y a los lotes de los condominios tipo B, de vías de acceso, con sus obras de pavimentación y desagües de aguas lluvias; de redes colectivas sanitarias y energéticas, y de áreas verdes de acuerdo con los estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 3§.- Las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que éste se divide, los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria que señale el plan regulador respectivo y los bienes de dominio común incluyendo en ellos los estacionamientos de visitas, si los hubiere, deben singularizarse en los planos del condominio aprobados por el Director de Obras Municipales.

Artículo 4§.- Para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria deberán presentarse a la Dirección de Obras Municipales el primer reglamento de copropiedad dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo y los planos a que se refiere el artículo 11 de la ley.

Para el primer reglamento de copropiedad no se aplicará lo dispuesto en la letra c) del artículo 28 de la ley en orden a que debe señalarse en él el número y fecha de archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces, exigencia que la ley formula para los reglamentos de copropiedad que acuerden los copropietarios de un condominio.

Una vez verificado por el Director de Obras Municipales que el condominio cumple con las normas exigidas por la ley y este reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, con los instrumentos de planificación territorial y con las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio, procederá a extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria el que debe cumplir con lo señalado en el inciso segundo del artículo 10 de la ley.

Los planos se archivarán en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, junto con el certificado del Director de Obras Municipales que declaró acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

De acuerdo a lo previsto en el inciso primero del artículo 9§ de la ley, de las superficies de terreno que resulten de la aplicación del artículo 70 del DFL. Número 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con el Capítulo 2 del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sólo se incorporarán al dominio nacional de uso público en la oportunidad que señala el artículo 135 de la misma Ley General, las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. El resto de las superficies de terreno afectas al

cumplimiento de los preceptos antes citados, destinadas a circulación y áreas verdes, son de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios.

## TITULO II

### De los derechos y obligaciones entre los copropietarios del condominio

Artículo 5§.- El régimen administrativo interno del condominio se regulará por el respectivo reglamento de copropiedad, y en el silencio de éste regirán las disposiciones de la ley y del presente reglamento.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para toda persona que adquiera una de las unidades que lo conforman, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier título de esas unidades.

El primer reglamento de copropiedad deberá ser dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19 de la ley para la constitución de las asambleas ni para la adopción de los acuerdos. En este primer reglamento de copropiedad no podrá someterse al conocimiento de un juez árbitro los conflictos que afecten a los copropietarios, atendido lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 34 de la ley.

Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el administrador, dentro de los 30 días siguientes a la inscripción de la última de dichas enajenaciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces, deberá convocar a asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del primer reglamento de copropiedad.

Artículo 6§.- Serán de cargo del respectivo propietario las reparaciones y la mantención de la unidad de su dominio, de sus muros, vigas y de los muros exteriores que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su unidad, pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, gas, alcantarillado y ventilación, en lo que quede dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma. El reglamento de copropiedad podrá establecer que ciertas reparaciones y mantenciones no serán de cargo exclusivo de los copropietarios, tales como las que deriven de la sustitución de instalaciones generales del condominio o sean consecuencia de desperfectos de la red central de ellas.

Los propietarios de unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades.

Si un copropietario fuere omiso en efectuar las reparaciones de desperfectos que puedan producir daño en otras unidades o en bienes de dominio común, el Comité de Administración le fijará un plazo al efecto. Si las reparaciones no se ejecutaren transcurrido dicho plazo, se procederá conforme a los incisos tercero y cuarto del artículo 32 de la ley.

Artículo 7§.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los que corresponden a los demás ocupantes del condominio.

Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de

los demás ocupantes del condominio o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

La infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada con arreglo al artículo 32 de la ley. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador, si lo hubiere, o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio de los derechos de este último de repetir contra el infractor.

### TITULO III

#### De la solución de conflictos

Artículo 8§.- Las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del condominio, serán resueltas por el juez de policía local correspondiente o por un juez árbitro.

Conforme a lo previsto en el artículo 33 de la ley, los juzgados de policía local se sujetarán al procedimiento de la ley Número 18.287 y las resoluciones que dicten en el ejercicio de las facultades que les otorga el inciso primero de dicho precepto legal, serán apelables.

A la asamblea convocada por el juez conforme al inciso final del artículo 19 y a la letra b) del inciso primero del artículo 33, ambos de la ley, se citará a todos los copropietarios la cual se celebrará con sólo los que concurren, de conformidad con el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. Dicha asamblea se realizará en el condominio o en el lugar señalado en el inciso segundo del artículo 21 de este reglamento. A su celebración deberá asistir un notario, el que deberá ser remunerado por los copropietarios, sin que sea necesario que a ella asista el juez que la hubiere convocado. Para la adopción de los acuerdos se requerirán los quórum que correspondan según la naturaleza de la materia incluida en la convocatoria.

Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad, por estimar que concurre alguna de las causales previstas en el artículo 31 de la ley, podrán demandar ante el juez de policía local o ante el juez árbitro, según corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de la ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, quien deberá ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o si no lo hubieren registrado, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio. Si el juez acogiere la demanda, ordenará que se proceda a extender la escritura pública complementaria del reglamento de copropiedad que contenga la supresión, modificación o reemplazo materia de la acción interpuesta.

Si los copropietarios acordaren someter al conocimiento de un árbitro los conflictos que los afecten o pudieren afectar, deberán proceder a designar la persona del árbitro. A falta de acuerdo en la persona del árbitro, éste será designado por el juez letrado de turno, de conformidad al artículo 34 de la ley. La asamblea de copropietarios, al efectuar la designación del juez árbitro podrá acordar encomendar a éste la solución de todos los conflictos que les afecten o puedan afectarles derivados de su condición de tales, sin

perjuicio de la facultad de la asamblea para sustituirlo o removerlo en cualquier momento, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

Del cobro judicial de los gastos comunes, conocerá el juez de letras respectivo conforme al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil.

Conforme al artículo 35 de la ley, se podrá recurrir a la municipalidad respectiva para la atención extrajudicial de los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador. Si la municipalidad accediere a lo solicitado, se dejará constancia de lo obrado y de los acuerdos adoptados en acta que se levantará al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración.

#### TITULO IV

##### De los bienes de dominio común

Artículo 9§.- Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la ley y al reglamento de copropiedad son de dominio común.

Son bienes de dominio común los señalados en el número 3 del artículo 2§ de la ley.

Para los efectos de lo dispuesto en la letra e) del número 3 del artículo 2§ de la ley, deberá procederse a la modificación del reglamento de copropiedad y a singularizar los bienes a los que se otorgue el carácter de bienes comunes, en un plano complementario que se archivará junto con el señalado en el artículo 3§ de este reglamento.

#### TITULO V

##### Del derecho de los copropietarios sobre los bienes de dominio común

Artículo 10.- El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común será el determinado en el reglamento de copropiedad conforme al artículo 3§ de la ley.

Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio de su respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad.

#### TITULO VI

##### De los derechos de uso y goce exclusivo

Artículo 11.- Con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum que se indican en el artículo 22 de este reglamento, podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e), del número 3 del artículo 2§ de la ley. También podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes mencionados en las letras a) y b) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en esas letras a) y b).

Sobre los estacionamientos de visitas no podrán constituirse derecho de uso y goce exclusivo.

La asamblea de copropietarios, al acordar la constitución de estos derechos, deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos y en este último caso la

asamblea de copropietarios determinará si tales aportes consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos, que en ambos casos incrementarán el fondo común de reserva.

Los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad o acuerdo de la asamblea de copropietarios.

El copropietario titular de derechos de uso y goce exclusivo sólo podrá efectuar construcciones o alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos, o cambiar su destino, con acuerdo previo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que pueden constituirse en favor de uno o más copropietarios, son inseparables del dominio de la respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad.

## TITULO VII

De la enajenación, arrendamiento o gravamen de bienes de dominio común

Artículo 12.- Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2§ de la ley, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c).

No obstante lo anterior, aun cuando tales características se mantengan, con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, se podrán enajenar los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2§ de la ley, sólo en favor de los copropietarios colindantes de dichos bienes.

No podrán enajenarse, darse en arrendamiento ni gravarse los estacionamientos de visitas.

La asamblea extraordinaria de copropietarios para tratar las materias a que se refieren los incisos anteriores, tanto en primera como en segunda citación, deberá constituirse con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio y los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio. Sin embargo, si la enajenación implica la alteración en el número de unidades del condominio, conforme a lo previsto en el inciso final del artículo 14 de la ley, en relación con el inciso cuarto del artículo 19 de ese mismo cuerpo legal, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejándose constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes y en tal caso la asamblea extraordinaria requerirá para constituirse la asistencia de la totalidad de los copropietarios y el acuerdo deberá adoptarse con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

Los recursos provenientes de los actos y contratos a que se refiere este artículo, incrementarán el fondo común de reserva.

A los actos y contratos respectivos comparecerá el administrador, si lo hubiere, y el presidente del Comité de Administración en representación de la asamblea de copropietarios.

Cuando se enajenare una unidad de un condominio, el adquirente deberá ponerlo en conocimiento de la administración, exhibiendo o acompañando copia de la escritura respectiva, con constancia de su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, o copia de dicha inscripción.



## TITULO VIII

### De la contribución a los gastos comunes

Artículo 13.- Cada copropietario deberá pagar oportunamente tanto los gastos comunes ordinarios como los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponde en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

Si el dominio de una unidad pertenece en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en dicha unidad, en la proporción que les corresponda.

Se considerarán gastos comunes los señalados en los números 4 y 5 del artículo 2§ de la ley.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición.

Si por no contribuirse oportunamente a los gastos comunes se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

Si el reglamento de copropiedad no dispusiere otra forma de contribución, los gastos comunes correspondientes a bienes o servicios destinados a servir únicamente a un sector del condominio, serán de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de esos copropietarios de concurrir al pago de los gastos comunes generales de todo el condominio.

Artículo 14.- El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo previo del Comité de Administración para cada caso en particular, proceda a suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración para cada caso en particular, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Artículo 15.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los cinco primeros días corridos de cada mes, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una periodicidad o plazos diferentes. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional que rige para las operaciones de crédito de dinero no reajustables, o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

El hecho de que algún copropietario no haga uso efectivo de algún determinado servicio o bien común, o de que su unidad permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

Artículo 16.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la ley y del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea de copropietarios. En el correspondiente aviso de cobro deberá

constar la proporción señalada en el artículo 13 del presente reglamento en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. Este aviso de cobro deberá ser remitido por el administrador dentro del mes anterior al que origina el cobro.

Si así lo establece el reglamento de copropiedad, el administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos mensuales anticipados para facilitar su cobro. Al término de cada período deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

La recaudación de los gastos comunes corresponderá al administrador, salvo que el Comité de Administración la encomiende a otras entidades de derecho público o privado que estén facultadas para prestar este servicio.

La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada indistintamente por el Comité de Administración o por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devenguen durante la tramitación del juicio.

En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se efectuará personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.

Artículo 17.- En la administración del condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios, y se incrementará con el producto de las multas e intereses y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común, que deban pagar, en su caso, los copropietarios.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. La cuenta podrá ser la misma mencionada en el artículo 28 del presente reglamento.

Artículo 18.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, sus formas de aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, cumpliendo en ambos casos con las normas legales y reglamentarias vigentes en la materia.

Artículo 19.- Para hipotecar o gravar las unidades del condominio no se requerirá acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.



Para los efectos de la inscripción de la hipoteca constituida sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, la mención del número y la ubicación de la respectiva unidad será la que corresponda de acuerdo al plano archivado provisionalmente conforme al inciso tercero del artículo 16 de la ley.

## TITULO IX

### De la administración del condominio

#### Párrafo 1º: De las Asambleas

Artículo 20.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias deberán celebrarse en las oportunidades y con la periodicidad que determine la asamblea de copropietarios, y a falta de tal determinación se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en el mes de marzo, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses.

En las sesiones ordinarias podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que conforme a la ley, a este reglamento y al reglamento de copropiedad sean materia de sesiones extraordinarias.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio y en ellas sólo podrán tratarse las materias incluidas en la citación.

Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias:

- 1.- Modificación del reglamento de copropiedad.
- 2.- Cambio de destino de las unidades del condominio. El nuevo uso deberá estar permitido por el respectivo instrumento de planificación territorial y el copropietario deberá obtener, luego del acuerdo de la asamblea, el permiso de la Dirección de Obras Municipales.
- 3.- Constitución de derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, señalando si se constituyen a título gratuito u oneroso.
- 4.- Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
- 5.- Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
- 6.- Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto o se modifique la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.
- 7.- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
- 8.- Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
- 9.- Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
- 10.- Administración conjunta con otro u otros condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.

También podrán ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, si lo hubiere, las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesión extraordinaria, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio, y en los números 2, 3, 4, 5 y 6. La consulta por escrito se notificará a

cada uno de los copropietarios en igual forma que la dispuesta en el artículo 21 de este reglamento para la citación a asamblea y deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, si lo hubiere, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses.

Artículo 21.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciera, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince, indicando el lugar, día y hora de la celebración. Si no hubieren registrado domicilio, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la asamblea.

La primera asamblea será presidida por el administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo.

#### Párrafo 2§: De los Quórum

Artículo 22.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren. En ambos casos los acuerdos respectivos se adoptarán por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del 75% de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 a 7 del artículo 20 de este reglamento, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar las modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la totalidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y la segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez de policía local correspondiente, conforme a lo previsto en el artículo 33 de la ley.

Artículo 23.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado por apoderados designado por escrito, o en la forma que se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes, lo que se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces, podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la ley el presente reglamento exijan unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en el artículo 22 de este reglamento obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con la multa que establece el inciso quinto del artículo 20 de la ley.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 20 de este reglamento, deberá asistir un Notario, quien certificará el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

#### Párrafo 3§: Del Comité de Administración

Artículo 24.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que incidan en materias que deben tratarse en asamblea extraordinaria. Para la adecuada toma de decisiones por parte del Comité de Administración, el reglamento de copropiedad podrá establecer un mayor número de integrantes del mismo o la designación de suplentes para el caso de ausencia o impedimento de los titulares si el Comité estuviere constituido por tres miembros titulares.

Los miembros del Comité de Administración durarán en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente. El Comité será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité.

Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio, que cuenten con mandato general de administración.

El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones que dicho reglamento de copropiedad y la ley les impone.

Las normas y acuerdos del Comité de Administración mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por el propio Comité o por la asamblea de copropietarios.

Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mayoría absoluta de los asistentes.

Los miembros del Comité de Administración deberán concurrir personalmente a las reuniones de éste.

#### Párrafo 4§: Del Administrador

Artículo 25.- La asamblea de copropietarios, en sesión ordinaria, podrá designar un administrador, pudiendo recaer esta designación en una persona natural o jurídica.

A falta de designación de administrador actuará como tal el presidente del Comité de Administración, entendiéndose en tal caso que las referencias al administrador que se contienen en la ley y en este reglamento, se hacen al presidente del Comité de Administración.

El acta de la asamblea en que se designó administrador deberá reducirse a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

El administrador no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Artículo 26.- El administrador tendrá las funciones que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios. A falta de disposiciones en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las siguientes:

- 1.- Cuidar los bienes de dominio común;
- 2.- Mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados;
- 3.- Mantener actualizado el archivo de documentos del condominio y a disposición de los copropietarios;
- 4.- En el caso a que se refiere el inciso primero del artículo 36 de la ley, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio de la respectiva unidad en el caso que aquel no lo hiciera y velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad a que se refiere el artículo 32 de este reglamento;

- 5.- Ejecutar los actos de administración y conservación; como asimismo ejecutar los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación;
- 6.- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva y primas de seguro de incendio, previstos en la ley y en este reglamento;
- 7.- Velar por la observancia de las disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, de la ley y del presente reglamento y, en general, de las normas legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y poner en conocimiento del Comité de Administración las transgresiones que detecte;
- 8.- Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7§ del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros;
- 9.- Citar a reuniones de la asamblea;
- 10.- Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen el reglamento de copropiedad y las normas legales y reglamentarias vigentes sobre copropiedad inmobiliaria;
- 11.- Adoptar o proponer el Comité de Administración, medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias, así como sus bienes, dentro del condominio, denunciando la ocurrencia de todo hecho ilícito a Carabineros, Investigaciones o al juez competente;
- 12.- Mantener una lista actualizada de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia, hospitales, clínicas y médicos, para casos de traslado o atención de enfermos o accidentados, así como del Cuerpo de Bomberos, que correspondan a la localidad donde está ubicado el condominio;
- 13.- Velar por la debida iluminación de espacios de circulación interiores y perimetrales del condominio;
- 14.- Fiscalizar que se respeten las horas de descanso nocturno establecidas en el reglamento de copropiedad;
- 15.- Poner en conocimiento del Comité de Administración cualquier acto de ocupación ilícito o de daño a los bienes comunes o a las unidades, sea por copropietarios o por terceros;
- 16.- Si se viere comprometida la seguridad o conservación de los bienes comunes o de las unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador, conforme a la facultad que le confiere el inciso quinto del artículo 36 de la ley, podrá ingresar forzosamente a una unidad, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración, dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido;
- 17.- Proponer al Comité de Administración la adopción de medidas para resguardar el ingreso al condominio de personas ajenas a éste; sea en calidad de visitantes o de prestadores de servicios;
- 18.- En general, todas aquellas otra funciones que específicamente le encomiende la ley, el presente reglamento, el reglamento de copropiedad, o le asigne el Comité de Administración.

Artículo 27.- El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en los plazos y forma que se le hayan fijado en el reglamento de copropiedad o por el Comité de Administración y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 28.- El administrador o el Comité de Administración deberá abrir una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva, a nombre del condominio, registrando el nombre de la o de las personas designadas por la asamblea de copropietarios como habilitadas para girar en ella.

Artículo 29.- Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

#### Párrafo 5§: De las Subadministraciones

Artículo 30.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquellos a que se refiere el artículo 11 de la ley.

Corresponderá a los subadministradores las funciones y obligaciones que para el administrador señala el reglamento de copropiedad o en su defecto el presente reglamento. Los subadministradores estarán subordinados a la administración central y se relacionarán a través de ésta con el Comité de Administración.

En caso de existir subadministraciones, un representante de cada una de ellas deberá integrar el Comité de Administración Central, no pudiendo éste, en ningún caso, estar compuesto por menos de tres personas.

#### Párrafo 6§: De la Administración Conjunta

Artículo 31.- Previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto, el condominio podrá convenir su administración conjunta con otro u otros condominios colindantes o ubicados en la misma manzana o en manzanas contiguas.

En el acuerdo respectivo se deberá facultar a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el correspondiente convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio antes señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que rigen para el reglamento de copropiedad.

### TITULO X

#### De la seguridad del condominio

Artículo 32.- Sin perjuicio de las normas de seguridad contenidas en el Título III de la Ley, los copropietarios no podrán efectuar cambios en las instalaciones interiores de la unidad de su dominio, que puedan comprometer la seguridad de los copropietarios, de las restantes unidades o del condominio en general. Sólo una vez comprobado que no existe tal riesgo, el administrador procederá a autorizar el cambio.



## TITULO XI

### Del término de la copropiedad inmobiliaria

Artículo 33.- Se podrá solicitar al Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto la resolución que declaró acogido el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria constituida con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio y por acuerdo adoptado con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio, debiendo recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere.

Si se deja sin efecto la declaración a que alude el inciso anterior, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

Anótese, tómese razón y publíquese.- EDUARDO FREI RUIZ-TAGLE, Presidente de la República.- Sergio Henríquez Díaz, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Berta A. Belmar Ruiz, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

## 9 Lei colombiana da propriedade horizontal<sup>1129</sup>

Legislación Colombiana de P.H.

LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001

"POR MEDIO DE LA CUAL SE REGULA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL"

"EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA DECRETA"  
TÍTULO I GENERALIDADES

### CAPÍTULO I OBJETO Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 1°. OBJETO. La presente Ley regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

ARTÍCULO 2°. PINCIPIOS ORIENTADORES DE LA LEY: Son principios orientadores de la presente ley: 1. FUNCIÓN SOCIAL Y ECOLÓGICA DE LA PROPIEDAD. Los Reglamentos de Propiedad Horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. CONVIVENCIA PACÍFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL. Los Reglamentos de Propiedad Horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. RESPETO DE LA DIGNIDAD HUMANA. El respeto de la dignidad Humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los

<sup>1129</sup> Texto extraído do *site* do Governo colombiano.



copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4. LIBRE INICIATIVA EMPRESARIAL. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los Edificios o Conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. 5. DERECHO AL DEBIDO PROCESO. Las actuaciones de la Asamblea o del consejo de administración tendientes a la imposición de sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción e impugnación.

ARTÍCULO 3°. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente Ley se establecen las siguientes definiciones: **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. **EDIFICIO:** Construcción de uno o varios pisos levantadas sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. **CONJUNTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, además de las estructuras y zonas comunales de cada edificio, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes. **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO RESIDENCIAL:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. **EDIFICIO O CONJUNTO DE USO MIXTO:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. **BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. **BIENES COMUNES:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. **BIENES COMUNES ESCENCIALES:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel. **EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la

existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley. **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. **MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN:** Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto. **PROPIETARIO INICIAL:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. **ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA:** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. **ÁREA PRIVADA LIBRE:** Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

## CAPITULO II DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTÍCULO 4º. CONSTITUCIÓN.** Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta Ley.

**ARTÍCULO 5º. CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** La escritura pública que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal deberá incluir como mínimo: 1. El nombre e identificación del propietario 2. El nombre distintivo del edificio o conjunto. 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el edificio o conjunto, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria. 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación municipal o distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere del caso. 6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso. 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el edificio o conjunto, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes. 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto. Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la

administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto.

PARÁGRAFO 1°. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta Ley, y en tal caso, se entenderán no escritas.

PARÁGRAFO 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.

PARÁGRAFO 3°. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.

PARÁGRAFO 4°. El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título.

ARTÍCULO 6°. DOCUMENTACIÓN ANEXA. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

PARÁGRAFO. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

ARTÍCULO 7°. CONJUNTOS INTEGRADOS POR ETAPAS. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional. Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial, mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

PARÁGRAFO: En todo caso, la autoridad urbanística sólo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

ARTÍCULO 8°. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta Ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales.

### CAPÍTULO III DE LA EXTINCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 9°. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1-La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Edificio o etapa en particular, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2- La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3- La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARÁGRAFO: En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTÍCULO 10°. PROCEDIMIENTO. La Propiedad Horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTÍCULO 11°. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

ARTÍCULO 12°. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

#### CAPÍTULO IV DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO

ARTICULO 13°. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos: 1- Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2- Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

PARAGRAFO 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARAGRAFO 2°. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTICULO 14°. RECONSTRUCCION PARCIAL DEL CONJUNTO. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2° del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10° de esta Ley.

PARAGRAFO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTÍCULO 15°. SEGUROS. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

PARAGRAFO 1°: En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.



PARÁGRAFO 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

## CAPITULO V DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTICULO 16°. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Los bienes privados o de dominio particular deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen, o embargo de un bien privado, se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARÁGRAFO 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

PARÁGRAFO 2°. En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados, o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

ARTICULO 17°. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

PARÁGRAFO: Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El Notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

ARTÍCULO 18. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: 1.- Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. En caso de uso comercial o mixto el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán

hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la Asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto. 2.- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3.- El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 4.- Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

## CAPITULO VI DE LOS BIENES COMUNES

**ARTICULO 19°. ALCANCE Y NATURALEZA.** Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente Ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO 1°.** Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

**PARAGRAFO 2°.** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

**ARTÍCULO 20°. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrán desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser de dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o



mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

PARAGRAFO 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas, impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 21°. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que haya sido indispensable obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esa escritura, se registrará en la oficina de Registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta Ley.

ARTICULO 22°. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

ARTICULO 23°. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: 1.- No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2.- No cambiar su destinación. 3.- Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo,

por paso del tiempo.4.- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general.

PARAGRAFO 1°. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3° del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PARÁGRAFO 2°. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

ARTICULO 24°. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.

PARÁGRAFO 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con los señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

## CAPITULO VII DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 25°. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán: 1.- La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto. 2.- El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3.- El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

ARTÍCULO 26°. DETERMINACION. Salvo lo dispuesto en la presente Ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.

PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación.

ARTÍCULO 27°. FACTORES DE CALCULO EN EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO MIXTO Y EN LOS CONJUNTOS COMERCIALES. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular.

ARTÍCULO 28°. MODIFICACION DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1.- Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2.- Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3.- Cuando se extinga la propiedad horizontal con relación a una parte del edificio o conjunto. 4.- Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficiente de copropiedad.

## CAPITULO VIII DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO 29°. PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1°. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO 3°. En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

ARTÍCULO 30°. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El Acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTÍCULO 31°. SECTORES Y MODULOS DE CONTRIBUCION. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual del edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.

## CAPITULO IX DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA

ARTÍCULO 32°. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas

comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia de consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales. Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia de consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales. Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto

ARTICULO 33°. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde éste se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

PARÁGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 34°. RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 35°. FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.



**ARTÍCULO 36°. ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION.** La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

#### CAPITULO X DE LA ASAMBLEA GENERAL

**ARTÍCULO 37°. INTEGRACION Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

**ARTÍCULO 38°. NATURALEZA Y FUNCIONES.** La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta Ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1.- Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2.- Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. 3.- Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. 4.- Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5.- Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto será de un (1) año. 6.- Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 7.- Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 8.- Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente Ley. 9.- Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 10.- Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica 11.- Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 12.- Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO.** La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

**ARTÍCULO 39°. REUNIONES.** La Asamblea general se reunirá ordinariamente por los menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período

presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

PARÁGRAFO 2. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTÍCULO 40°. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 P.M.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley para efectos de mayorías calificadas.

ARTÍCULO 41°. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea general de propietarios, ésta no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá validamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 42°. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En éste último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

PARÁGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.



**ARTÍCULO 43°. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.** Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma, y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

**ARTÍCULO 44°. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.** En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**ARTÍCULO 45°. QUORUM Y MAYORIAS.** Con excepción de los casos en que la Ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

**ARTÍCULO 46°. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: 1.- Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2.- Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3.- Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4.- Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5.- Reforma a los estatutos y reglamento. 6.- Desafectación de un bien común no esencial. 7.- Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8.- Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9.- Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto. 10.- Liquidación y disolución.

**PARÁGRAFO.** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta Ley.

**ARTÍCULO 47°. ACTAS.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso de tiempo no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

**PARÁGRAFO.** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de la copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada su pena de sanción de carácter policivo.

**ARTÍCULO 48°. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrá exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

**ARTICULO 49°. IMPUGNACION DE DECISIONES.** El administrador, el revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**PARÁGRAFO.** Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

**CAPITULO XI DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO**

**ARTÍCULO 50°. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.** La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO 1°.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

**PARÁGRAFO 2°.** En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

**PARÁGRAFO 3°.** El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

**ARTÍCULO 51°. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.** La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1- Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2- Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. 3- Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 4- Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5- Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. 6- Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7- Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8- Cobrar y recaudar, directamente o a través de

apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9- Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10- Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11- Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12- Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13- Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14- Las demás funciones previstas en la presente Ley y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARÁGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

**ARTÍCULO 52°. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL.** Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

## CAPÍTULO XII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**ARTÍCULO 53°. OBLIGATORIEDAD.** Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, excluyendo parqueaderos y depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal. Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 54°. QUÓRUM Y MAYORÍAS.** El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 55°. FUNCIONES. Al consejo de administración, le corresponderá tornar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

### CAPÍTULO XIII DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO

ARTÍCULO 56°. OBLIGATORIEDAD. Los conjuntos de uso comercial o mixto, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador Público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista. Los edificios o conjuntos de uso residencial podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso, el Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto.

ARTÍCULO 57°. FUNCIONES. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

## TÍTULO II DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES.

### CAPÍTULO I DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 58°. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión a la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente Ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

PARÁGRAFO 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.



PARÁGRAFO 3° . Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

## CAPÍTULO II DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 59° . CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 60°. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente de la presente ley.

ARTÍCULO 61°. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

**ARTÍCULO 62°. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

### TÍTULO III UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS

#### CAPÍTULO I DEFINICIÓN Y NATURALEZA JURÍDICA

**ARTÍCULO 63°. UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS.** Las unidades inmobiliarias cerradas son conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.

**ARTÍCULO 64°. CONSTITUCIÓN DE UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS.** Las Unidades Inmobiliarias Cerradas quedarán sometidas a las disposiciones de esta ley, que les sean íntegramente aplicables. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas se constituirán por los administradores de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal llamados a integrarla, y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios. Los conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente que comparten elementos estructurales y constructivos que los asimilen a Unidades Inmobiliarias Cerradas siempre que con ello no se afecte significativamente el espacio público existente y que lo soliciten por lo menos un número no inferior al ochenta por ciento (80%) de los propietarios. Obtenida la licencia urbanística, los propietarios, con ese mismo porcentaje, podrán acordar someterse al régimen de propiedad horizontal, aprobando los estatutos respectivos. En esta reunión, los propietarios tendrán derecho a un voto por cada inmueble de su propiedad.

#### CAPÍTULO II ÁREAS SOCIALES COMUNES

**ARTÍCULO 65°. ÁREAS PARA CIRCULACIÓN.** Las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán de vías de acceso vehicular y áreas de circulación peatonal para acceder a los inmuebles, con la debida iluminación y señalización. Las áreas de circulación interna y común de los edificios deberán cumplir normas higiénicas, de aseo y ventilación.

**ARTÍCULO 66°. ÁREAS DE RECREACIÓN.** Todas Las Unidades Inmobiliarias Cerradas dispondrán proporcionalmente a su tamaño y al uso predominante de áreas comunes suficientes para actividades recreativas, culturales y deportivas. Tales exigencias podrán disminuirse cuando se garantice de otra manera el derecho a la practica del deporte y a la recreación. La utilización de las áreas comunes de recreación se someterá a la reglamentación interna que expida la asamblea de copropietarios y la junta administradora de la Unidad Inmobiliaria Cerrada.



**ARTÍCULO 67°. ÁREAS DE USO SOCIAL.** Las Unidades Inmobiliarias Cerradas deben disponer de áreas específicas destinadas al uso social de todos sus moradores y visitantes, como lugares de encuentro y reunión. Su utilización estará sometida a la reglamentación de la Junta Administradora y a las decisiones del administrador de la respectiva unidad.

**ARTÍCULO 68°. ZONAS VERDES.** Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas libres engramadas y arbolizadas destinadas al cuidado del medio ambiente, al ornato y a la recreación. Además, cuando las dimensiones de la Unidad Inmobiliaria Cerrada lo permitan, se construirán parques comunes internos debidamente autorizados.

**ARTÍCULO 69°. ÁREAS DE SERVICIO.** Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán áreas adecuadas y suficientes para atender los servicios de portería, seguridad, instalaciones de energía, acueducto, alcantarillado, comunicaciones y otros servicios.

**ARTÍCULO 70°. PARQUEADEROS.** Las normas municipales de urbanismo y construcción establecerán exigencias mínimas de celdas de parqueo por cada propiedad para los moradores y visitantes de las Unidades Inmobiliarias Cerradas; así como espacios de maniobra de vehículos y los necesarios para las operaciones de cargue y descargue para el comercio y la industria.

**ARTÍCULO 71°. CERRAMIENTOS TRANSPARENTES.** Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que se autoricen a partir de la presente ley tendrán cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente, sin que ello implique que se prive a la ciudadanía de uso, goce y disfrute visual, en los términos del artículo 6° de la ley 9 de 1989.

**ARTÍCULO 72°. APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE LAS ÁREAS COMUNES.** Las actividades que puedan desarrollarse en las áreas comunes de las cuales se derive un aprovechamiento económico podrán ser reglamentadas por la Asamblea de Copropietarios o por la Junta Administradora de las Unidades Inmobiliarias Cerradas y podrá imponérseles el pago de un canon, en condiciones de justicia y equidad. **PARÁGRAFO.** Los dineros recibidos por concepto de la explotación de las áreas comunes sólo podrán beneficiar a la persona jurídica y serán destinados al pago de los gastos y expensas comunes de la unidad inmobiliaria.

### **CAPÍTULO III INTEGRACIÓN MUNICIPAL.**

**ARTÍCULO 73°. REFORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÉTICAS.** La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente.

**ARTÍCULO 74°. NIVELES DE INMISIÓN TOLERABLES.** Las señales visuales, de ruido, olor, partículas y cualquier otro elemento que, generados en inmuebles privados o públicos, trascienden el exterior, no podrán superar los niveles tolerables para la convivencia y la funcionalidad requerida en las Unidades Inmobiliarias Cerradas. Tales niveles de incidencia o inmisión serán determinados por las autoridades sanitarias, urbanísticas y de policía; con todo, podrán ser regulados en forma aún más restrictiva en

los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas o por la asamblea de copropietarios.

PARÁGRAFO. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos).

ARTÍCULO 75°. LICENCIAS PARA REFORMAS, NORMAS ARQUITECTÓNICAS Y AMPLIACIONES. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente. Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores.

#### CAPÍTULO IV PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

ARTÍCULO 76°. AUTORIDADES INTERNAS. Son autoridades internas de las Unidades Inmobiliarias Cerradas: 1. La asamblea de Copropietarios. 2. La Junta Administradora, cuando esta exista; conformada democráticamente por los copropietarios o moradores que tendrán los derechos previstos en los reglamentos de la respectiva Unidad Inmobiliaria. 3. El Administrador de la Unidad, quien podrá solicitar auxilio de la Fuerza Pública para el desempeño de sus funciones.

ARTÍCULO 77°. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Los conflictos de convivencia se tratarán conforme con lo dispuesto en el artículo 58 de la presente ley. Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar las acciones policivas, penales y civiles.

#### CAPÍTULO V OBLIGACIONES ECONÓMICAS.

ARTÍCULO 78°. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN Y SOSTENIMIENTO. Los reglamentos de las Unidades Inmobiliarias Cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

ARTÍCULO 79°. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES. Los Administradores de Unidades Inmobiliarias Cerradas podrán demandar la ejecución de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios y moradores. En tales procesos de liquidación de las obligaciones vencidas a cargo del propietario o morador, realizadas por el Administrador, prestará mérito ejecutivo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la presente ley, sin necesidad de protesto ni otro requisito adicional.

PARÁGRAFO. En todo caso el copropietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble.

ARTÍCULO 80°. COBRO DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Los urbanizadores y constructores de Unidades Inmobiliarias Cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble. Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios elaborarán las facturas para cada inmueble en forma individual.

PARÁGRAFO. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas que a la fecha de entrada en vigencia de esta ley no posean medidor individual podrán instalarlos si tal solicitud tiene la aprobación de al menos la mitad más uno de los copropietarios.

ARTÍCULO 81°. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS COMUNES. Los consumos de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía y gas en las zonas comunes y el espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas serán pagados por estas de acuerdo en lo dispuesto en el párrafo del artículo 32 de la presente ley. Los servicios de alumbrado público y de aseo en las zonas comunes y el espacio público interno podrán ser pagados a través de las cuentas de consumo periódico de dichos servicios o de la tasa de alumbrado público o de aseo establecidas por el Municipio o Distrito. En ningún caso podrán generarse ambas obligaciones por un mismo servicio.

ARTÍCULO 82°. OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y MEJORAS. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

ARTÍCULO 83°. IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS. Las Unidades Inmobiliarias Cerradas son personas jurídicas sin ánimo de lucro que no están obligadas al pago del impuesto de renta y complementarios.

ARTÍCULO 84°. Las disposiciones contempladas en el presente capítulo, no operan para los edificios o conjuntos de uso comercial.

#### TÍTULO IV DISPOSICIONES FINALES

##### CAPÍTULO I DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 85°. PARCELACIÓN. Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.

ARTÍCULO 86°. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Los procesos judiciales o arbitrales en curso a la fecha de expedición de esta ley o que se inicien con posterioridad a ella dentro del plazo legal establecido en el inciso primero de este artículo sin que se haya realizado el procedimiento voluntario de adaptación y que tengan que ver con la aplicación de los reglamentos de

propiedad horizontal existentes y las leyes 182 de 1948, 16 de 1985, 428 de 1998 y sus decretos reglamentarios, se seguirán tramitando con arreglo a estas normas hasta su culminación.

ARTÍCULO 87°. VIGENCIA Y DEROGATORIA. La presente ley rige a partir de su publicación y deroga las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, así como los decretos que hayan expedido para reglamentarlas.

## **10 Lei da Costa Rica sobre a propriedade horizontal<sup>1130</sup>**

PODER LEGISLATIVO

LEYES

n. 7933

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA

Decreta:

LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1°—El régimen de propiedad en condominio puede aplicarse:

- a) A los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o contruidos en una misma finca o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno o varios propietarios o concesionarios. Al inscribirse la afectación de varias fincas, se reunirán de modo que resulte una sola finca matriz.
- b) A las distintas edificaciones que se construyan en una sola finca, si habrán de pertenecer a propietarios diferentes.
- c) A los bienes inmuebles aptos para la construcción, tanto para los lotes o las fincas rurales en que se divida el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos.
- d) Cuando el propietario de un edificio o un desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, ya construido, decida someterlo al régimen de propiedad en condominio, siempre que existan elementos independientes y comunes indivisibles y cumplan todos los requisitos técnicos exigidos por esta ley.
- e) Cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley. En este caso, deberá contar con la autorización expresa y previa de las autoridades que hayan otorgado la concesión.
- f) A los proyectos por desarrollarse en etapas, cuyas obras de urbanización o civiles sean sometidas al régimen de propiedad en condominio y donde las filiales resultantes sean, a su vez, convertidas en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder estas, por tal razón, su condición de filial del condominio original; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto

<sup>1130</sup> Texto extraído do *site* do Governo costariquenho.

en el proyecto y los planos originales debidamente aprobados, así como en el reglamento del condominio.

Artículo 2°—Para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública, en la que se hará constar:

- a) La naturaleza, la situación, la medida y los linderos de la finca matriz; una descripción general del edificio, el desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, así como la descripción de cada filial resultante, con su situación, medidas, linderos y la proporción que a cada una de estas filiales le corresponda en relación con el área total del condominio y los demás detalles necesarios para su correcta identificación. Esta información se aportará con base en los planos de construcción y topográficos.
- b) El destino general del condominio y el particular de cada filial.
- c) Los bienes comunes, su destino y las características necesarias para identificarlos, ubicarlos y delimitarlos correctamente.
- d) Que el notario ha tenido a la vista los planos de construcción debidamente aprobados por las instituciones competentes.
- e) La escritura de afectación al régimen de propiedad en condominio establecerá las reglas que permitan reunir y dividir las fincas filiales, con indicación de las áreas mínimas y el frente a la salida pública o al área común que la permita.
- f) El valor total del condominio, el valor de cada piso, departamento, local, oficina o estacionamiento en que este se divida, así como el porcentaje o la proporción correspondiente a cada uno en el valor total del condominio.

Artículo 3°—El propietario de un inmueble o un derecho de concesión que se proponga construir o desarrollar un condominio habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, puede lograr, mediante declaración en escritura pública, que el condominio proyectado se regule por el régimen establecido en esta ley. Para dicho efecto, la finca matriz y las filiales serán descritas con base en un anteproyecto debidamente aprobado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Ministerio de Salud y la municipalidad respectiva.

Artículo 4°—En las escrituras referidas en los artículos 2 y 3, se incluirá el reglamento de condominio y administración mencionado en el capítulo V de esta ley.

Artículo 5°—La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio deberá ser inscrita en la sección respectiva del Registro Público. Al inscribirse el primer asiento de la finca matriz, se cancelará la inscripción del inmueble en la Sección General de la Propiedad.

La escritura constitutiva que se presente al Registro para la inscripción, debe ir acompañada del plano debidamente aprobado por las instituciones respectivas, en el que constarán todos los datos pertinentes a la finca matriz, las fincas filiales o áreas privativas, las áreas comunes y las tablas de áreas y distribución.

Artículo 6°—Las fincas filiales se originarán a partir de la inscripción de la escritura constitutiva con la descripción de la finca matriz y de dichas fincas filiales, el respectivo reglamento y los planos debidamente aprobados.

## CAPITULO II

### Bienes propios y comunes

Artículo 7°—Cada finca filial constituye una porción autónoma y debe estar acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella.

Artículo 8°—Cada finca filial, sus accesorios y los espacios necesarios para su cabal aprovechamiento, pertenecen exclusivamente a su propietario, quien, según sus necesidades como condómino tendrá el derecho de aprovechar las cosas comunes conforme a su destino.

Artículo 9°—Las cosas comunes son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas.

Las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio.

No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios.

Los bienes comunes no podrán ser objeto de división, salvo en los casos exceptuados en esta ley.

Artículo 10.—Deberán ser comunes:

- a) El terreno donde se asienta el edificio, cuando se trate de construcciones verticales, lo cual da como resultado que dos filiales o más descansen sobre el mismo suelo, o cuando, por requerirse así, deba considerarse común el suelo.
- b) Los cimientos, las paredes maestras y medianeras, los techos, las galerías, los vestíbulos y las escaleras, además las vías de acceso, salida y desplazamiento interno, cuando deban considerarse como tales, por el tipo de construcción o desarrollo.
- c) Los locales destinados al alojamiento del personal encargado de la administración o seguridad del condominio.
- d) Los locales y las instalaciones de servicios centrales como electricidad, iluminación, telefonía, gas, agua, refrigeración, tanques, bombas de agua, pozos y otros.
- e) Los ascensores, los incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos y las instalaciones destinados al beneficio común.
- f) Otras que indique expresamente el reglamento.

La enumeración anterior no es taxativa, pues también son comunes las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio.

Artículo 11.—Las cosas comunes de uso y disfrute podrán ser objeto de arrendamiento, previo acuerdo de la Asamblea de Condóminos. El producto de este arrendamiento se incorporará al ingreso común.

Artículo 12.—Los derechos de cada condómino en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad de la respectiva finca filial y, en consecuencia, inseparables de dicha propiedad.



Artículo 13.—Los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes. La renuncia, expresa o tácita, al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen.

Artículo 14.—En las cosas comunes, las mejoras serán aprobadas en Asamblea de Condóminos, mediante la siguiente votación:

- a) Las mejoras necesarias, por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio.
- b) Las mejoras útiles, por los votos de los propietarios que representen las dos terceras partes del valor del condominio.

### CAPITULO III

#### Derechos y obligaciones de los propietarios

Artículo 15.—Los propietarios de fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás. Usarán su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la escritura constitutiva. Podrán segregarla siempre que las partes segregadas cumplan todos los requisitos dispuestos en esta ley para las fincas filiales. No podrán destinarla a usos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente. No podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.

A petición del administrador del condominio o de un propietario, la autoridad judicial aplicará, al infractor de lo dispuesto en este artículo, una multa equivalente a un salario base, conforme se define en la Ley n. 7337, de 5 de mayo de 1993. Las sumas se destinarán a mejoras del condominio; todo sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La reclamación se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

Artículo 16.—Cada propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su finca filial; pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte la estructura, las paredes maestras u otros elementos esenciales del condominio. En cuanto a los servicios comunes y las instalaciones generales, los propietarios deberán abstenerse de todo acto, aun en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz la operación o el aprovechamiento.

Artículo 17.—Los propietarios del piso bajo o primero y los del superior o último no tendrán por esta circunstancia, más derechos que los propietarios restantes.

Artículo 18.—Correrán por cuenta de los propietarios de las filiales afectadas, las obras de conservación que requieran los entresijos, los pisos, las paredes u otras divisiones medianeras.

Cada propietario costeará las obras de conservación que necesiten los suelos o pavimentos de su finca filial.

Artículo 19.—Son gastos comunes:



- a) Los impuestos y tasas nacionales y municipales que afecten la propiedad común, así como los cánones correspondientes a los derechos administrativos de concesión, en su caso, y cualquier otra carga obligatoria. Sin embargo, las oficinas nacionales o municipales encargadas del cobro de impuestos o tasas, deberán llevar una cuenta independiente para cada filial.
- b) El monto de las primas y el tipo de seguro que el reglamento del condominio establezca.
- c) Los gastos por administración, mantenimiento, reparación y limpieza de las cosas comunes, los que se regularán en el reglamento.
- d) El costo de las mejoras realizadas en las cosas comunes, debidamente autorizadas por la Asamblea de Condóminos.
- e) Los autorizados por la Asamblea de Condóminos y aquellos a los que se les confiera el carácter de comunes en el reglamento del condominio.

Artículo 20.—La finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes, adeudadas por los propietarios, así como las multas e intereses que generen, constituyen un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación, refrendada por un contador público autorizado, constituirá título ejecutivo hipotecario.(Modificado el 6 de junio del 2002, en La Gaceta No. 108, Ley 8278).

Artículo 21.—En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el trasmiteante estará obligado a presentar al notario una certificación, expedida por el administrador del condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. De estar en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del trasmiteante lo que por este motivo deba pagar.

Artículo 22.—Las obligaciones a cargo del propietario lo exigirán en forma directa, aunque no ocupe personalmente el inmueble. En este caso, cuando el propietario no lo habite, utilice ni ocupe, quienes lo habiten, utilicen u ocupen responderán de las infracciones, sin perjuicio de la responsabilidad civil solidaria del propietario.

La administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del condómino respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario, que en forma reiterada infrinja el reglamento del condominio o altere la convivencia normal de todos los condóminos.

Artículo 23.—Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley o las acordadas en el reglamento del condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Condóminos:

- a) Prevención por escrito.
- b) Sanción o multa.
- c) Obligación de desalojo por parte del condómino.

El reglamento del condominio contemplará el régimen específico de multas. Su reclamación se sustanciará mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil.

## CAPITULO IV

### Asamblea de condóminos y administración del condominio

Artículo 24.—Serán de competencia de la Asamblea de Condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Esta Asamblea se celebrará según el reglamento de condominio y administración y en la presente ley. Deberá realizarse como mínimo una vez al año.

El quórum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes.

Cada propietario tendrá derecho a un número de votos igual al porcentaje que el valor de su propiedad represente en el total del condominio.

Artículo 25.—El administrador del condominio convocará a la Asamblea de Condóminos. También podrán convocar los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del condominio.

Artículo 26.—La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo.

Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios. Cualquier propietario que estime lesionado su derecho podrá establecer su reclamo dentro de los tres meses siguientes a la firmeza del acuerdo, y se sustanciará mediante el procedimiento sumario estatuido en el Código Procesal Civil.

Artículo 27.—La Asamblea actuará con base en los siguientes acuerdos:

a) Solo por el acuerdo unánime de todos los propietarios se podrá:

- 1.- Modificar el destino general del condominio.
- 2.- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.
- 3.- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.
- 4.- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.
- 5.- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.

b) Sólo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá:

- 1.- Variar el destino especial de una finca filial.
- 2.- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.
- 3.- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse.
- 4.- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.
- 5.- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.

En los casos anteriores, cuando un solo propietario represente al menos el cincuenta por ciento (50%) del valor total del condominio, se requerirá, además, el cincuenta por ciento (50%) de los votos restantes reunidos en Asamblea.

c) Cualquier otro acuerdo o determinación será aprobado por los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del edificio.

Artículo 28.—Los acuerdos de la Asamblea de Condominios se consignarán en un libro de actas. (Modificado el 6 de junio del 2002, en La Gaceta No. 108, Ley 8278).

Artículo 29.—La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes.

Artículo 30.—Corresponderán a la administración el cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales, todos los actos de administración y conservación del condominio y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos. Recaudará de cada propietario la cuota que le corresponda para los gastos comunes. Velará por el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento; asimismo tendrá las demás facultades y obligaciones que la ley y el reglamento le fijen.

Artículo 31.—Las medidas y disposiciones tomadas por la administración dentro de sus facultades serán obligatorias para todos los propietarios, a menos que la Asamblea las modifique o revoque.

Artículo 32.—Si no existe administrador o este no actúa, o bien, si el administrador está incapacitado, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos impostergables de conservación y administración. Además, tendrá derecho a cobrarles a los demás propietarios mediante la debida demostración, el pago proporcional de los gastos y el tiempo dedicado. El refrendo de dichos gastos por parte de un contador público autorizado será prueba suficiente de que existen.

Artículo 32 bis. – Para la administración de los condominios deberá contarse con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva, en el cual estén los acuerdos de ese órgano, y un libro de caja, en el que el administrador consignará, diariamente, tanto los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de propietarios o los originados por cualquier otro concepto. La legalización de los libros citados, su reposición por pérdida o deterioro, así como cualquier trámite relativo a estos, estará a cargo de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad. (Agregado el 6 de junio del 2002, en La Gaceta No. 108, Ley 8278).

## CAPITULO V

### Reglamento de condominio y administración

Artículo 33.—El reglamento de condominio y administración deberá contener, como mínimo, disposiciones sobre los siguientes puntos:

- a) Las maneras de designar, contratar o sustituir al administrador, sus atribuciones y obligaciones, el período del nombramiento o la contratación y las causas para removerlo.
- b) Las aportaciones de los propietarios para gastos comunes.
- c) La frecuencia con que se reunirá la Asamblea de Propietarios, la forma de convocarla, la persona que presidirá las reuniones y el procedimiento para designarla.

- d) El uso de las cosas comunes, las limitaciones y las condiciones en que se ejercerá y, en general, los derechos y las obligaciones de cada propietario.
- e) El régimen de sanciones del condominio y los mecanismos para la resolución de disputas.
- f) Las reglas necesarias para afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, las cuales se convertirán en fincas matrices, sin perder por ello su condición original.
- g) La posibilidad, conjunta o individual, de cambiar la forma externa de las fachadas, decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores en formas o colores distintos de los del conjunto.

Artículo 34.—Quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente. Al inicio el reglamento debe ser establecido por el propietario de la finca matriz y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del condominio. Toda modificación del reglamento deberá ser inscrita en el Registro Público.

## CAPITULO VI

### Condiciones funcionales y estructurales de los condominios

Artículo 35.—Todo condominio, según su tipo, deberá llenar al menos los siguientes requisitos:

- a) Toda la estructura principal, las paredes maestras y divisorias así como las separaciones entre pisos, deberán construirse con materiales no inflamables.
- b) Estar provisto de un conducto, a través de todos los pisos, que permita el paso de las instalaciones de agua potable, aguas servidas, aguas pluviales y aguas negras, electricidad y otras. Este conducto será parte de las áreas comunes.
- c) Estar provisto de un conducto, a través de todos los pisos, que permita desalojar basura y desechos, los cuales se recogerán en la planta baja para ser incinerados o sometidos a algún otro tratamiento. Este conducto será parte de las áreas comunes.
- d) Todas las edificaciones, ya sean de desarrollo horizontal o vertical, deberán construirse según las normas que exijan las leyes respectivas.

## CAPITULO VII

### Extinción del condominio: destrucción y reconstrucción de las edificaciones

Artículo 36.—El régimen establecido en esta ley podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de los propietarios, siempre y cuando esto no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes. La extinción surtirá efecto a partir de la inscripción en el Registro Público. En tal caso los asientos de la finca matriz y de las filiales se cancelarán en la Sección de Propiedad en Condominio y los nuevos inmuebles se inscribirán en la Sección General de Propiedad. Quedarán a salvo los derechos adquiridos por terceros.

Artículo 37.—Si se destruye total o parcialmente el condominio y la mayoría de los propietarios decide reconstruirlo, el monto del seguro se destinará a este fin, y si es insuficiente, todos los propietarios deberán contribuir en la proporción fijada según la escritura constitutiva. Quienes se nieguen crearán, en favor de los otros propietarios, el derecho de comprarles su propiedad a justa tasación de peritos, en un plazo máximo de

quince días hábiles. Vencido este plazo el propietario queda en libertad de ofrecer a terceros la venta de su filial.

Artículo 38.—El Instituto Nacional de Seguros, la Caja Costarricense de Seguro Social, las instituciones del Sistema Bancario Nacional, las instituciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el INVU adaptarán sus reglamentos a esta ley, a fin de conceder préstamos para construir desarrollos habitacionales u otros sometidos al régimen de propiedad en condominio.

## CAPITULO VIII

### Disposiciones Finales

Artículo 39.—Establécese la figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio.

Artículo 40.—Refórmase el Código Civil en las siguientes disposiciones:

a) El segundo párrafo del artículo 265, cuyo texto dirá:

"Artículo 265.

[...]

De acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse. Los bienes sometidos a este régimen se conocerán como condominios."

b) El inciso 4) del artículo 411, cuyo texto dirá:

"Artículo 411.—

[...]

4) En los edificios y desarrollos sometidos al régimen de propiedad en condominio, el derecho que sobre los bienes comunes corresponda al propietario de una finca filial."

c) El último párrafo del artículo 505, cuyo texto dirá:

"Artículo 505.

[...]

En los casos de propiedad en condominio, lo anterior solo será aplicable con las limitaciones establecidas en la respectiva ley."

Artículo 41.—Derógase la Ley de Propiedad Horizontal, n. 3670, de 22 de marzo de 1966, y sus reformas.

Artículo 42.—El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley.

Rige a partir de su publicación.

Comuníquese al Poder Ejecutivo  
Asamblea

Legislativa.—San José, a los doce días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve.—Carlos Vargas Pagán, Presidente.—Manuel Antonio Bolaños Salas, Primer Secretario.—Rafael Angel Villalta Loaiza, Segundo Secretario.

Dado en la Presidencia de la República.—San José, a los veintiocho días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

Ejecútese y publíquese

MIGUEL ANGEL RODRIGUEZ ECHEVERRIA.—Los Ministros de Vivienda y Asentamientos Humanos, Donald Monroe Herrera y de la Presidencia, Danilo Chaverri Soto.—1 vez.—(Solicitud n. 20738).—C-49000.—(75909).

## **11 Código Civil do Equador (Codificação n. 10, de 24 de junho de 2005, artigo 895)<sup>1131</sup>**

Art. 895.- (PROPIEDAD HORIZONTAL).-

Cuando los diferentes altos o pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, debe contribuir cada uno a los reparos u obras que fuere preciso hacer, según lo que se hallare establecido en los títulos de propiedad; y en caso de que nada se hubiere dispuesto sobre este punto, se observarán las disposiciones siguientes:

1a. Todos los propietarios deben contribuir a la conservación y reparo de las paredes maestras, del techo y de todas las partes que sirven para la solidez de todo el edificio, o para la comodidad de todos los habitantes de la casa, cada uno en proporción del valor del piso o vivienda que le pertenece. Si los sótanos o las buhardillas no pertenecieren al mismo dueño, se hará una estimación particular de ellos, y se obrará del mismo modo para fijar la contribución que les toque en la repartición general de los gastos comunes;

2a. El dueño de cada piso tendrá a su cargo la conservación y reparación del suelo o pavimento de su vivienda; mas al dueño del piso que está debajo es a quien corresponde hacer, si quiere, en su techo, los adornos que crea útiles a su habitación;

3a. Cada uno de los propietarios puede hacer por su cuenta, en su respectiva habitación, las obras que quisiere, con tal que no cause perjuicio a los otros, en cuanto a la comodidad o a la solidez;

4a. Las escaleras, cuyo uso sea común a los dueños de varios pisos, serán construidas y reparadas por todos ellos; y las demás lo serán por sólo el dueño del piso a quien sirvan exclusivamente;

<sup>1131</sup> Texto extraído do *site* do Governo equatoriano.



5a. En cuanto a los gravámenes y contribuciones que graviten sobre toda la casa, si el modo del pago no estuviere arreglado de antemano en los títulos o en otro documento posterior, cada propietario contribuirá al pago, en la misma forma y proporción que al de los gastos de las paredes maestras, o del techo y de las demás cosas que fueren comunes; pero cada uno tendrá que pagar por sí solo los impuestos que no recayeren sobre toda la casa sino sobre la parte que exclusivamente le pertenezca; y,

6a. En caso de arruinarse la casa, por vejez, incendio, inundación, huracán, terremoto u otro accidente, si se resistiere alguno de los dueños a levantarla, podrán los demás obligarle a que les ceda sus derechos, o contribuya a la reedificación, la cual se hará entonces, con respecto a cada piso, en las proporciones que quedan establecidas.

## **12 Lei de propriedade horizontal do Equador n. 2005-013, de 06 de outubro de 2005<sup>1132</sup>**

### CODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### ART. 1.- (DENOMINACIONES).-

Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, así como los departamentos o locales de las casas de un sólo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denomina planta del subsuelo la que queda inmediatamente debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante. Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.

#### ART. 2.- (DERECHOS).-

Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y comunero en los bienes destinados al uso común.

<sup>1132</sup> Texto extraído do *site* do Governo equatoriano.



**ART. 3.- (BIENES COMUNES).-**

Se reputan bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso, departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, etc., salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

**ART. 4.- (DERECHOS DEL PROPIETARIO).-**

El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local a que acceden.

**ART. 5.- (DEBERES DEL PROPIETARIO).-**

Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso, departamento o local, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo, no siendo condóminos y los del subsuelo, cuando tampoco lo sean, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores.

Las cuotas de impuestos o tasas deberán ser cobrados a cada propietario como si se tratase de predios aislados.

**ART. 6.- (USO DE LOS BIENES COMUNES).-**

Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

**ART. 7.- (PROPIETARIO).-**

Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho Reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso, departamento o local.

Ninguno de los copropietarios puede hacer obras que signifiquen modificaciones de la estructura resistente, ni hacer aumentos de edificación en ningún sentido, ni horizontal ni vertical. Tampoco podrá hacer modificaciones en la fachada. Para realizar esta clase de obras se necesita el consentimiento unánime de los copropietarios, el que deberá elevarse a escritura pública.

El juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor una multa de dos 85/100 (2,85) dólares de los Estados Unidos de América a doscientos ochenta y cinco 06/100 (285,06) dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de las indemnizaciones a que diere lugar y podrá ordenar la cesación de los actos previstos y prohibidos anteriormente, así como disponer, a su juicio, la reposición de las cosas a su estado primitivo. La reclamación se sustanciará en juicio verbal sumario.

**ART. 8.- (DERECHOS DEL PROPIETARIO).-**

Con las limitaciones de esta Ley, cada copropietario podrá ejercer los derechos que se derivan de su condición de dueño sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios. Dividido el inmueble de acuerdo con lo previsto en el Art. 14 subsistirá la hipoteca o gravamen en la proporción respectiva.

**ART. 9.- (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA).-**

La hipoteca constituida sobre un piso, departamento o local que ha de construirse en un terreno en que el deudor es condueño, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso, departamento o local que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

**ART. 10.- (PROTOCOLIZACIÓN Y REGISTRO DE PLANOS).-**

Terminada la construcción de un edificio de propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del cantón, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

**ART. 11.- (DERECHOS Y OBLIGACIONES DE COPROPIETARIOS).-**

El Reglamento General de esta Ley establecerá un capítulo especial para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios. Los propietarios de los diversos pisos, departamentos o locales, podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración de los mismos. Si no lo hicieren, deberán dictar un reglamento interno acorde con el Reglamento General. El Reglamento Interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios.

En tratándose de edificios destinados a propiedad horizontal, construidos directamente o con fondos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social u organismos de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública, el Reglamento Interno de Copropiedad deberá ser expedido por la respectiva institución.

El Reglamento Interno de Copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo. Cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aún respecto de terceros adquirentes a cualquier título. Esta inscripción no pagará impuestos y no causará más derechos que los que corresponda cobrar al Registrador de la Propiedad.

**ART. 12.- (REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD).-**

El Reglamento Interno de Copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

El Reglamento determinará en que casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios.

La imposición de gravámenes extraordinarios, la construcción de mejoras voluntarias y cualquiera sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

**ART. 13.- (ACTA DE LA ASAMBLEA COMO TÍTULO EJECUTIVO).-**

La copia del acta de la sesión de la asamblea, celebrada en conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito de título ejecutivo para el cobro de las mismas, pasados treinta días de acordadas.

**ART. 14.- (PROHIBICIÓN DEL COPROPIETARIO).-**

Mientras exista el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo ni de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Art. 895 del Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

**ART. 15.- (OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS).-**

Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes:

- 1) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga;
- 2) Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al Reglamento Interno de Copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 13, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso, departamento o local serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; y estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso, departamento o local.

Si por no realizarlo oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio o se ocasionaren graves molestias o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

**ART. 16.- (SEGURO OBLIGATORIO).-**

Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta Ley.

**ART. 17.- (SUBSISTENCIA DE HIPOTECAS).-**

Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones que antes.

**ART. 18.- (INDEMNIZACIONES).-**

Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

Si el importe de la indemnización no se destinare a construcción o reconstrucción del edificio, lo primero que se pagará con dicha indemnización son los créditos hipotecarios, si los hubiere.

**ART. 19.- (OBLIGACIONES DE AUTORIDADES Y ENTIDADES).-**

Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.

Se entenderá que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, las Cooperativas de Vivienda, y los vendedores, personas naturales o jurídicas, en general, han dado cumplimiento a la obligación de insertar copia auténtica del Reglamento de Copropiedad que prevé este artículo, por el hecho de mencionar expresamente en la escritura, la fecha y la Notaría ante la cual se hubiere protocolizado el Reglamento Interno de Copropiedad, la fecha de la sesión en que dicho instrumento haya sido aprobado por la institución respectiva, si éste fuere el caso, bastando para el caso de vendedores, personas naturales o jurídicas que no sean las instituciones ya mencionadas, la indicación relativa a la protocolización de dicho Reglamento; así como por el hecho de insertar en la escritura una declaración expresa del comprador de que ha recibido de la institución o persona vendedora una copia del aludido Reglamento y que se halla plenamente impuesto de su contenido.

**ART. 20.- (AVALÚO MUNICIPAL).-**

Se tendrá como valor de cada piso, departamento o local, el precio del avalúo municipal.

**ART. 21.- (DETERMINACIÓN DE AVALÚOS).-**

Los avalúos que ordenen las leyes tributarias deben hacerse separadamente para cada uno de los pisos, departamentos o locales que existan en los edificios.

**ART. 22.- (DIVISIÓN DE HIPOTECAS).-**

Las instituciones del sistema financiero y los organismos de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública, quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de esta Ley, entre los diferentes pisos, departamentos o locales que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de ellos.

**ART. 23.- (RESPONSABILIDAD SOBRE GRAVÁMENES).-**

Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción en la oficina del Registro de la Propiedad, los dueños de cada piso, departamento o local serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones correspondientes a los respectivos gravámenes.

**ARTÍCULO FINAL.-**

Las disposiciones de esta Ley, sus reformas y derogatorias entraron en vigencia desde la fecha de las correspondientes publicaciones en el Registro Oficial.

En adelante cítese la nueva numeración.

Esta Codificación fue elaborada por la Comisión de Legislación y Codificación, de acuerdo con lo dispuesto en el número 2 del Art. 139 de la Constitución Política de la República.

Cumplidos los presupuestos del Art. 160 de la Constitución Política de la República, publíquese en el Registro Oficial.

## **13 Regulamento da Lei de Propriedade Horizontal do Equador<sup>1133</sup>**

### **REGLAMENTO A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Decreto Ejecutivo No. 1229  
Registro Oficial No. 270  
6 de Septiembre de 1999.

Jamil Mahuad Witt  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Considerando:

Que por Decreto Ley de Emergencia No. 08 de 11 de marzo de 1960, publicado en el Registro Oficial No. 1069 de 15 de los mismos mes y año, se expidió la Ley de Propiedad Horizontal;

<sup>1133</sup> Texto extraído do *site* do Governo equatoriano.

Que el Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal expedido mediante Decreto Ejecutivo 1708 del 5 de agosto de 1998, publicado en el Suplemento del Registro Oficial 378 del 7 de los mismos, no contempla normas acordes a la realidad actual;

Que es necesario que en las disposiciones de propiedad horizontal se hagan constar normas particulares sobre el sector comercial, porque las que se aplican para la vivienda son insuficientes;

Que el vigente Reglamento General contiene disposiciones contrarias a principios universales de propiedad horizontal;

Que el último inciso del artículo 11 del Reglamento contradice los artículos 13 y 15 de la Ley de Propiedad Horizontal porque establece otra vía para demandar a los copropietarios morosos;

Que es indispensable dictar un reglamento que supla las falencias existentes y sobre todo que contemple aspectos básicos como la valoración de los inmuebles para efectos de las expensas comunales; que garantice la participación de las minorías; y para que esa Ley pueda tener aplicación actual;

En ejercicio de las atribuciones constantes en el numeral 5 del artículo 171 de la Constitución Política de la República,

Decreta:

Expedir el siguiente: REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

#### ARTÍCULO 1: OBJETO.-

El presente Reglamento General tiene por objeto establecer los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal.

#### CAPÍTULO I DISPOSICIONES Y PRINCIPIOS GENERALES

##### ARTÍCULO 2: ÁMBITO GENERAL DE LAS RELACIONES DE COPROPIEDAD.-

Todos los inmuebles declarados bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad. De tratarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo fin sea el comercio, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas para su promoción y publicidad.

En caso que el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal esté constituido por un edificio mixto de vivienda y comercio, o sea un conjunto de vivienda y centro comercial, las normas del presente Reglamento General se aplicarán diferenciando el destino para el cual fue construido el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 3: OBLIGATORIEDAD DE ESTE REGLAMENTO GENERAL Y RESPONSABILIDAD POR INCUMPLIMIENTO.-**

Las normas reglamentarias aquí establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeron en condominio o sean declarados o se declararen en propiedad horizontal, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un piso, departamento o local comercial, así como para los cesionarios, usuarios, acreedores anticréticos, arrendatarios y, en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.

Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, en el presente Reglamento General y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración, conservación y mejoramiento.

**ARTÍCULO 4: DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE POR SU NATURALEZA Y FINES.-**

En la Declaratoria de Propiedad Horizontal, que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.

**CAPÍTULO II DE LOS BIENES COMUNES DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTÍCULO 5: SE ENTIENDEN COMO BIENES COMUNES.-** Se reputan bienes comunes y de dominio inalienable e indivisible para cada uno de los copropietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del conjunto de vivienda o del centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido el inmueble en propiedad horizontal, las acometidas centrales de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, las áreas verdes, vías de acceso y espacios comunales y, en general, todos aquellos que consten como tales en la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

**ARTÍCULO 6: DERECHOS INSEPARABLES.-**

La copropiedad, uso y goce sobre los bienes comunes son proporcionales e inseparables de la propiedad, uso y goce de los bienes exclusivos. En la enajenación, gravamen, embargo o limitación de dominio de éstos, estará incluida la respectiva cuota sobre aquéllos, en los términos de este Reglamento General.

**ARTÍCULO 7: DERECHOS DEL USUARIO.-**

El arrendatario, comodatario, usuario, acreedor anticrético, usufructuario, sustituirá al propietario en sus derechos de uso sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y en las obligaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal.



Los bienes comunes sometidos al régimen de propiedad horizontal, no podrán ser apropiados ni individual, ni exclusivamente, y sobre ellos cada copropietario o usuario tiene un derecho indivisible, comunitario y dependiente, cuya cuota de participación quedará establecida en los cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda o para comercio y que se incluirán en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

#### ARTÍCULO 8: DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.-

En el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, que esté conformado por más de un bloque, torre o conjunto, destinado a vivienda o para comercio, para los fines de la liquidación y pago de las expensas, los bienes comunes se dividirán en bienes comunes generales y bienes comunes individuales. Para este efecto, se establecerán cuadros de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto destinado a vivienda y para aquéllos cuyo fin sea el comercio, y simultáneamente se precisará la incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se denominan bienes comunes generales, todos aquellos que sirven a todos los copropietarios y permiten usar y gozar de los bienes exclusivos.

Se denominan bienes comunes individuales, todos aquellos cuyo uso y goce corresponden limitadamente a los copropietarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto en particular, entre ellos: los accesos al edificio, bloque, torre o conjunto, las escaleras y ascensores que son utilizados por los copropietarios o usuarios de cada bloque, edificio, torre, o conjunto, así como las instalaciones de los servicios públicos que son compartidos por dichos copropietarios y usuarios y los demás bienes que sean declarados como tales en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

#### ARTÍCULO 9: RELACIÓN PORCENTUAL SOBRE LOS BIENES COMUNES.-

Cuando el inmueble en propiedad horizontal tenga más de un bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal establecerá tablas de alícuotas individuales por cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, y éstas reflejarán la relación a la que irrevocablemente se ha dado carácter de definitivo e invariable que existe entre el inmueble en propiedad horizontal y cada uno de los departamentos de vivienda o de los locales comerciales, según sea del caso, que constituyen el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. La variación en el precio de los locales no altera las alícuotas para efecto de los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre los bienes comunes ni, por ende, alterará los porcentajes fijados, que tienen carácter permanente.

A base de las tablas de alícuotas de cada bloque, torre o conjunto, para vivienda y para comercio, constantes en la escritura pública de Declaratoria de Propiedad Horizontal, la Asamblea General podrá señalar las cuotas con que cada uno de los copropietarios debe contribuir para cubrir las expensas señaladas en el presente Reglamento General.

#### ARTÍCULO 10: REPARACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-

La Asamblea de Copropietarios aprobará la reparación de bienes comunes, de acuerdo con la propuesta presentada por la persona que ejerce la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal. Si se tratan de

reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen el derecho de dominio, el administrador podrá proceder a su inmediata realización sin esperar autorización de la Asamblea de Copropietarios.

#### ARTÍCULO 11: MODIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-

La Asamblea de Copropietarios autorizará la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el Directorio General o la persona que ejerza la Administración, según corresponda y, siempre y cuando, no contravenga la Ley de Propiedad Horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado.

#### ARTÍCULO 12: PROHIBICIONES PARA COPROPIETARIOS Y USUARIOS DE INMUEBLES CONSTITUIDOS EN CONDOMINIO O DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL.-

Está prohibido a los copropietarios, arrendatarios, y en general, a todas las personas que ejerzan derecho de uso sobre bienes exclusivos de inmuebles en propiedad horizontal, respecto de los bienes comunes lo siguiente:

- a) Dañar, modificar o alterar en forma alguna, ni aun a título de mejora, los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal;
- b) Hacer uso abusivo de los bienes comunes o contrario a su destino natural u obstaculizar de algún modo el legítimo derecho y uso de los demás;
- c) Dejar de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias fijadas para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes comunes;
- d) Colocar objetos tales como: ropa, alfombras o similares en la fachada del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Obstruir las áreas comunes que sirvan de locomoción, o dificultar su acceso, con muebles u objetos que impidan el libre tránsito o afecten la estética, buena presentación y limpieza del inmueble, quedando facultada la Administración para el inmediato retiro de los mismos. La imposición de sanciones se la realizará de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y lo que conste para dicho efecto en el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- f) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- g) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- h) Pintar o colocar rótulos, carteles, letreros, anuncios, avisos, inscripciones o signos en la fachada del inmueble en propiedad horizontal, en las paredes o en cualquiera de las áreas comunes;
- i) Oponerse a la entrada a sus departamentos de vivienda o local comercial, de la persona que ejerza la Administración, obreros o técnicos designados por ella para el control de funcionamiento o reparación de los daños existentes en los bienes comunes;
- j) Efectuar descuentos, reducciones, deducciones ni compensaciones de ninguna naturaleza respecto de los pagos que deben hacer, sean éstos por expensas comunales u otros valores. Las reclamaciones deben formularse por escrito y una vez pagados los valores facturados o liquidados;
- k) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a alguna persona sin previa comunicación escrita otorgada por la administración del edificio o condominio declarado

en propiedad horizontal, en la que certifique que está al día en el pago de sus obligaciones para con el condominio.

- l) La Administración por tanto, será responsable ante la Asamblea General o ante el Organo de Administración competente del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal de comunicar los arriendos y ventas que se efectúen por los copropietarios; y,
- m) Utilizar los corredores, escaleras, terrazas o demás lugares comunales del condominio o edificio declarado en propiedad horizontal como sitios de almacenamiento, de reunión, de trabajo u otros fines similares, salvo que exista autorización expresa y por escrito de la Administración.

Sin perjuicio de las prohibiciones establecidas por este Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer otras en el reglamento interno que se dicte para la administración, conservación y mejoramiento de los bienes constituidos en condominio o declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, tomando en consideración el fin y la naturaleza para el cual fue construido dicho condominio.

### CAPÍTULO III DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO

#### ARTÍCULO 13: BIENES EXCLUSIVOS.-

Son bienes de dominio exclusivo: el piso, casa o departamento de vivienda o local comercial perteneciente a los copropietarios que se encuentran delimitados en los planos de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos y accesorios que se encuentran en ellos, tales como: puertas interiores, servicios sanitarios, armarios y aquellos no declarados como bienes comunes.

#### ARTÍCULO 14: DERECHOS Y FACULTADES SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-

Los titulares de dominio sobre bienes exclusivos podrán usar de su piso, departamento o local comercial de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se dicte. Cualquiera que sea el acto jurídico que se realice en un bien exclusivo, comprenderá los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular del dominio del piso, departamento o local comercial.

#### ARTÍCULO 15: TRIBUTOS SOBRE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-

Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

#### ARTÍCULO 16: REQUISITOS PARA MODIFICAR LOS BIENES EXCLUSIVOS.-

Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

- a) Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad del inmueble constituido en condominio o Declarado en Propiedad Horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerlas, cuenten con la autorización de los copropietarios asistentes a la Asamblea de Copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que, además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno de cada inmueble que oportunamente se dicte; y,
- b) Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción por parte de la respectiva Municipalidad, si ello fuere necesario.

**ARTÍCULO 17: DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE LOS BIENES EXCLUSIVOS.-**

Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos las siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de Copropietarios podrán establecer las demás que complementen a las establecidas.

**ARTÍCULO 18: PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS, A CUALQUIER TÍTULO, RESPECTO DE SUS BIENES EXCLUSIVOS.-**

Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos:

- a) Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble;
- b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios al que se refiere el artículo décimo sexto.
- c) Destinar el piso, departamento o local comercial a un objeto distinto a aquel previsto en el reglamento interno de copropiedad, o al autorizado por el Órgano Interno competente, o para el cual fueron construidos, o usarlos con fines ilícitos, o destinarlos a actividades prohibidas por la ley, contrarias o atentatorias a las buenas costumbres y a la moral en general o, cuando afecten al aseo o salubridad del condominio o a la seguridad y buena conservación del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Instalar máquinas que causen ruidos, produzcan vibraciones, interfieran o distorsionen las ondas radiales y de televisión o alteren el flujo de la corriente eléctrica;
- e) Almacenar sustancias explosivas, tóxicas, insalubres, malolientes o de prohibida tenencia;
- f) Dar en venta o arriendo su piso, departamento o local a persona alguna sin previa comunicación escrita enviada a la administración del conjunto de vivienda o centro comercial declarado en propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el literal k) del artículo 18; y
- g) Realizar actos en general que sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, a las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

## CAPÍTULO IV DE LAS SANCIONES

### ARTÍCULO 19: SANCIONES.-

La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble, sin perjuicio del pago de las reparaciones e indemnizaciones a que hubiere lugar.

En caso de mora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, los copropietarios reunidos en Asamblea General acordarán y dispondrán a la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal, sobre los respectivos intereses de mora calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador, por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación, a más de los correspondientes gastos de cobranza extrajudicial y judicial que se ocasionen.

Si un copropietario o usuario no pagare las expensas establecidas, pasados treinta días de acordadas, la persona que ejerza la administración del inmueble declarado en propiedad horizontal tendrá la representación legal de todos los condóminos para iniciar las acciones legales necesarias para su cobro de conformidad con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

En caso de reincidencia, la persona que ejerza la administración del inmueble, a más de ostentar la representación legal, tomará las medidas e iniciará las acciones legales pertinentes previstas en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte para cada inmueble.

Los copropietarios, en razón del derecho de uso del departamento de vivienda o del local comercial otorgado a sus arrendatarios y/o comodatarios, emanado del respectivo contrato, en caso de incumplimiento a las obligaciones por parte de éstos, asumirán dicho incumplimiento y, deberán además de solicitar el establecimiento de las sanciones antes detalladas, dar por terminado el contrato de arrendamiento o comodato y proceder a la recuperación del departamento de vivienda o del local comercial en forma inmediata, observando el procedimiento convenido en el contrato o cualquier otro previsto en la Ley.

## CAPÍTULO V DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

### ARTÍCULO 20: DERECHOS Y OBLIGACIONES.-

Son derechos y obligaciones de los copropietarios:

- a) Ejercer su derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en propiedad horizontal y usar de ellos en la forma y con las limitaciones legales y reglamentarias establecidas;
- b) Ejercer su derecho de propiedad sobre los bienes exclusivos del inmueble en propiedad horizontal y usar y disponer de ellos en la forma y con las limitaciones impuestas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, y el Reglamento Interno de Administración del Inmueble.
- c) Asistir a la Asamblea de Copropietarios y ejercer su derecho de expresión a través del voto, de petición y en general hacer uso de las demás atribuciones que la Ley de Propiedad

Horizontal y el presente Reglamento General y los reglamentos internos le asignan como miembro de ese órgano colegiado;

d) Cumplir las disposiciones legales y reglamentarias que norman el régimen de propiedad horizontal; acatar las resoluciones y/o disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de los Órganos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal;

e) Desempeñar los cargos y comisiones que les sean asignados por los órganos competentes de la administración;

f) Permitir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, realizar la inspección o las reparaciones de los bienes comunes;

g) Notificar a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el nombre, dirección y teléfono de la persona que, en su ausencia por más de treinta días, quedará encargada de su bien, a fin de que actúe en casos de emergencia;

h) Introducir cláusula especial, en los contratos de enajenación, limitación de dominio, comodato, arrendamiento o anticresis que celebre el copropietario respecto de sus bienes exclusivos, en virtud de la cual el adquirente o el usuario de ellos conoce y se somete expresamente al reglamento interno, conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias y las normas y resoluciones generales anteriormente tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Organos de Administración que se conformen para el inmueble constituido en condominio o que sea declarado en propiedad horizontal. Adicionalmente, el copropietario deberá notificar su decisión de celebrar cualquiera de los contratos que se indican anteriormente a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previa a la celebración de los mismos. La persona que ejerza dicha administración no otorgará ninguna certificación que acredite el cumplimiento de las obligaciones emanados del reglamento interno o de aquellas resoluciones o disposiciones dictadas por los Organos de Administración, sin la previa verificación que en el contrato que se vaya a celebrar consta la cláusula en referencia;

i) Pagar oportunamente las expensas ordinarias y extraordinarias para la administración, reparación, reposición, mejora y mantenimiento de los bienes comunes;

j) Señalar domicilio para las notificaciones que por cualquier causa debe hacerle la persona que ejerza la administración. Caso de incumplimiento de esta obligación, las notificaciones se harán en su vivienda o local comercial;

k) Obtener bajo su exclusiva responsabilidad, todas las autorizaciones legales, municipales, administrativas y demás que fueren necesarias; y,

l) Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se dicten.

#### ARTÍCULO 21: DERECHO DE USO DE SERVICIOS COMUNALES.-

Para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Organo encargado de establecer las políticas de administración del inmueble.

#### ARTÍCULO 22: OBLIGACIÓN ESPECIAL.-



El hecho que un inmueble de vivienda o un local comercial haya permanecido cerrado o sin ser habitado, no exonera al copropietario de la obligación de pagar las expensas por gastos comunes y contribuciones extraordinarias y, en caso de mora, los respectivos intereses calculados a base de la tasa de interés activa vigente del Banco Central del Ecuador por cada mes o fracción de mes decurrido sin cancelación.

#### ARTÍCULO 23: REPRESENTACIÓN.-

Cuando un inmueble de vivienda o local comercial pertenezca a dos o más personas, estas deberán nombrar un mandatario en forma legal para que los represente en todo lo relacionado con la propiedad y su administración.

### CAPÍTULO VI DEL PRESUPUESTO DE ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE CONSTITUIDO EN CONDOMINIO O DECLARADO EN PROPIEDAD HORIZONTAL

#### ARTÍCULO 24: DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.-

La Asamblea General de Copropietarios, en su reunión ordinaria, analizará y aprobará con la votación de más de la mitad de los asistentes a la misma, el presupuesto de mantenimiento, conservación, seguridad y demás gastos presentados por quien ejerza la administración del inmueble. Dicho presupuesto deberá tomar en cuenta el déficit o el superávit del ejercicio anterior. El presupuesto tendrá vigencia por un año fiscal, esto es, desde enero hasta diciembre de cada año.

#### ARTÍCULO 25: DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.-

Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, reunidos en Asamblea General, delegarán al Organismo Administrativo de Copropiedad la administración de los bienes comunes. Adicionalmente, los copropietarios, reunidos en Asamblea General, establecerán dentro del reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, las normas de administración, mejoramiento y conservación de los bienes comunes.

#### ARTÍCULO 26: EXPENSAS ORDINARIAS.-

Son expensas ordinarias las que son indispensables y necesarias para la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes e incluyen: gastos de administración, remuneración de conserjes y empleados del condominio, energía eléctrica para las áreas comunes, agua potable para las áreas comunes, seguridad y vigilancia, mantenimiento de ascensores, mantenimiento de jardines y áreas comunes, mantenimiento de equipos, útiles de limpieza, reparaciones ordinarias del inmueble, de su equipamiento y combustibles para equipos del condominio y su seguro.

Es obligación de todos los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal contribuir al pago de gastos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre los bienes comunes.

Además, están obligados al pago oportuno de las primas de seguro que amparan al conjunto de vivienda o al centro comercial constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.



Cada Copropietario es responsable de los aportes a los que se refiere el inciso anterior desde cuando adquiere el dominio de un bien exclusivo. Ningún copropietario estará exento de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad, mientras sea el titular de dominio. Quienes en su nombre sean tenedores, usuarios o usufructuarios serán solidariamente responsables por dichos conceptos.

#### ARTÍCULO 27: PAGO DE LAS EXPENSAS ORDINARIAS DE LOS BIENES COMUNES GENERALES E INDIVIDUALES.-

Si el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, se encuentra constituido por dos o más torres, bloques o conjuntos de vivienda o de comercio, el pago de las expensas ordinarias para los bienes comunes generales será de cuenta de todos los copropietarios en proporción a la alícuota que mantengan sobre éstos.

En cuanto al pago de las expensas comunes individuales, para su administración, conservación y mejoramiento, serán de cuenta única y exclusivamente de los copropietarios de cada torre, bloque o conjunto, tomando en consideración la propiedad de la alícuota que cada uno de ellos mantenga sobre dichos bienes comunes individuales y que consten detallados en la respectiva Declaratoria de Propiedad Horizontal.

#### ARTÍCULO 28: DÉFICIT PRESUPUESTARIO.-

Cuando el presupuesto acordado por la Asamblea de Copropietarios, resulte insuficiente para satisfacer los gastos de administración, mantenimiento y mejora de los bienes comunes, se convocará a una Asamblea Extraordinaria en la que se acordarán los ajustes requeridos y se fijarán las nuevas cuotas a pagar por cada uno de los copropietarios, las que serán exigibles a partir del mes inmediato posterior.

#### ARTÍCULO 29: EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.-

Expensas extraordinarias son las que fije la Asamblea de Copropietarios para obras ocasionales emergentes o inversiones en el inmueble en propiedad horizontal, y no se destinarán para cubrir expensas ordinarias.

#### ARTÍCULO 30: REPOSICIÓN EN LOS BIENES COMUNES POR DAÑOS.-

Los gastos de reparación o reposición que se originen en actos de culpa o dolo de algún copropietario o usuario, serán de cuenta exclusiva del copropietario y usuario responsable en forma solidaria.

#### ARTÍCULO 31: DEL FONDO COMÚN DE RESERVA.-

Se establece la obligación de crear un Fondo Común de Reserva para reparaciones de los bienes de domino común, para gastos comunes urgentes o imprevistos por fuerza mayor como accidentes y terremotos y para gastos programados que deban realizarse a futuro de acuerdo a la vida útil de materiales y elementos, como la pintura o recubrimiento exterior del inmueble y reparaciones de cubiertas y techos. Este fondo se formará por un porcentaje de recargo no menor al cinco por ciento (5%) sobre los gastos comunes, y se incrementará con el producto de multas, intereses y con aportes voluntarios.

### CAPÍTULO VII GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN LEGAL DEL INMUEBLE EN PROPIEDAD HORIZONTAL Y SISTEMAS DE SEGURIDAD

#### ARTÍCULO 32: ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS.-

Los copropietarios de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Organos de Administración y de Control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que se indican a continuación:

- a) Para aquellos inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios y del Administrador.
- b) En el caso de haber múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, la administración y control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General, del Presidente y del Administrador.

#### ARTÍCULO 33: DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-

La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes o mandatarios, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General.

La representación legal, judicial o extrajudicial la ejercerán: 1) El Administrador en los casos a que se refiere el literal a) del Art. 32; y, 2) El Presidente o el Administrador, en forma conjunta o individual, en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal, especialmente para el cobro de cuotas, intereses, reclamos, demandas, celebración de actos y contratos y lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan. El Presidente y el Administrador tendrán las facultades determinadas en el artículo cincuenta del Código de Procedimiento Civil.

#### ARTÍCULO 34: DERECHO DE VOTO.-

Cada copropietario en la Asamblea General tendrá derecho a voto en forma correlativa y equivalente a la alícuota de dominio que corresponda al departamento de vivienda o local comercial, según sea el caso.

#### ARTÍCULO 35: DIRECCIÓN DE LA ASAMBLEA.-

La Asamblea estará presidida por un Presidente designado por la Asamblea General. Actuará como Secretario de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda, el Administrador; en caso de falta de éste, se nombrará un Secretario ad hoc. El Presidente para el caso a que se refiere el inciso 2do. del Art. 33, será elegido por la Asamblea para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. En caso de ausencia temporal del Presidente podrá presidir la Asamblea otro copropietario designado para el efecto. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de copropietario del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

#### ARTÍCULO 36: SESIONES.-

La Asamblea de Copropietarios tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se realizarán una vez por año calendario, y dentro de los tres primeros meses de cada año. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando fueren convocadas, para tratar asuntos determinados en la convocatoria.

#### ARTÍCULO 37: CONVOCATORIA.-

La convocatoria a Asamblea para sesiones ordinarias o extraordinarias, serán hechas por el Presidente o el Administrador, según sea el caso, a iniciativa propia o a petición de uno de los miembros del Directorio, del Administrador o de copropietarios que representen por lo menos un 30% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal.

En caso que el Presidente o el Administrador, según sea el caso, no procedieren a convocar a Asamblea General conforme al inciso anterior, los copropietarios pueden auto convocarse con el respaldo de por lo menos el 40% del total de votos del inmueble en propiedad horizontal, siguiendo el proceso normal de convocatoria.

La convocatoria se efectuará mediante documento escrito, con ocho días hábiles por lo menos de anticipación a la fecha de reunión, en la que constarán, el lugar, la fecha, la hora y los asuntos a tratarse en la sesión.

En el caso que no hubiere quórum en la hora señalada en la primera convocatoria, ésta se entenderá convocada para una segunda reunión, pudiendo realizarse la misma no antes de sesenta minutos después de la hora señalada para la primera convocatoria, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de copropietarios que asistiere. No podrá mortificarse, en segunda convocatoria, el orden del día establecido para la primera.

#### ARTÍCULO 38: ASAMBLEA UNIVERSAL.-

La Asamblea Universal podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento, siempre que concurren todos los copropietarios, en cuyo caso se tratará de una Asamblea Universal.

#### ARTÍCULO 39: QUORUM.-

El quórum para las reuniones de la Asamblea General, en primera convocatoria, estará integrado por la concurrencia de un número de copropietarios con derecho a voto, que represente más del 50% de las alícuotas de propiedad del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. En segunda convocatoria, el quórum quedará establecido con el número de copropietarios con derecho a voto, que se encuentren antes.

A efectos de reformar el reglamento interno o adoptar un nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley Propiedad Horizontal, sin importar si se trata de primera o segunda convocatoria. El Secretario de dicha Asamblea General llevará un registro con la firma o representación de cada asistente a la misma.

Para ejercer el derecho de voto en la Asamblea, cada copropietario deberá justificar encontrarse al día en el pago de las expensas comunes, ordinarias o extraordinarias, multas, intereses de mora y demás valores establecidos, así como de cualquier otra cantidad, mediante certificación otorgada por la Administración. Cada copropietario tendrá votos en proporción a sus respectivas alícuotas.

#### ARTÍCULO 40: REPRESENTACIÓN.-

Los copropietarios pueden participar en la Asamblea por sí o por medio de representante. La representación se otorgará mediante poder notarialmente conferido o por medio de una

carta cursada al Presidente o Administrador, según sea el caso, la misma que se adjuntará al acta de la respectiva sesión.

#### ARTÍCULO 41: DERECHO DE ASISTENCIA.-

Es el copropietario quien tiene derecho de concurrir a la Asamblea y no su arrendatario, comodatario o usuario, salvo lo previsto en el artículo anterior de este Reglamento General.

#### ARTÍCULO 42: VOTACIÓN.-

Las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los votos que tengan los concurrentes a la Asamblea.

#### ARTÍCULO 43: APROBACIÓN DE ACTAS.-

Las actas de la Asamblea serán aprobadas en la misma sesión; llevarán las firmas autógrafas del Presidente y del Secretario. El Administrador llevará bajo su responsabilidad, el Libro de Actas en originales.

#### ARTÍCULO 44: RESOLUCIONES.-

Las resoluciones de la Asamblea son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

#### ARTÍCULO 45: DEBERES Y ATRIBUCIONES.-

Son deberes y atribuciones de la Asamblea General:

- a) Elegir y remover de su cargo al Administrador y al Presidente de la Asamblea de Copropietarios, según sea el caso; este último a su vez será el Presidente del Directorio General, en aquellos casos en que se cumpla lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General;
- b) Elegir y remover de sus cargos, en caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, según lo previsto en el literal b) del artículo 32, a los miembros que conforman el Directorio General tomando en consideración lo determinado en el artículo 46 de este Reglamento General;
- c) Examinar y resolver sobre informes, cuentas, balances y presupuestos que le presentaren el Directorio General y la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda;
- d) Señalar de acuerdo con este Reglamento General las cuotas de contribución de cada copropietario para las expensas ordinarias y extraordinarias de los bienes comunes generales e individuales y, seguros obligatorios;
- e) Revocar o reformar las decisiones del Directorio General y de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, según corresponda, que sean contrarias a la Ley de Propiedad Horizontal, a este Reglamento General o a los reglamentos internos que se expidan;
- f) Expedir o reformar y protocolizar el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, previsto por la Ley y este Reglamento general; e interpretarlo con fuerza obligatoria;
- g) Ordenar, cuando lo estime necesario o conveniente, la fiscalización de las cuentas y caja de la Administración;

- h) Exigir a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuando lo creyere conveniente, una garantía para que responda por el fiel y correcto desempeño de su cargo, determinando la forma en que ha de rendirse esa garantía y el monto de la misma;
- i) Dictar las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda o para comercio, según sea el caso, y para la armónica relación de los copropietarios;
- j) Autorizar al Presidente o al Administrador, según sea el caso, del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la contratación del seguro obligatorio que dispone la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General;
- k) Resolver cualquier asunto inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquéllos que le planteen: el Presidente, la persona que ejerza la administración o los copropietarios.

#### ARTÍCULO 46: DEL DIRECTORIO GENERAL.-

En caso de constituirse el Directorio General, de conformidad con lo previsto en el literal b) del artículo 32 de este Reglamento General, éste estará integrado por los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal elegidos por la Asamblea de Copropietarios, tomando en consideración lo dispuesto en el literal b) del artículo 45 de este Reglamento General y lo que se indica más adelante. Los miembros del Directorio durarán un año en el ejercicio de su cargo y podrán ser reelegidos indefinidamente.

En caso de haber múltiples torres, bloques o conjuntos, para vivienda o con fines de comercio o exclusivamente para comercio, la Asamblea de Copropietarios del Condominio deberá elegir un representante por cada una de las torres, bloques o conjuntos, para vivienda y para comercio, los cuales conformarán el Directorio General del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, quienes serán elegidos tomando en consideración incluso a las minorías, de conformidad con lo dispuesto en el inciso siguiente.

Para asegurar la representación de los diversos sectores y las minorías, en aquellos inmuebles conformados por múltiples bloques, torres o conjuntos, ya sea para vivienda o para comercio o exclusivamente para comercio, el Directorio General deberá tener como uno de sus miembros, un Copropietario elegido con votos cuyas alícuotas sumen el 20% del total de ellas.

#### ARTÍCULO 47: DIRECCIÓN Y SECRETARÍA.-

El Directorio General estará presidido por su Presidente, elegido por la Asamblea, y a falta temporal de éste por otro de sus miembros elegido para dicho efecto. Si la ausencia es definitiva, la Asamblea de Copropietarios designará su reemplazo. Actuará como Secretario del Directorio General, el Secretario de la Asamblea de Copropietarios, quien tiene solamente voz y no voto.

#### ARTÍCULO 48: RENUNCIA.-

El Directorio General deberá aceptar las renunciaciones y conceder las licencias solicitadas por sus miembros, siempre y cuando no afecten a su funcionamiento regular y que las formulaciones no fueren dolosas o intempestivas. Las pertinentes resoluciones deberán

constar en el acta de la respectiva reunión. A falta de resolución favorable, el miembro respectivo deberá continuar en sus funciones hasta tanto sea reemplazado.

#### ARTÍCULO 49: CONVOCATORIA Y SESIONES.-

El Directorio General se convocará y tendrá sesiones ordinarias y extraordinarias de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

#### ARTÍCULO 50: REUNIONES UNIVERSALES.-

El Directorio General podrá reunirse sin previa convocatoria en cualquier momento o lugar, siempre que concurren todos sus miembros principales, en cuyo caso se tratará de una reunión universal.

#### ARTÍCULO 51: QUORUM.-

El quórum para las reuniones del Directorio General estará integrado por la concurrencia de un número de miembros que representen más de la mitad. Si no hubiere tal quórum se hará una segunda convocatoria, la que podrá iniciarse una vez que hayan transcurrido al menos sesenta minutos desde la hora en que fue convocada la primera reunión, con la advertencia que la reunión se efectuará con cualquiera que fuere el número de miembros que asistan.

#### ARTÍCULO 52: REPRESENTACIÓN.-

A las reuniones del Directorio General asistirán su Presidente, sus miembros y el Secretario del mismo. De ser el caso, el Directorio General podrá invitar a una o varias personas para tratar específicamente el asunto inherente y puntualizado en la convocatoria. El Directorio podrá solicitar la presencia en sus sesiones de Asesores Especializados o Profesionales que, asistirán con voz pero sin voto. En ningún otro caso se permitirá la participación de persona alguna, inclusive tratándose de copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

#### ARTÍCULO 53: VOTACIÓN Y DECISIONES.-

Cada miembro del Directorio General tiene derecho a un voto. Las decisiones del Directorio General se tomarán por mayoría de votos que representen más de la mitad de los concurrentes a la sesión. En caso de empate en la votación, el Presidente del Directorio General la dirimirá.

#### ARTÍCULO 54: APROBACIÓN DE ACTAS.-

Las actas del Directorio General deberán ser aprobadas en la misma reunión: llevarán las firmas autógrafas del Presidente, del Directorio General y del Secretario, quien dará fe de lo resuelto. El Secretario llevará bajo su responsabilidad, un Libro de reuniones de las Actas originales.

#### ARTÍCULO 55: RESOLUCIONES.-

Las resoluciones que adopte el Directorio General son obligatorias para todos los copropietarios, arrendatarios, comodatarios, usuarios, y en general, para todas las personas que ejerzan derechos de uso sobre bienes exclusivos y/o comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

#### ARTÍCULO 56: DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO GENERAL.-

Son deberes y atribuciones del Directorio General:



- a) Examinar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios las cuentas, balances, presupuestos e informes que le presentare la Administración;
- b) Preparar y poner a consideración de la Asamblea de Copropietarios la proforma del presupuesto anual de gastos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, la que necesariamente irá acompañada de los planes y programas que se realizarán y ejecutarán;
- c) Preparar y sugerir a la Asamblea de Copropietarios el aporte de cuotas extraordinarias, de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- d) Preparar un informe pormenorizado sobre las pólizas de seguro que interesen a los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- e) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de Reglamento Interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;
- f) Previa resolución de la Asamblea, contratar a la persona que desempeñará la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y señalar su remuneración;
- g) Autorizar por escrito a la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, para vivienda y para comercio, para que contrate los servicios de los empleados necesarios para la administración de los bienes comunes de los inmuebles en propiedad horizontal y señalar sus respectivas remuneraciones; y,
- h) Resolver cualquier cuestión inherente a la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y aquellos asuntos planteados por los copropietarios y la Administración.

Adicionalmente, podrá ejercer los demás deberes y atribuciones que le asignan la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y los reglamentos internos que se expidan en cada caso y, además, todas aquellas funciones compatibles con sus responsabilidades administrativas y técnicas y, en general, toda otra gestión que le encomiende la Asamblea de Copropietarios.

#### ARTÍCULO 57: DEL PRESIDENTE.-

El Presidente de la Asamblea General de Copropietarios, que además será el Presidente del Directorio General, según corresponda, será elegido por la Asamblea General para el período de un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Para ser Presidente se requiere tener la calidad de Copropietario.

#### ARTÍCULO 58: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL PRESIDENTE.-

Son atribuciones deberes del Presidente:

- a) Convocar y presidir las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Directorio General, según corresponda;
- b) Ejercer el voto en las reuniones de la Asamblea General y en las del Directorio General y, cuando sea del caso, dirimir la votación ejerciendo el mismo;
- c) En caso de falta o impedimento temporal de la persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, designará



provisionalmente su reemplazo o delegará a otro copropietario las mismas hasta que se resuelva lo más conveniente;

d) Previa autorización de la Asamblea General, contratará una póliza de seguro contra incendio y daños a los ascensores, según lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y, cuidar de sus oportunas renovaciones. El o los seguros correspondientes, los contratará a favor de los copropietarios; y,

e) Cumplir las funciones que le encargue la Asamblea de Copropietarios, el Directorio General y aquéllas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal que se expida.

#### ARTÍCULO 59: DEL ADMINISTRADOR.-

La persona que ejerza la administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será elegida por la Asamblea de Copropietarios, para el período de un año, pudiendo ser reelegida indefinidamente. Para ejercer la administración no se requiere ser copropietario del inmueble. Si la persona que ejerza la administración faltare temporalmente, se delegará a otro copropietario esas funciones y, si la falta fuere definitiva, la sustitución será resuelta por la Asamblea General.

#### ARTÍCULO 60: ATRIBUCIONES Y DEBERES DEL ADMINISTRADOR.-

Son atribuciones y deberes de la persona que ejerza la Administración:

a) Administrar los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, con el mayor celo, eficacia y dentro de los límites establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General y el reglamento interno que se expida;

b) Adoptar oportunamente las medidas para la buena conservación de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y ordenar las reparaciones que fueren necesarias;

c) Presentar a la Asamblea General o al Directorio General, para que éste a su vez ponga en consideración de la Asamblea de Copropietarios, según corresponda, con la periodicidad que éstos le señalen, las cuentas, balances, proyectos de presupuesto, estados de situación e informes sobre la administración a su cargo;

d) Preparar y presentar a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y el presente Reglamento General, el proyecto de reglamento interno del condominio y las normas necesarias y convenientes para la administración de los bienes comunes del inmueble y la armónica relación de los copropietarios;

e) Recaudar, dentro de los primeros diez días de cada mes y mantener bajo su responsabilidad personal y pecuniaria, las cuotas ordinarias y extraordinarias de los copropietarios y, en caso de mora, en primera instancia realizar una gestión de cobro extrajudicial y, si persistiere la mora en el pago, deberá cobrarlas, juntamente con los intereses establecidos y los de mora, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte;

f) Al cesar en sus funciones, devolver los fondos y bienes que tuviere a su cargo y presentar los informes respectivos;

g) Ordenar la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, la reposición de ellos a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de tales daños. Así mismo, ordenará la reparación de los daños ocasionados en los bienes comunes

individuales o en los exclusivos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal cuando dichos daños produzcan o puedan llegar a producir menoscabo a la propiedad de los otros condominios. La reposición de dichos daños se realizará a costa del copropietario, arrendatario o usuario causante o responsable de los mismos.

h) Imponer o solicitar al órgano competente, según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, el presente Reglamento General y el reglamento interno que se dicte, la imposición de sanciones y multas a los copropietarios infractores o que causen daños a la propiedad horizontal. El producto de dichas sanciones y multas ingresará al Fondo Común de Reserva;

i) Celebrar los contratos de adquisición, arrendamiento de bienes o servicios necesarios para la administración, conservación, reparación, mejora y seguridad de los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, dentro de los montos y con las autorizaciones respectivas emanados de los Órganos de Administración;

j) Previa las autorizaciones correspondientes, celebrar contratos de trabajo para el personal subalterno, empleados y obreros necesarios para la administración, conservación, limpieza y seguridad de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y, cancelar las remuneraciones de los mismos, las que deberán ser y formar parte del presupuesto de gastos anuales. Deberá cumplir fiel y oportunamente todas y cada una de las obligaciones patronales derivadas de los contratos que celebre;

k) Cancelar cumplida y oportunamente todas las obligaciones de carácter común a entidades públicas y privadas;

l) Custodiar y manejar el dinero y las pertenencias comunes, abrir cuentas bancarias y de otra índole, y girar contra ellas hasta por los valores y con las debidas autorizaciones. Manejar un fondo rotativo para adquisiciones pequeñas, pagar cumplidamente las deudas comunes y, en general, conducir prolija y eficientemente la gestión económica. Las cuentas bancarias podrán llevar firmas conjuntas con la del Presidente, si así lo dispone la Asamblea de Copropietarios o el Directorio General, según corresponda;

m) Llevar, con sujeción a los principios de la técnica contable, la contabilidad de la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;

n) Llevar un libro de registro de copropietarios, arrendatarios, acreedores anticréticos y usuarios de inmuebles de vivienda y de locales comerciales, según sea el caso, con indicación de sus respectivas cuotas de derechos, bienes exclusivos y demás datos;

o) Cumplir y hacer cumplir las resoluciones, disposiciones y órdenes emanadas de la Asamblea de Copropietarios, del Directorio General y de su Presidente;

p) Conservar en orden y debidamente archivados los títulos del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, planos, memorias y demás documentos correspondientes a la construcción del mismo, así como todo documento, convenio, contrato, poder, comprobante de ingresos y egresos y todo aquello que tengan relación con el inmueble;

q) La correspondencia de la administración o del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, será firmada por el Presidente o por el Administrador, según el caso;

r) Cumplir y hacer cumplir la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno, ordenanzas municipales y demás normas relacionadas con la Propiedad Horizontal, así como las resoluciones y disposiciones emanadas de los órganos de Administración del inmueble;

- s) Adoptar medidas de seguridad tendientes a precautelar la integridad física de los copropietarios y usuarios en general y, de los bienes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- t) Previa autorización expresa y por escrito de los competentes Organos de Administración del inmueble, contratará las pólizas de seguro adicionales que sean necesarias o convenientes para el inmueble;
- u) Elaborar y presentar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el presupuesto operacional anual del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- v) Preparar y solicitar a la Asamblea General de Copropietarios o al Directorio General, según corresponda, el cobro de cuotas extraordinarias para casos de emergencias y aquellos que vayan de acuerdo con las necesidades del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal;
- w) Realizar las reparaciones necesarias y urgentes sin esperar autorización alguna, en caso de inminente peligro de ruina del inmueble o amenaza para la seguridad o salubridad de las personas que ejercen derechos de uso o de dominio; x) Ejercer los demás deberes y atribuciones que le asigne la Ley de Propiedad Horizontal, este Reglamento General, el reglamento interno que se dicte y todos los Órganos de Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal.

#### ARTÍCULO 61: REPRESENTACIÓN LEGAL.-

La representación legal, judicial y extrajudicial de los copropietarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal la ejerce, individual o conjuntamente, el Presidente o el Administrador en todo lo relacionado al Régimen de Propiedad Horizontal.

#### ARTÍCULO 62: SISTEMA DE SEGURIDAD.-

El sistema de seguridad que se contrate en el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal estará de acuerdo a lo que se establezca en el reglamento interno que se expida, en todo caso, los costos de dicho sistema serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad por cada bloque, edificio, torre o conjunto, para vivienda y para comercio y por cada uno de los copropietarios de cada uno de ellos.

### CAPÍTULO VIII SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

#### ARTÍCULO 63: (PROCEDIMIENTO CONCILIATORIO).-

Salvo procedimientos específicos indicados en la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento General, cualquier controversia que surja entre los copropietarios o usuarios del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, podrá ser sometido a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se ventilará ante uno de los Órganos de Administración del inmueble.

Así mismo, los copropietarios podrán convenir, previo acuerdo por escrito, que las diferencias que surjan entre ellos, en relación con los derechos de utilización y goce sobre las propiedades exclusivas o sobre los bienes comunes del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, serán sometidos a los procedimientos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, publicada en el Registro Oficial No. 145 del 4 de septiembre de 1997, salvo disposición legal en contrario.

## CAPÍTULO IX PRECEPTOS ESPECIALES PARA INMUEBLES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL CUYA FINALIDAD SEA EL COMERCIO

### ARTÍCULO 64: PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD.-

Para el caso de inmuebles declarados en propiedad horizontal cuya finalidad sea el comercio, los costos de publicidad y promoción de los mismos serán asumidos a prorrata de cada alícuota de propiedad de todos los copropietarios y demás personas que ostenten derechos sobre ellos.

La publicidad y promoción particular de cada uno de los locales comerciales correrá de cuenta de cada uno de sus propietarios.

La publicidad y promoción global que beneficia e impulsa al inmueble declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, será diseñada y estructurada por el Directorio General. La Asamblea de Copropietarios fijará anualmente el monto para dichos rubros, según sugerencia que le formule en tal sentido el Directorio General.

### ARTÍCULO 65: HORARIO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO.-

Al Administrador de un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, cuya finalidad sea el comercio, le corresponde controlar los horarios mínimos y máximos de atención al público dentro de los cuales deben permanecer abiertos todos los locales comerciales.

## DISPOSICIONES GENERALES

### PRIMERA:

Para que pueda realizarse la transferencia de dominio de un piso, departamento de vivienda o local comercial, así como para la constitución de cualquier gravamen o derecho real sobre ellos, será requisito indispensable que el respectivo propietario compruebe estar al día en el pago de las expensas o cuotas de administración, conservación y reparación, así como de los seguros. Al efecto, los Notarios exigirán como documento habilitante la certificación otorgadas por la persona que ejerza la Administración del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal. Sin este requisito no podrá celebrarse ninguna escritura ni inscribirse. Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, serán personal y pecuniariamente responsables, en caso de no dar cumplimiento a lo que se dispone en esta disposición.

### SEGUNDA:

Será obligación de la persona natural o jurídica constructora o inmobiliaria elaborar el primer Reglamento Interno de Copropiedad, previa a la venta en propiedad horizontal del inmueble y ponerlo en conocimiento de los compradores a la firma de escrituras de transferencia de dominio. Dicho Reglamento Interno de Copropiedad no podrá modificar ninguna norma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal, ni el presente Reglamento General.

### TERCERA:

El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá las regulaciones complementarias al presente Reglamento General.

### REFORMA:

Refórmase la Tercera Disposición General del Decreto Ejecutivo N° 1229 del 27 de agosto de 1999, publicado en el Registro Oficial N° 270 de 6 de septiembre del mismo año, que contiene el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, la misma que dirá: "El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá las regulaciones complementarias al presente reglamento general, única y exclusivamente en todo lo relativo al ámbito de sus funciones, contempladas en los decretos ejecutivos Nos. 3, 1218, 1820 y 833-C, publicados en los Registros Oficiales Nos: 1 del 11 de agosto de 1992; 317 del 16 de noviembre de 1993; 461 del 14 junio de 1994 y 186 del 7 de mayo de 1999, respectivamente.

Decreto Ejecutivo No. 1759. Registro Oficial No. 396 de 23 de agosto de 2001

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

(ÚNICA).-

En el plazo de 60 días contados a partir de la expedición del presente Reglamento General, los copropietarios de inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal, deberán adecuar sus reglamentos internos a las normas del presente Reglamento General.

#### DISPOSICIONES FINALES

(DEROGATORIAS Y VIGENCIA).-

Derógase el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal, expedido con Decreto Ejecutivo No. 1708, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 del 7 de agosto de 1998.

El presente Reglamento General entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación en el Registro Oficial y de su ejecución encárgase el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Dado en el Palacio Nacional en Quito, a 27 de agosto de 1999.

## **14 Lei espanhola a respeito da propriedade horizontal**

### LEY SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPAÑA

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal<sup>1134</sup>

#### PREÁMBULO

Si en términos generales toda ordenación jurídica no puede concebirse ni instaurarse a espaldas de las exigencias de la realidad social a que va destinada, tanto más ha de ser así cuando versa sobre una institución que, como la propiedad horizontal, ha adquirido, sobre

<sup>1134</sup> Cf. BOE núm. 176, de 23-07-1960. Modificada por Ley 8/1999 de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999. Modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (BOE núm. 289, de 3-12-2003, pp. 43187-43195. Se modifican los artículos 10, 11 y 17.

todo en los últimos años, tan pujante vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el abiertamente insuficiente representado por el artículo 396 del Código civil. La presente Ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos. Pero no en el simple sentido de convertir en norma cualquier dato obtenido de la práctica, sino con un alcance más amplio y profundo. De un lado, a causa de la dimensión de futuro inherente a la ordenación jurídica, que impide entenderla como mera sanción de lo que hoy acontece y obliga a la previsión de lo que puede acontecer. Y de otro lado, porque si bien el punto de partidas y el destino inmediato de las normas es regir las relaciones humanas, para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida, no hay que olvidar tampoco que su finalidad última, singularmente cuando se concibe el Derecho positivo en función del Derecho natural, es lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia, la cual, como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre han de hallarse limitadas y orientadas por ella.

Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobremanera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables. La acción del Estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión, y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación. La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas. Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económicosocial.

La Ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación ex novo, de manera completa, de la propiedad por pisos. Se lleva a cabo mediante una Ley de carácter



general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio nacional. El artículo 396 del Código civil, como ocurre en supuestos análogos recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión. El carácter general de la Ley viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código civil.

La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos Jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley de 26 de octubre de 1939 en el texto del artículo 396 del Código civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes. La Ley, que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso strictu sensu o espacio delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el "inmueble", edificación, pertenencias y servicios abstracción hecha de los particulares espacios tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también se mantiene respecto de la facultad de disposición. Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.

En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, cabe entender que el designio de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio. Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado artículo 396. Ahora bien: tampoco en este caso ha sido esa sola consideración técnica la que ha guiado la Ley. Decisivo influjo han ejercido tanto la notoria experiencia de que actualmente se ha hecho casi cláusula de estilo la exclusión de tales derechos como el pensamiento de que no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión.

Motivo de especial estudio ha sido la concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de deberes y derechos que lo integran. Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, esta materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los Estatutos. Éstos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La Ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por



sí con las salvedades dejadas a la iniciativa privada para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen; completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la Ley. De ahí que la formulación de Estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

Además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, la Ley se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio. El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es la expresada cuota o coeficiente asignado al piso o local, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.

Una de las más importantes novedades que contiene la Ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos. Mediante, la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia. Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local cuando concurren circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos comunes con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.

La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración. La Ley, que en todo momento se ha querido mostrar abierta a las enseñanzas de la

experiencia, la ha tenido muy especialmente en cuenta en esta materia. Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar normalmente el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la Junta, el Presidente de la misma y el Administrador. La Junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo, ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario, por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes. El cargo de Presidente, que ha de ser elegido del seno de la Junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo. Y, finalmente, el Administrador, que ha de ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Por otra parte se ha dado a esto una cierta flexibilidad para que el número de estas personas encargadas de la representación y gestión sea mayor o menor según la importancia y necesidad de la colectividad.

Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al Registro de la Propiedad y exige una breve reforma en la legislación hipotecaria. Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al artículo 8.º de la vigente Ley Hipotecaria, el 4.º y el 5.º, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.

El número 4.º del mencionado artículo 8.º prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, ab initio, entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes. A título excepcional, y con el mismo propósito de simplificar los asuntos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.

Y el número 5.º del mismo artículo 8.º permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

## CAPITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1<sup>1135</sup>

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

---

<sup>1135</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 1.

### Artículo 2<sup>1136</sup>

Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.
- c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

## CAPÍTULO II

### DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES<sup>1137</sup>

#### Artículo 3

En el régimen de propiedad establecido en el artículo trescientos noventa y seis del Código civil corresponde al dueño de cada piso o local:

- a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.
- b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

#### Artículo 4

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

#### Artículo 5

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignara número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, y

<sup>1136</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 2.

<sup>1137</sup> La rúbrica de este capítulo está redactada conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 3.

los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

#### Artículo 6

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

#### Artículo 7

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se substanciará por las normas que regulan el juicio de cognición.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La

demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.<sup>1138</sup>

#### Artículo 8

Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo quinto, sin alteración de las cuotas de los restantes.

#### Artículo 9

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3o, 4o y 5o de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a

<sup>1138</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 4.



la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputaran generales los gastos que no sean imputables a uno o a varios pisos o locales, sin que la no utilización de un

servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.<sup>1139</sup>

#### Artículo 10

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.<sup>1140</sup>

#### Artículo 11

1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

---

<sup>1139</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 5.

<sup>1140</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 6. Este artículo ha sido modificado por la Disposición adicional tercera de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (BOE núm. 289, de 3-12-2003, pp. 43187-43195).



5. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.<sup>1141</sup>

#### Artículo 12

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.<sup>1142</sup>

#### Artículo 13

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

---

<sup>1141</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 7. Este artículo ha sido modificado por la Disposición adicional tercera de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (BOE núm. 289, de 3-12-2003, p. 43.187-43.195).

<sup>1142</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 8.

6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos.<sup>1143</sup>

#### Artículo 14

Corresponde a la Junta de propietarios:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.<sup>1144</sup>

#### Artículo 15

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.<sup>1145</sup>

<sup>1143</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 9.

<sup>1144</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 10.

<sup>1145</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 11.

## Artículo 16

1. La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pida la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Si a la reunión de la Junta no concurren, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a "quórum".

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.<sup>1146</sup>

## Artículo 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1.a La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta ley, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía,

<sup>1146</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 12.

incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

2a. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

3a. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.<sup>1147</sup>

## Artículo 18

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los Tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

<sup>1147</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 13. El apartado primero de este artículo ha sido modificado por la Disposición adicional tercera de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (BOE núm. 289, de 3-12-2003, p. 43.187-43.195).

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante oída la comunidad de propietarios.<sup>1148</sup>

#### Artículo 19

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

a) La fecha y el lugar de celebración.

b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.

e) El orden del día de la reunión.

f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9.

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente supongan y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

<sup>1148</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 14.



4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.<sup>1149</sup>

#### Artículo 20

Corresponde al administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

[Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 16].

#### Artículo 21

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la Junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del procedimiento establecido en este artículo.

2. La utilización de este procedimiento requeriría la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

3. La competencia territorial corresponderá exclusivamente al juez del lugar donde se halle la finca, no siendo obligatoria la postulación mediante abogado ni procurador, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 10 de este artículo.

4. El proceso principiará por demanda sucinta, a la que se acompañará la certificación a que se refiere el número 2 de este artículo. En el caso de que el titular anterior deba responder solidariamente del pago de la deuda y sin perjuicio de su derecho a repetir contra el propietario actual, deberá ser demandado conjuntamente con éste. En cualquier caso deberá ser demandado el titular registral.

5. Presentada la demanda y admitida a tramite, el juez requerirá al demandado para que, en el plazo de veinte días, pague al demandante, acreditándolo ante el tribunal, o comparezca ante éste y alegue, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada. El requerimiento deberá efectuarse en el domicilio en España previamente designado por el deudor, o en su defecto, en el propio piso o local, con el apercibimiento de que, de no pagar ni comparecer alegando las razones de la negativa al pago, se despachará contra él ejecución según lo previsto en el número siguiente.

---

<sup>1149</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 15.

6. Si el demandado no compareciere ante el tribunal o no se opusiere a la demanda, el juez dictará auto en el que despachará ejecución, que proseguirá conforme a lo dispuesto para la de sentencias judiciales, por la cantidad adeudada más los intereses y costas previstos y por los gastos previos extrajudiciales de las notificaciones de la liquidación de la deuda, cuando se haya utilizado la vía notarial.

El solicitante de este proceso y el deudor ejecutado no podrán pretender ulteriormente en proceso ordinario la cantidad reclamada en aquél o la devolución de la que con la ejecución se obtuviere.

Desde que se dicte auto despachando ejecución, la deuda devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

7. Si el deudor atendiera al requerimiento de pago, tan pronto como lo acredite se le hará entrega del documento en que conste la deuda y se archivarán las actuaciones.

No obstante, serán de su cuenta las costas que se indican en el número 10 de este artículo y los gastos a que se refiere el número anterior.

8. Si el deudor se opusiere alegando razones para negarse al pago, en todo o en parte, el Juez, previo traslado al demandante del escrito de oposición, seguirá la tramitación del juicio verbal a partir del momento de la citación para juicio oral. No obstante, formulada oposición, el actor podrá pedir el embargo preventivo de bienes del deudor suficientes para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El Juez acordará en todo caso el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste fianza. El deudor podrá librarse del embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que se decreta el embargo preventivo.

9. Si el deudor comparece dentro de plazo y se opone parcialmente al pago, alegando pluspetición, sólo se admitirá la oposición si acredita haber pagado o puesto a disposición del demandante, antes de la interposición de la demanda, la suma que reconoce como debida. Si la oposición se funda en pluspetición, sólo podrá pedirse el embargo preventivo por la suma a que ascienda la cantidad no satisfecha por el deudor.

10. La sentencia que recaiga tendrá fuerza de cosa juzgada.

Se impondrán las costas al litigante que hubiera visto totalmente desestimadas sus pretensiones. De estimarse parcialmente la demanda, cada parte soportará las costas causadas a su instancia y las comunes por la mitad. La condena en costas incluirá los honorarios del abogado y del procurador de la parte vencedora, si hubiere utilizado los servicios profesionales de los mismos en la demanda o la contestación.

11. Podrán acumularse durante el curso del proceso, sin necesidad de retrotraer el procedimiento, las cuotas vencidas con posterioridad a la presentación de la demanda, considerándose comunes a la ampliación los tramites que le hayan precedido. Esta facultad se extenderá a la fase de ejecución de la sentencia.

La acumulación durante el proceso de la deuda vencida con la comunidad con posterioridad a la presentación de la demanda requerirá su previa acreditación mediante una nueva certificación del acuerdo aprobatorio de la liquidación, expedida con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2.

12. El recurso contra la sentencia no será admitido a tramite si el demandado no acreditase al interponerlo tener satisfecha o consignada la cantidad líquida a que se contrae la sentencia condenatoria.

Si la sentencia condenase al pago de cantidades líquidas por incumplimiento de plazos o cuotas vencidas se tendrá por desierto el recurso si durante su tramitación dejase el recurrente de abonar o consignar a su tiempo las que de su misma índole vayan venciendo.<sup>1150</sup>

---

<sup>1150</sup> Este artículo está redactado conforme a la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 17. Este artículo ha sido nuevamente modificado por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8-1-2000), disposición final primera, apartado 1.



## Artículo 22

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.<sup>1151</sup>

## Artículo 23

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

1. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

2. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.<sup>1152</sup>

## CAPÍTULO III

### DEL RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS<sup>1153</sup>

## Artículo 24

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultaran íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales

<sup>1151</sup> Artículo introducido por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 18.

<sup>1152</sup> Este artículo se corresponde con el art. 21 anterior a la reforma llevada a cabo por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 19.

<sup>1153</sup> Capítulo introducido por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 20.

responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se registrará por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f) se ajustará a las siguientes reglas:

a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquél en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detruidas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.<sup>1154</sup>

[Disposición adicional introducida por la reforma llevada a cabo por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 21].

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Primera

La presente Ley regirá todas las comunidades de propietarios, cualquiera que sea el momento en que fueron creadas y el contenido de sus estatutos, que no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la misma.

En el plazo de dos años, a contar desde la publicación de esta Ley en el "Boletín Oficial del Estado", las comunidades de propietarios deberán adaptar sus estatutos a lo dispuesto en ella en lo que estuvieren en contradicción con sus preceptos.

Transcurridos los dos años, cualquiera de los propietarios podrá instar judicialmente la adaptación prevenida en la presente disposición por el procedimiento señalado en el número segundo del artículo dieciséis.

### Segunda

En los actuales estatutos reguladores de la propiedad por pisos en los que esté establecido el derecho de tanteo y retracto en favor de los propietarios, se entenderán los mismos modificados en el sentido de quedar sin eficacia tal derecho, salvo que, en nueva junta, y por mayoría que represente, al menos, el ochenta por ciento de los titulares, se acordare el mantenimiento.

## DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en esta Ley.

## **15 Código Civil da Catalunha – Espanha – (artigos 553-1 a 553-59)<sup>1155</sup>**

### EL PRESIDENTE DE LA GENERALIDAD DE CATALUÑA

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Cataluña ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 33.2 del Estatuto de autonomía de Cataluña, promulgo la siguiente Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

<sup>1154</sup> Capítulo introducido por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, BOE núm. 84, de 08-04-1999, art. 20.

<sup>1155</sup> Texto extraído do *site* Departamento de Justiça da Catalunha. Publicado no Diário Oficial (BOE) n. 148, de 22 de junho de 2006, p. 23.543/23.595.

## PREÁMBULO

### I

#### **Finalidad**

El derecho civil tiene un papel clave en la configuración de Cataluña como sociedad moderna porque permite adaptar el marco jurídico a la realidad de hoy y satisfacer las necesidades cotidianas de los ciudadanos, que, de acuerdo con aquel, pueden ejercer plenamente su libertad en el ámbito privado. Es por ello que tiene, además, una significación especial como elemento de identificación nacional y como instrumento de cohesión social.

La recuperación de las instituciones políticas operada en el año 1980 por el Estatuto de autonomía ha permitido que, en un cuarto de siglo, el Parlamento de Cataluña haya realizado una tarea legislativa intensa, en un proceso de modernización del derecho civil tradicional que ha sido ampliamente participativo, progresivo y constante, lo cual lo ha dotado de la solidez que era precisa para superar las interpretaciones restrictivas de las competencias exclusivas que correspondían a la Generalidad en materia de conservación, modificación y desarrollo del derecho civil catalán.

Este proceso, iniciado con la Ley 13/1984, de 20 de marzo, de reforma de la Compilación del derecho civil de 1960, ha continuado a lo largo de varias legislaturas. Los hitos más relevantes han sido la aprobación del Código de sucesiones, por la Ley 40/1991, de 30 de diciembre; del Código de familia, por la Ley 9/1998, y de la Ley 10/1998, de uniones estables de pareja, ambas de 15 de julio, y de la Ley 29/2002, de 30 de diciembre, primera ley del Código civil de Cataluña, la cual establece su estructura y elaboración en forma de código abierto, que es preciso construir a partir de un proceso continuado y que en el futuro puede adaptarse de forma flexible a las necesidades sociales y a los avances de la ciencia jurídica de cada momento.

La finalidad de la presente ley es aprobar el libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, como un paso más en la construcción del nuevo sistema jurídico privado catalán y en su proceso codificador.

### II

#### **Los principios**

El presente código aporta una regulación nueva, propia de Cataluña, de instituciones fundamentales en el derecho de cosas, como son la posesión, la propiedad y las situaciones de comunidad, especialmente la llamada propiedad horizontal, e introduce la regulación de los derechos de vuelo y de hipoteca.

Por otra parte, refunde y modifica parcialmente la legislación aprobada por el Parlamento en materia de derecho de cosas y le da unidad interna. Esta legislación comprende un total de seis leyes, desde la Ley 6/1990, de 16 de marzo, de los censos, hasta la Ley 19/2002, de 5 de julio, de derechos reales de garantía.

La regulación del libro quinto, a pesar de que mantiene, actualizadas profundamente, instituciones tradicionales en el derecho catalán, algunas de ascendencia romana, como son

el usufructo y sus diminutivos o las servidumbres, y otras de origen medieval, como son los derechos de censo o la medianería, pone el acento en los aspectos más innovadores, como son una regulación breve y ordenada del hecho posesorio y de sus consecuencias jurídicas, una regulación de los límites y limitaciones de la propiedad conforme a la cultura jurídica actual, la regulación de la propiedad horizontal como instrumento que facilita el acceso al derecho fundamental a la vivienda o la regulación de los derechos de superficie, de vuelo o de opción.

El presente código parte de los principios básicos de libertad civil, que se manifiesta dejando a la autonomía de la voluntad un campo muy amplio de actuación en la constitución y configuración de los derechos reales limitados y de las situaciones de comunidad, en la limitación de los derechos de tanteo y retracto legales a los casos indispensables y en el establecimiento de una regulación de los derechos reales limitados que casi siempre es subsidiaria del pacto entre las partes; de protección de los consumidores y, en general, de las personas en situación de necesidad, que se manifiesta sobre todo en la normativa de la propiedad horizontal y en todo lo que tiene relación con la regulación de los edificios con una pluralidad de viviendas; de la buena fe, que se presume siempre y que se manifiesta en la regulación de la posesión, de los títulos de adquisición y de la accesión y, en general, en el hecho de que nunca se otorga protección jurídica a quien actúa de mala fe; de promoción de la seguridad jurídica preventiva, que se manifiesta en la utilización equilibrada de los instrumentos notariales y de los registros públicos en los supuestos en que el interés público y la trascendencia de los intereses de terceros hace aconsejable su uso; y de la función social de la propiedad, que se manifiesta en la regulación con carácter general de las restricciones al derecho de propiedad y de las relaciones de vecindad y en la superación del principio de unanimidad en la gestión de las situaciones de comunidad.

Finalmente, el presente código tiene muy presente que sus disposiciones tienen carácter de derecho común en Cataluña. Por ello, cuando es pertinente, subraya su profunda imbricación con la normativa, a menudo calificada de administrativa, que configura la propiedad moderna, tan imbuida de su función social, como es el caso de las normas urbanísticas o de vivienda, agrarias, forestales y medioambientales, y del patrimonio cultural.

### III

#### **La estructura y el contenido**

La presente ley, con un solo artículo, aprueba el libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, y contiene veinte disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

El libro quinto está formado por 382 artículos. De acuerdo con la Primera ley del Código civil, el libro quinto se distribuye en títulos, concretamente en seis, que establecen unas disposiciones generales sobre los bienes (título I) y regulan la posesión (título II), la adquisición y extinción de los derechos reales (título III), el derecho de propiedad (título IV), las situaciones de comunidad (título V) y los derechos reales limitados (título VI). Cada uno de los títulos, excepto el primero, se divide en capítulos, veinticinco en total, y estos en secciones y subsecciones.

El título I está configurado por algunos artículos, de carácter introductorio y general, sobre el régimen jurídico de los bienes, cuyo concepto se toma en un sentido amplio, de modo que incluye los derechos y, de acuerdo con la tradición jurídica catalana más reciente, establece que los animales no tienen la consideración de cosas y están bajo la protección de las leyes.

El título II contiene la regulación de la posesión, considerada como un mecanismo primario de publicidad de derechos que el presente código protege para preservar la paz civil partiendo de la base de que la posesión debe tener como efecto principal el derecho a continuar poseyendo. También regula los criterios de liquidación de la situación posesoria, para el caso en que los poseedores que tienen su posesión efectiva la pierdan a favor de otras personas que demuestren que tienen un mejor derecho. Finalmente, configura la adquisición de buena fe de bienes muebles como mecanismo transmisor del derecho sobre el bien poseído.

El título III regula la adquisición y extinción del derecho real. Regula la tradición en concordancia con los títulos de adquisición, configurando el sistema transmisoradquisitivo de acuerdo con la teoría del título y del modo vigente tradicionalmente en el ordenamiento jurídico catalán. También regula la donación, a la que reconoce la consideración de título de adquisición, junto con la sucesión, el contrato, la ocupación, la accesión y la usucapión. A pesar de ello, las donaciones por razón de matrimonio o entre cónyuges y las donaciones por causa de muerte se mantienen, por ahora, en el Código de familia y en el Código de sucesiones. En cuanto a la usucapión, este título reduce los plazos de la posesión para usucapir a tres años para los bienes muebles y a veinte para los inmuebles y regula su interrupción y suspensión.

En este mismo título, el capítulo II regula la extinción de los derechos reales con carácter general por causa de pérdida total y sobrevenida del bien, de consolidación y de renuncia.

El título IV establece una regulación general del derecho de propiedad que, cuando es adquirida legalmente, otorga a sus titulares el derecho a usar de forma plena y exclusiva los bienes que constituyen su objeto y a disfrutar y disponer de ellos, pero siempre de acuerdo con su función social y dentro de los límites y con las restricciones establecidas por las leyes.

Asimismo, el título IV regula los títulos adquisitivos exclusivos del derecho de propiedad, con una simplificación notable del texto de la Ley 25/2001, de 31 de diciembre, de la accesión y la ocupación, y el título exclusivo de pérdida de este derecho, es decir, el abandono. También establece la normativa civil de la acción reivindicatoria, como exponente de la protección del derecho en caso de expolio, y de las acciones negatorias, de cierre de fincas y de delimitación y amojonamiento, como acciones relativas a la facultad de exclusión.

Finalmente, el capítulo V regula las restricciones del ejercicio del derecho de propiedad de acuerdo con su función social. Cuando las establecen las leyes, constituyen los límites del derecho de propiedad si son en interés de la comunidad y constituyen sus limitaciones si son en interés de particulares indeterminados, normalmente los vecinos, incluidos en este caso los copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. En ambos casos las restricciones afectan a la disponibilidad o al ejercicio del derecho, no necesitan un acto expreso de constitución y no otorgan derecho a indemnización. En



cambio, las restricciones establecidas por la autonomía de la voluntad en interés privado constituyen los derechos reales limitados y se rigen por la autonomía de la voluntad. Dado que los límites se regulan por remisión a leyes especiales, a las situaciones de comunidad especiales y a los derechos reales limitados, el capítulo VI de este título regula las relaciones de contigüidad, el estado de necesidad y las inmisiones, con las actualizaciones y simplificaciones sobre la Ley 13/1990, de 8 de julio, de la acción negatoria, las inmisiones, las servidumbres y las relaciones de vecindad, que la doctrina y la práctica jurídica han hecho aconsejables.

El título V regula las llamadas situaciones de comunidad, tanto con relación a la comunidad ordinaria, es decir, el condominio indiviso de raíz romana, respecto al cual se establecen algunas novedades, sobre todo en materia de división de la comunidad de bienes, como con relación a las situaciones que resultan del régimen jurídico voluntario de la propiedad horizontal.

Esta regulación es, precisamente, una de las novedades de más trascendencia social del Código, dado que la propiedad horizontal ha permitido, en los últimos cincuenta años, una extraordinaria generalización del derecho de propiedad, hasta el punto de convertirse en uno de los instrumentos jurídicos fundamentales que garantizan el acceso de los ciudadanos a la propiedad de la vivienda. La regulación, que parte de la base de la existencia de un inmueble unitario en el que concurren más de un titular y que está compuesto simultáneamente de bienes privativos y bienes comunes relacionados entre ellos de modo inseparable por la cuota o el coeficiente, adopta, actualizándolo, el modelo de la Compilación del derecho civil de 1960, vigente en el momento de la aprobación de la presente ley, pero introduce varias mejoras, entre las cuales la sistemática no es la menos trascendente. Así, el capítulo III, que regula la propiedad horizontal, se distribuye en cuatro secciones. La primera contiene las disposiciones generales, con la configuración de la comunidad, el título de constitución, en cuya regulación se garantizan al máximo los derechos de los futuros adquirentes de pisos o locales, y el funcionamiento de la junta de propietarios, detallado, claro y adaptado a las necesidades que la experiencia de los años y la evolución de la legislación hacían imprescindibles, entre las que destaca la limitación del principio de unanimidad a casos muy puntuales. Las secciones segunda y tercera regulan la propiedad horizontal simple y la compleja, esta última adecuada a los conjuntos inmobiliarios con varios edificios pero con zonas comunitarias, como son piscinas o zonas de recreo. Es preciso destacar también la regulación de las zonas comunes de uso privativo y de los elementos privativos de uso común, el establecimiento de la acción de cesación sobre determinadas actividades y la exclusión de los derechos de tanteo y retracto para los locales con garajes y otros usos similares. La sección cuarta regula la propiedad horizontal por parcelas y, de acuerdo con la práctica jurídica, extiende los principios de la normativa a las mal llamadas urbanizaciones privadas.

El capítulo IV contiene una regulación de la comunidad especial por turnos, que es diferente de la regulación de los turnos de apartamentos para vacaciones que rige la Directiva 94/47/CE, de 26 de octubre, y que es compatible con la misma, porque este capítulo se limita a bienes unitarios y excluye de forma expresa la aplicación a los supuestos a que se refiere la normativa europea. El título se cierra con la regulación de la medianería.

El título VI, el más extenso del libro con mucha diferencia, regula los derechos reales limitados de usufructo, uso y habitación; de aprovechamiento parcial, superficie, censo



enfitéutico y vitalicio, servidumbre, vuelo, opción, tanteo y retracto, incluidos los retractos legales de colindantes y el gentilicio del Valle de Arán conocido como tornería; los derechos de retención, prenda y anticresis, y, finalmente, algunas especialidades del derecho de hipoteca resultantes de las especificidades del derecho catalán.

Los derechos de usufructo, uso y habitación se regulan de acuerdo con la Ley 13/2000, de 20 de noviembre, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación, a pesar de que se introducen mejoras de técnica jurídica, se introduce el usufructo de propietario y se modifica el régimen del usufructo de participaciones en fondos de inversión y en otros instrumentos de inversión colectiva para adecuarlos a la realidad de un mercado que no siempre produce incrementos de valor. La regulación de los derechos de aprovechamiento parcial, auténtico cajón de sastre de aprovechamientos diversos que pueden ser útiles para promover la conservación de los bosques y de los espacios naturales mediante una explotación racional, agrupa las antiguas servidumbres personales. El derecho de superficie se regula de acuerdo con la Ley 22/2001, de 31 de diciembre, de regulación de los derechos de superficie, de servidumbre y de adquisición voluntaria o preferente, aunque se establece la necesidad de la escritura pública para su constitución y se subraya que, al extinguirse, las construcciones o plantaciones revierten en los titulares del suelo.

Los derechos de censo, enfitéutico y vitalicio se regulan siguiendo la Ley 6/1990, en la que se introduce una norma de procedimiento para la reclamación de las pensiones, se armonizan los plazos y se fija de una forma más comprensible el valor de la redención. Las servidumbres se regulan de acuerdo con la Ley 22/2001, sin otras modificaciones que las sistemáticas y las necesarias para la armonización del texto en el Código, mientras que la regulación del derecho de vuelo, como derecho real sobre un edificio o un solar edificado ajeno que atribuye a quienes son sus titulares la facultad de construir una planta o más, encima o debajo del inmueble gravado, y de hacer suya la propiedad de las nuevas construcciones, es nueva y tiene por objetivo delimitar con claridad la distinción entre los derechos de superficie, que comportan la propiedad separada de forma temporal, y este, que es un instrumento para facilitar la construcción de plantas o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal y comporta una división definitiva de la propiedad.

La regulación de los derechos de adquisición introduce modificaciones técnicas y sistemáticas a la de la Ley 22/2001, con el objetivo de dar respuesta a algunas cuestiones que esta dejaba abiertas tanto con relación a la conservación y pérdida del objeto sobre el que recae la adquisición como con relación a la cancelación de cargas constituidas entre la constitución y el ejercicio del derecho de opción. El capítulo VIII también incorpora los derechos de retracto de colindantes, al que solo tienen derecho los propietarios colindantes de fincas de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo que tengan la consideración de cultivador directo y personal, y el de la tornería, exclusivo y propio del territorio del Valle de Arán, que solo se aplica a fincas rústicas y casas solariegas.

Finalmente, la regulación de los derechos reales de garantía del capítulo IX se hace siguiendo la Ley 19/2002, aunque se simplifica la normativa concerniente al derecho de retención, e introduciendo la regulación de la hipoteca para supuestos específicos del derecho catalán a los que la legislación hipotecaria no daba hasta ahora la solución adecuada, como es el caso de los bienes sometidos a fideicomisos, de la hipoteca en garantía de pensiones compensatorias derivadas de sentencias de separación o divorcio y de pensiones por alimentos, o de la subrogación en el pago de la pensión periódica o censal en caso de finca hipotecada en garantía de este.

Las disposiciones transitorias de la presente ley establecen el régimen de las usucapiones iniciadas antes de la entrada en vigor del libro quinto del Código; la subsistencia de la acción negatoria nacida y no ejercida antes; la adaptación de las propiedades horizontales constituidas antes, incluidas las urbanizaciones, que se hace de la manera menos formalista y costosa posible, y el régimen de los derechos reales limitados anteriores a su entrada en vigor. Se mantienen, también, normativas transitorias para los censos y las rabasses mortes constituidas antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1990 y de la Ley 22/2001, bien entendido que las normas que establecían estas leyes para facilitar la extinción y redención de estos derechos son su activo práctico principal.

Igualmente, la presente ley contiene una disposición derogatoria y una disposición final. La primera deroga varias leyes y la segunda establece la entrada en vigor de la presente ley.

Artículo único.

*Aprobación del libro quinto del Código civil de Cataluña.*

Se aprueba el libro quinto del Código civil de Cataluña, con el siguiente contenido:

### **CAPÍTULO III**

#### ***Régimen jurídico de la propiedad horizontal***

##### **Sección primera**

##### **Disposiciones generales**

###### *Subsección primera*

###### Configuración de la comunidad

##### **Artículo 553-1**

###### *Definición*

1. El régimen jurídico de la propiedad horizontal confiere a los propietarios el derecho de propiedad en exclusiva sobre los elementos privativos y en comunidad con los demás en los elementos comunes.
2. El régimen jurídico de la propiedad horizontal comporta:
  - a) La existencia, presente o futura, de dos o más titulares de la propiedad de un inmueble unitario compuesto de elementos privativos y elementos comunes, los cuales quedan vinculados entre ellos por la cuota.
  - b) La configuración de una organización para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes de los propietarios.
  - c) La exclusión de la acción de división y de los derechos de adquisición preferente de carácter legal entre propietarios de diferentes apartamentos. Esta exclusión no afecta a las situaciones de propiedad proindivisa de un determinado apartamento.

##### **Artículo 553-2**

###### *Objeto*

1. Pueden ser objeto de propiedad horizontal los edificios, incluso en construcción, en los que coexistan elementos privativos constituidos por viviendas, locales o espacios físicos susceptibles de independencia funcional y de atribución exclusiva a diferentes propietarios,

con elementos comunes, necesarios para el uso y goce adecuado de los privativos, cuya propiedad les queda adscrita de modo inseparable.

2. Puede constituirse un régimen de propiedad horizontal en los casos de puertos deportivos con relación a los puntos de amarre, de mercados con relación a las paradas, de urbanizaciones con relación a las parcelas y de cementerios con relación a las sepulturas y en otros similares, que se rigen por las normas generales del presente capítulo adaptadas a la naturaleza específica de cada caso y por la normativa administrativa que les resulta de aplicación.

### **Artículo 553-3**

#### *Cuota*

1. La cuota de participación:

a) Determina y concreta la relación de los derechos sobre los bienes privativos con los derechos sobre los bienes comunes.

b) Sirve de módulo para fijar la participación en las cargas, beneficios, gestión y gobierno de la comunidad y los derechos de los propietarios en caso de extinción del régimen.

c) Establece la distribución de los gastos y el reparto de los ingresos, salvo pacto en contrario.

2. Las cuotas de participación correspondientes a los elementos privativos se precisan en centésimos y se asignan de forma proporcional a sus superficies, teniendo en cuenta el uso y destino y los demás datos físicos y jurídicos de los bienes que integran la comunidad.

3. Pueden establecerse, además de la cuota general, cuotas especiales para gastos determinados.

4. Las cuotas se determinan y modifican por acuerdo unánime de los propietarios o, si este no es posible, por la autoridad judicial si las leyes o estatutos no establecen otra cosa.

### **Artículo 553-4**

#### *Créditos y deudas*

1. Todos los propietarios son titulares mancomunados tanto de los créditos constituidos a favor de la comunidad como de las obligaciones contraídas válidamente en su gestión, de acuerdo con las cuotas de participación respectivas.

2. La cuantía de la contribución de cada propietario o propietaria a los gastos comunes es la que resulta del acuerdo de la junta y de la liquidación de la deuda según la cuota de participación.

### **Artículo 553-5**

#### *Afectación real*

1. Los elementos privativos están afectados con carácter real y responden del pago de las cantidades que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, que correspondan a la parte vencida del año en que se transmiten y del año natural inmediatamente anterior, sin perjuicio de la responsabilidad de quien transmite.

2. Los transmitentes, en la escritura de transmisión onerosa de un elemento privativo, deben declarar que están al corriente en los pagos que les corresponden o, si procede, deben consignar los que tienen pendientes y deben aportar un certificado relativo al estado de sus deudas con la comunidad, expedido por quien ejerza la secretaría de la misma, en el que deben constar, además, los gastos ordinarios aprobados pero pendientes de repartir. Sin esta manifestación y esta aportación no puede otorgarse la escritura, salvo que los adquirentes renuncien expresamente a las mismas.

3. No es preciso que el presidente o presidenta dé el visto bueno al certificado a que se refiere el apartado 2 si un profesional que lleva la administración de la finca ejerce la secretaría de la comunidad.

### **Artículo 553-6**

#### *Fondos de reserva*

1. Una cantidad no inferior al 5 % de los gastos comunes presupuestados destinada a la constitución de un fondo de reserva debe figurar en el presupuesto de la comunidad.
2. La titularidad del fondo de reserva corresponde a todos los propietarios, pero queda afecta a la comunidad.
3. El fondo de reserva se deposita en una cuenta bancaria especial. Los administradores solo pueden disponer del mismo, con la autorización del presidente o presidenta, para atender gastos imprevistos de reparación de carácter urgente o, con la autorización de la junta, para contratar un seguro.
4. El remanente del fondo de reserva de un año se integra en el del año siguiente, de modo que las aportaciones que deben hacer los propietarios se reduzcan a las que sean precisas para llegar al 5 % de los gastos comunes presupuestados, salvo que los estatutos dispongan que el remanente incremente la dotación del fondo o que lo acuerde la junta.

#### *Subsección segunda*

#### *Constitución de la comunidad*

### **Artículo 553-7**

#### *Establecimiento del régimen*

1. Un edificio queda sometido al régimen de propiedad horizontal desde el otorgamiento del título de constitución, aunque no esté acabado.
2. El título de constitución debe inscribirse en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido por la legislación hipotecaria y con los efectos establecidos por esta.

### **Artículo 553-8**

#### *Legitimación*

1. El título de constitución de la comunidad lo otorgan los propietarios del inmueble.
2. Los promotores del inmueble no pueden hacer uso de la facultad concedida por el artículo 552-11.4 si han iniciado la venta de los elementos privativos en documento privado sin haber otorgado el título de constitución. En este caso, cualquier adquirente puede exigir la formalización inmediata del título de acuerdo con el proyecto arquitectónico que ha obtenido la licencia de obras.
3. Se entiende que los titulares de los elementos privativos ratifican el título en el momento en que se otorga la escritura de transmisión si otorga el título quien ha sido propietario o propietaria único del inmueble y ha enajenado los elementos privativos en documento privado y si se reseña de modo suficiente dicho título y las normas de la comunidad en dicha escritura.

### **Artículo 553-9**

#### *Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad*

1. El título de constitución del régimen de propiedad horizontal debe constar en escritura pública, que debe contener, al menos, las siguientes circunstancias:
  - a) La descripción del edificio en conjunto, que debe indicar si está acabado o no, y los elementos, instalaciones y servicios comunes de que dispone.
  - b) La relación descriptiva de todos los elementos privativos, con su número de orden interno en el edificio, la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les

corresponden, así como la superficie útil, los límites, la planta o plantas en que están situados, el destino y, si procede, los espacios físicos o los derechos que constituyan sus anexos o vinculaciones.

2. El título de constitución puede contener, además de lo establecido por el apartado 1:

- a) Los estatutos.
- b) Las reservas establecidas a favor de la promotora o constituyentes del régimen.
- c) La previsión, si procede, sobre la futura formación de subcomunidades.
- d) Un plano descriptivo del edificio.

3. En lo no previsto por el título de constitución se aplican las normas del presente capítulo.

4. Es preciso, para el otorgamiento del título, que, en la misma escritura de constitución o en otra previa, se haya declarado la obra nueva del edificio de acuerdo con lo establecido por la legislación hipotecaria y la normativa sobre habitabilidad y edificación que resulte de aplicación.

5. La escritura de constitución se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria, por medio de una inscripción general para el conjunto y de tantas inscripciones como fincas privativas.

### **Artículo 553-10**

#### *Modificación del título de constitución*

1. Es preciso, para modificar el título de constitución, el consentimiento de la junta de propietarios y que la escritura cumpla los mismos requisitos observados para el otorgamiento del título de constitución.

2. No es preciso el consentimiento de la junta de propietarios para la modificación del título de constitución si la motivan los siguientes hechos:

- a) La sobreelevación o la subedificación de plantas nuevas, si se ha pactado así al constituir el régimen o el derecho.
- b) Las agrupaciones, agregaciones, segregaciones y divisiones de los elementos privativos o las desvinculaciones de anexos, si los estatutos así lo establecen.
- c) Las alteraciones del destino de los elementos privativos, salvo que los estatutos las prohíban.

3. La formalización de las operaciones de modificación, incluso la de la suma o redistribución de las cuotas afectadas, corresponde a los titulares de los derechos o propietarios de elementos privativos implicados, incluso si implican una nueva descripción del edificio.

4. Son nulas las estipulaciones establecidas por el promotor o promotora o el propietario o propietaria único del inmueble que impliquen una reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución o que le permitan decidir en el futuro asuntos de competencia de la junta de propietarios.

### **Artículo 553-11**

#### *Estatutos*

1. Los estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad y pueden contener reglas sobre las siguientes cuestiones, entre otras:

- a) El destino, uso y aprovechamiento de los bienes privativos y de los bienes comunes.
- b) Las limitaciones de uso y demás cargas de los elementos privativos.
- c) El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones.
- d) La aplicación de gastos e ingresos y la distribución de cargas y beneficios.
- e) Los órganos de gobierno complementarios de los establecidos por el presente código y sus competencias.

f) La forma de gestión y administración.

2. Son válidas, entre otras, las siguientes cláusulas estatutarias:

a) Las que permiten las operaciones de agrupación, agregación, segregación y división de elementos privativos y las de desvinculación de anexos con creación de nuevas entidades sin consentimiento de la junta de propietarios. En este caso, las cuotas de participación de las fincas resultantes se fijan por la suma o distribución de las cuotas de los elementos privativos afectados.

b) Las que exoneran determinados elementos privativos de la obligación de satisfacer los gastos de conservación y mantenimiento del portal, escalera, ascensores, jardines, zonas de recreo y demás espacios similares.

c) Las que establecen la utilización exclusiva y, si procede, el cierre de una parte del solar, o de las cubiertas o de cualquier otro elemento común o parte determinada de este a favor de algún elemento privativo.

d) Las que permiten el uso o goce de parte de la fachada por medio de la colocación de carteles de publicidad en los locales situados en los bajos.

e) Las que limitan las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos.

3. Las normas de los estatutos son oponibles a terceras personas desde que se inscriben en el Registro de la Propiedad.

### **Artículo 553-12**

#### *Reglamento de régimen interior*

1. El reglamento de régimen interior, que no puede oponerse a los estatutos, contiene las reglas internas referentes a las relaciones de convivencia y buena vecindad entre los propietarios y a la utilización de los elementos de uso común y las instalaciones.

2. El reglamento obliga siempre a los propietarios y usuarios de los elementos privativos.

### **Artículo 553-13**

#### *Reserva del derecho de sobreelevación, subedificación y edificación*

1. La constitución o la reserva expresa del derecho a sobreelevar, subedificar o edificar en el mismo solar del edificio a favor de los promotores o de terceras personas es válida si la establece el título de constitución.

2. Los titulares del derecho reservado están facultados para edificar a su cargo de acuerdo con el título de constitución, hacen suyos los elementos privativos que resultan del mismo y pueden otorgar, por sí mismos y a su cargo, las sucesivas declaraciones de obra nueva. El ejercicio sucesivo del derecho con la construcción de plantas comporta la redistribución de las cuotas de participación, que llevan a cabo los titulares de los derechos reservados de acuerdo con el presente código y con el título de constitución, sin necesidad del consentimiento de la junta de propietarios.

3. La reserva a que se refiere el apartado 1 solo es válida si consta en cláusula separada y específica de acuerdo con el artículo 567-2.

### **Artículo 553-14**

#### *Extinción del régimen*

1. El régimen de propiedad horizontal se extingue voluntariamente por acuerdo unánime de conversión en comunidad ordinaria y forzosamente en los supuestos de destrucción del edificio, declaración de ruina y expropiación forzosa.

2. El acuerdo de conversión requiere el consentimiento de los titulares de derechos reales que recaen sobre los elementos privativos que resultan afectados o, si no pueden darlo o no lo dan sin causa, el de la autoridad judicial.



3. Puede estipularse en el título de constitución que, en los supuestos de destrucción y de declaración de ruina, el régimen no se extingue y es preciso rehabilitar o reconstruir el edificio a cargo de los propietarios, que deben contribuir a los gastos de acuerdo con su cuota general.

*Subsección tercera*

*Órganos de la comunidad*

**Artículo 553-15**

*Órganos de gobierno*

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son la presidencia, la secretaría, la administración y la junta de propietarios. Los tres primeros, que son unipersonales, pueden recaer en una misma persona si lo establecen los estatutos o lo acuerda la junta.

2. Los cargos, que son reelegibles, duran un año y se entienden prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que fueron designados.

3. El ejercicio de los cargos es obligatorio y gratuito, a pesar de que la junta de propietarios puede considerar la alegación de motivos de excusa fundamentados y que las personas que los ejercen tienen derecho a resarcirse de los gastos que ocasiona su ejercicio.

4. La designación se decide, si no existen candidatos, por un turno rotatorio o por sorteo entre las personas que no han ejercido el cargo.

5. La secretaría y administración de la comunidad pueden recaer en una única persona externa a la comunidad con la calificación profesional adecuada. En este caso, el ejercicio del cargo es remunerado. Cuando las personas que ejercen los cargos han sido designadas por los promotores del edificio, los ejercen hasta la primera reunión de la junta de propietarios.

6. Los estatutos pueden prever la creación de otros órganos, además de los establecidos por el apartado 1.

**Artículo 553-16**

*Presidencia*

1. La junta de propietarios designa al presidente o presidenta necesariamente entre los propietarios de elementos privativos.

2. Corresponden a la presidencia las siguientes funciones:

a) Convocar y presidir las reuniones de la junta de propietarios.

b) Representar a la comunidad judicial y extrajudicialmente.

c) Elevar a públicos los acuerdos, si procede.

d) Velar por la buena conservación y el buen funcionamiento de los elementos y servicios comunes.

e) Velar por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y de los titulares de la secretaría y administración.

**Artículo 553-17**

*Secretaría*

La junta de propietarios designa a un secretario o secretaria, que extiende las actas de las reuniones, realiza las notificaciones, expide los certificados y custodia la documentación de la comunidad, especialmente las convocatorias, comunicaciones, poderes y demás documentos relevantes de las reuniones durante dos años. Los libros de actas se rigen por el artículo 553-28.

**Artículo 553-18**

*Administración*



1. La junta de propietarios designa a un administrador o administradora, que gestiona los intereses ordinarios de la comunidad y tiene, como mínimo, las siguientes funciones:
  - a) Adoptar las medidas convenientes y realizar los actos necesarios para conservar los bienes y el funcionamiento correcto de los servicios de la comunidad.
  - b) Velar por que los propietarios cumplan las obligaciones y hacerles las advertencias pertinentes.
  - c) Preparar las cuentas anuales del ejercicio precedente y el presupuesto.
  - d) Ejecutar los acuerdos de la junta y efectuar los cobros y pagos que correspondan.
  - e) Decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia.
  - f) Pagar, con autorización de la presidencia, los gastos de carácter urgente que pueden correr a cargo del fondo de reserva.
2. Los administradores son responsables de su actuación ante la junta.

### **Artículo 553-19**

#### *Junta de propietarios*

1. La junta de propietarios, integrada por todos los propietarios de elementos privativos, es el órgano supremo de la comunidad.
2. La junta de propietarios tiene aquellas competencias no atribuidas expresamente a otros órganos y, como mínimo, las siguientes:
  - a) El nombramiento y remoción de las personas que deben ocupar u ocupan los cargos de la comunidad.
  - b) La modificación del título de constitución.
  - c) La aprobación de los estatutos y del reglamento de régimen interior y su reforma.
  - d) La aprobación de los presupuestos y de las cuentas anuales.
  - e) La aprobación de la realización de reparaciones de carácter ordinario no presupuestadas y de las de carácter extraordinario y de mejora, de su importe y de la imposición de derramas o cortes para su financiación.
  - f) El establecimiento o modificación de los criterios generales para fijar cuotas.
  - g) La extinción voluntaria del régimen de comunidad especial.

### **Artículo 553-20**

#### *Reuniones*

1. La junta de propietarios debe reunirse una vez al año para aprobar las cuentas y el presupuesto.
2. La junta de propietarios puede reunirse cuando lo considere conveniente el presidente o presidenta. Si los propietarios piden al presidente o presidenta que convoque una reunión y este no lo hace, la junta de propietarios puede reunirse siempre y cuando lo pida, indicando los puntos que es preciso incluir en el orden del día, una cuarta parte de los propietarios, que deben representar una cuarta parte de las cuotas.
3. Los estatutos pueden establecer la convocatoria de reuniones especiales para tratar de cuestiones que afecten solo a propietarios determinados o, si procede, a las subcomunidades.
4. La junta de propietarios puede reunirse sin convocatoria si concurren a la misma todos los propietarios y acuerdan por unanimidad la celebración de la reunión y su orden del día, que debe aprobarse antes de iniciarla.

### **Artículo 553-21**

#### *Convocatorias*

1. La presidencia convoca las reuniones de la junta de propietarios. En caso de inactividad o negativa, la puede convocar la vicepresidencia, si existe, o la secretaría o, en caso de vacante, negativa o inactividad de estas, quienes promueven la reunión.
2. Las convocatorias, citaciones y notificaciones deben enviarse al domicilio que ha designado cada propietario o propietaria o, si no han designado ninguno, al elemento privativo del que es titular con una antelación mínima de ocho días naturales. Además, el anuncio de la convocatoria debe publicarse en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible habilitado al efecto. Este anuncio debe indicar la fecha de la reunión y debe estar firmado por el secretario o secretaria de la comunidad, con el visto bueno del presidente o presidenta. Dicho anuncio produce efectos jurídicos plenos a los tres días naturales de haberse hecho público si no puede realizarse la notificación personalmente.
3. En el caso de juntas extraordinarias para tratar de asuntos urgentes, solo es preciso que los propietarios tengan conocimiento de las convocatorias, citaciones y notificaciones antes de la fecha en que deba celebrarse la reunión.
4. La convocatoria de la reunión de la junta de propietarios debe expresar de forma clara y detallada:
  - a) El orden del día. Si la reunión se convoca a petición de propietarios promotores, deben constar los puntos que proponen.
  - b) El día, lugar y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las que debe haber, como mínimo, un intervalo de treinta minutos.
  - c) El lugar de la celebración, que debe tener lugar en un municipio de la comarca donde se halla el inmueble.
  - d) La advertencia de que los votos de los propietarios que no asisten a la reunión se computan como favorables, sin perjuicio de su derecho de oposición.
  - e) La lista de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad y la advertencia de que tienen voz pero que no tienen derecho de voto.
5. La documentación relativa a los asuntos de los que debe tratarse puede enviarse a los propietarios o pueden tenerla los administradores a su disposición desde el momento en que se realiza la convocatoria, lo que debe hacerse constar.

### **Artículo 553-22**

#### *Asistencia*

1. Los propietarios asisten a la junta personalmente o por representación legal, orgánica o voluntaria, que debe acreditarse por escrito.
2. Se nombra, en caso de comunidad ordinaria, un solo cotitular o una sola cotitular para asistir a la junta de propietarios.
3. El derecho de asistencia, si existe un derecho real de goce o de uso constituido sobre un elemento privativo, corresponde a los propietarios.
4. Los derechos de asistencia y de voto, si existe un usufructo, corresponden a los nudos propietarios, los cuales se entiende que son representados por los usufructuarios si no consta la manifestación en contra de los nudos propietarios. La delegación debe ser expresa si tienen que adoptarse acuerdos sobre obras extraordinarias o de mejora.

### **Artículo 553-23**

#### *Constitución*

1. La junta se constituye válidamente, en primera convocatoria, si concurren a la misma como mínimo la mitad de los propietarios, que deben representar la mitad de las cuotas de participación, y, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de los que concurren y las cuotas de que sean titulares.

2. La junta, si no asiste a la misma el presidente o presidenta ni el vicepresidente o vicepresidenta, designa al propietario o propietaria que debe presidirla.
3. La junta, si no asiste a la misma el secretario o secretaria, designa a un secretario o secretaria accidental.

#### **Artículo 553-24**

##### *Derecho de voto*

1. Tienen derecho a votar en la junta los propietarios que no tengan deudas pendientes con la comunidad. Los propietarios que tengan deudas pendientes con la comunidad tienen derecho a votar si acreditan que han impugnado judicialmente las cuentas y que han consignado el importe judicial o notarialmente.
2. El derecho de voto se ejerce de las siguientes formas:
  - a) Personalmente o por representación.
  - b) Por delegación en el presidente o presidenta o en otro propietario o propietaria, efectuada por medio de un escrito que designe nominativamente a la persona delegada.
3. Los escritos de delegación, que deben referirse a una reunión concreta de la junta de propietarios, deben recibirse antes del inicio de la reunión.

#### **Artículo 553-25**

##### *Acuerdos*

1. Solo pueden adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día. Sin embargo, la junta de propietarios puede acordar, aunque no consten en el orden del día, la destitución del presidente o presidenta, el administrador o administradora o el secretario o secretaria y emprender acciones contra ellos, así como el nombramiento de personas para ejercer dichos cargos.
2. Es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para adoptar acuerdos de modificación del título de constitución y de los estatutos, salvo que el título establezca otra cosa.
3. Es suficiente el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para adoptar acuerdos relativos a innovaciones físicas en el edificio si afectan a su estructura o configuración exterior y a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas.
4. Los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario o propietaria requieren que este los consienta expresamente.
5. Es suficiente el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que deben representar la mayoría de las cuotas de participación, en primera convocatoria, o la mayoría de las cuotas de los presentes y representados, en segunda convocatoria, para adoptar los acuerdos que se refieren a:
  - a) La ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores.
  - b) Las innovaciones exigibles para la viabilidad o la seguridad del inmueble, según su naturaleza y sus características.
  - c) La ejecución de las obras necesarias para instalar infraestructuras comunes, para conectar servicios de telecomunicaciones de banda ancha o para individualizar la medición de los consumos de agua, gas o electricidad.
  - d) Las normas del reglamento de régimen interior.
  - e) Los acuerdos a que no se refieren los apartados 2 y 3.
6. Los propietarios con discapacidad física o las personas con quienes conviven, si los acuerdos a que se refieren las letras a y b del apartado 5 no alcanzan la mayoría necesaria,

pueden pedir a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a realizar las innovaciones exigibles para alcanzar la transitabilidad del inmueble.

### **Artículo 553-26**

#### *Cómputo de votos*

1. Para el cálculo de las mayorías se computan los votos de los propietarios presentes, de los representantes y de los que han delegado su voto. No se computan los votos de los propietarios morosos, que no tienen derecho a votar.
2. Se computan favorablemente los votos que corresponden a los propietarios que, convocados correctamente, no asisten a la reunión, si después no se oponen al acuerdo.
3. Los propietarios que no han asistido a la reunión pueden oponerse a los acuerdos adoptados en el plazo de un mes contado desde el momento en que les han sido notificados. El escrito de oposición debe enviarse al secretario o secretaria por cualquier medio fehaciente.

### **Artículo 553-27**

#### *Acta*

1. El secretario o secretaria, una vez tratados todos los puntos del orden del día, debe redactar y leer los acuerdos adoptados y, si se aprueban, debe redactar el acta y transcribirla en el libro de actas. El acta debe autorizarse con las firmas del secretario o secretaria y del presidente o presidenta en el plazo de cinco días a contar del día después de la reunión.
2. El acta debe notificarse a todos los propietarios en el plazo de diez días a contar del día siguiente a la reunión de la junta de propietarios de la misma forma en que se ha notificado la convocatoria y en el mismo domicilio.
3. El acta de la reunión debe redactarse al menos en catalán y en ella deben constar los siguientes datos:
  - a) La fecha y lugar de celebración, el carácter ordinario o extraordinario, el nombre de la persona que ha realizado la convocatoria y si se ha llevado a cabo en primera o en segunda convocatoria.
  - b) El orden del día.
  - c) La indicación de la persona que la ha presidido y de la persona que ha actuado como secretario o secretaria.
  - d) La relación de personas que han asistido a la misma personalmente o por representación y la indicación de la cuota total de presencia.
  - e) Los acuerdos adoptados, con la indicación del resultado de las votaciones, si procede, y, si alguno de los asistentes lo solicita, la indicación de los que han votado a favor o en contra.
4. El presidente o presidenta, por iniciativa propia o a solicitud escrita presentada al menos cinco días antes de la fecha de la reunión por una cuarta parte de los propietarios o por menos si representan la cuarta parte o más de las cuotas, puede requerir a un notario o notaria que extienda el acta de la reunión, la cual no necesita aprobación. En este caso, debe hacerse, en el libro de actas, una referencia clara a la fecha de la celebración de la reunión y al nombre y residencia del notario o notaria que asistió a la misma.

### **Artículo 553-28**

#### *Libro de actas*

1. Los acuerdos de la junta de propietarios deben transcribirse en un libro de actas que debe legalizar, al menos en catalán, o en aranés en el Valle de Arán, el registrador o registradora de la propiedad que corresponde al distrito donde se halla el inmueble.
2. Los secretarios deben custodiar los libros de actas de la junta de propietarios, que deben conservarse durante treinta años mientras exista el inmueble. Asimismo, deben conservar durante diez años las convocatorias, comunicaciones, poderes y demás documentos relevantes de las reuniones.

### **Artículo 553-29**

#### *Ejecución*

Los acuerdos adoptados válidamente por la junta de propietarios son ejecutivos inmediatamente después de que el acta haya sido notificada a los propietarios.

### **Artículo 553-30**

#### *Vinculación de los acuerdos*

1. Los acuerdos obligan y vinculan a todos los propietarios, incluso a los disidentes, sin perjuicio de lo establecido por el apartado 2.
2. Los acuerdos relativos a nuevas instalaciones o a servicios comunes, si el valor total del gasto acordado es superior a la cuarta parte del presupuesto anual de la comunidad, no obligan ni vinculan a los propietarios disidentes.
3. Los acuerdos relativos a la supresión de barreras arquitectónicas o a la instalación de ascensores y los que sean precisos para garantizar la accesibilidad, habitabilidad, uso y conservación adecuados y la seguridad del edificio se rigen por lo establecido por el apartado 1.
4. Los propietarios disidentes que no pueden tener el uso o goce de la mejora pueden pasar a gozar de la misma si satisfacen el importe de los gastos de ejecución y de los de mantenimiento con la actualización que corresponda aplicando el índice general de precios al consumo.

### **Artículo 553-31**

#### *Impugnación*

1. Los acuerdos pueden impugnarse judicialmente en los siguientes casos:
  - a) Si son contrarios a las leyes, al título de constitución o a los estatutos o si, dadas las circunstancias, implican un abuso de derecho.
  - b) Si son contrarios a los intereses de la comunidad o son gravemente perjudiciales para un propietario o propietaria.
2. Están legitimados para la impugnación los propietarios que han votado en contra, los ausentes que no se han adherido al acuerdo y los que han sido privados ilegítimamente del derecho de voto. Si el acuerdo es contrario a las leyes, puede impugnarlo todo propietario o propietaria.
3. La acción de impugnación debe ejercerse en el plazo de dos meses a contar de la notificación del acuerdo o en el plazo de un año si es contrario al título de constitución o a los estatutos.

### **Artículo 553-32**

#### *Suspensión*

1. La impugnación no suspende la ejecutabilidad del acuerdo.
2. La autoridad judicial puede adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, incluso decretar provisionalmente la suspensión del acuerdo impugnado, si entiende que es

manifiestamente ilegal o que puede provocar un perjuicio cuya reparación comportaría un coste económico desproporcionado.

## **Sección segunda**

### **Propiedad horizontal simple**

#### **Artículo 553-33**

##### *Elementos privativos*

Solo pueden configurarse como elementos privativos de un edificio las viviendas, locales y espacios físicos que pueden ser objeto de propiedad separada y que tienen independencia funcional porque disponen de acceso propio a la vía pública, ya sea directo o a través de un elemento común de goce no restringido.

#### **Artículo 553-34**

##### *Elementos privativos de beneficio común*

1. El título de constitución o la junta de propietarios pueden establecer que uno o más elementos privativos se destinen a beneficio común, ya sea por el servicio directo que prestan a los propietarios o por el beneficio económico que reporta ceder su uso. Son titulares de los elementos privativos de beneficio común los titulares de los demás elementos privativos en proporción a su cuota y de forma inseparable de la propiedad de su elemento privativo concreto.

2. La administración de un elemento privativo de beneficio común se rige por las normas generales. La enajenación o gravamen de dicho elemento requiere el acuerdo unánime de la junta de propietarios.

#### **Artículo 553-35**

##### *Anexos*

1. Los anexos se determinan en el título de constitución como espacios físicos vinculados de forma inseparable a un elemento privativo, no tienen cuota especial y son de titularidad privativa a todos los efectos.

2. Solo es posible la cesión aislada del uso de los anexos que consistan en plazas de aparcamiento, boxes o trasteros, a pesar de que los estatutos pueden limitar esta cesión. Esta limitación no puede afectar a las personas que conviven con los titulares del uso del elemento privativo principal.

#### **Artículo 553-36**

##### *Uso y goce de los elementos privativos*

1. Los propietarios de un elemento privativo pueden hacer obras de conservación y reforma siempre que no perjudiquen a los demás propietarios ni a la comunidad y que no disminuyan la solidez del edificio ni alteren la composición o el aspecto exterior del conjunto.

2. Los propietarios que se propongan hacer obras en su elemento privativo deben comunicarlo previamente al presidente o presidenta o, si procede, al administrador o administradora de la comunidad. Si la obra comporta la alteración de elementos comunes, debe aprobarse de acuerdo con la mayoría que resulta de lo establecido por el [artículo 553-25](#).

3. La comunidad puede exigir la reposición al estado originario de los elementos comunes alterados sin su consentimiento. Sin embargo, se entiende que la comunidad ha dado el consentimiento si la existencia de obras que no disminuyen la solidez del edificio ni



comportan la ocupación de elementos comunes es notoria y la comunidad no ha mostrado oposición en el plazo de seis años desde que finalizaron.

### **Artículo 553-37**

#### *Disposición de los elementos privativos*

1. Los propietarios de elementos privativos pueden ejercer todas las facultades del derecho de propiedad sin ninguna otra limitación que las que se derivan del régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, los pueden modificar, enajenar y gravar y pueden realizar en los mismos todo tipo de actos de disposición ordinaria y extraordinaria. Si establecen servidumbres en beneficio de otras fincas, estas servidumbres se extinguen en caso de destrucción o derribo del edificio.
2. Los propietarios, en los casos de arrendamiento o de cualquier otra transmisión del goce del elemento privativo, son responsables ante la comunidad y ante terceras personas de las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal.
3. La persona que adquiere un elemento privativo debe comunicar el cambio de titularidad a la secretaría de la comunidad y designar un domicilio para comunicaciones.

### **Artículo 553-38**

#### *Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos*

1. Los propietarios de elementos privativos los deben conservar y mantener en buen estado, en su interior, y mantener los servicios e instalaciones que se ubiquen en los mismos.
2. Los gastos ordinarios y extraordinarios de conservación y mantenimiento de los elementos comunes de uso restringido corren a cargo de los propietarios de los elementos privativos que gozan de aquellos. Las reparaciones que se deben a vicios de construcción o estructurales, originarios o sobrevenidos, o a reparaciones que afectan y benefician a todo el edificio son comunitarias, salvo que sean consecuencia de un mal uso.
3. La comunidad debe efectuar las obras necesarias para la conservación integral del inmueble y de sus servicios, de modo que cumpla las condiciones estructurales, de habitabilidad, accesibilidad, estanqueidad y seguridad necesarias.

### **Artículo 553-39**

#### *Limitaciones y servidumbres legales*

1. Los elementos privativos están sujetos, en beneficio de los demás y de la comunidad, a las limitaciones imprescindibles para efectuar las obras de conservación y mantenimiento de los elementos comunes y de los demás elementos privativos cuando no existe ninguna otra forma de efectuarlas o la otra forma es desproporcionadamente cara o gravosa.
2. La comunidad puede exigir la constitución de servidumbres permanentes sobre los elementos de uso privativo diferentes a la vivienda estricta si son indispensables para la ejecución de los acuerdos de mejora adoptados por la junta o para el acceso a elementos comunes que no tengan ningún otro acceso.
3. Los propietarios de elementos privativos pueden exigir la constitución de las servidumbres, permanentes o temporales, absolutamente imprescindibles para efectuar obras de conservación y suministro de su elemento privativo.
4. Los titulares de las servidumbres deben resarcir los daños que causen en los elementos privativos o comunes afectados y, en su caso, el menoscabo que les produzcan.

### **Artículo 553-40**

#### *Limitaciones de uso de los elementos privativos*



1. Los propietarios y ocupantes de los elementos privativos no pueden realizar en los mismos actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el edificio. Tampoco pueden realizar las actividades que los estatutos o la normativa urbanística y de usos del sector donde se halla el edificio excluyen o prohíben de forma expresa.

2. El presidente o presidenta de la comunidad, si se realizan las actividades a que se refiere el apartado 1, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, debe requerir fehacientemente a quien las realice que deje de realizarlas. Si la persona requerida persiste en su actividad, la junta puede interponer contra los propietarios y ocupantes del elemento común la acción de cesación, que debe tramitarse de acuerdo con las normas del juicio ordinario. Una vez presentada la demanda, que debe acompañarse del requerimiento y de la certificación del acuerdo de la junta de propietarios, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, entre las cuales, la cesación inmediata de la actividad prohibida.

3. La comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen y, si las actividades prohibidas continúan, a instar judicialmente a la privación del uso y goce del elemento privativo por un periodo que no puede exceder de dos años y, si procede, a la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo.

#### **Artículo 553-41**

##### *Elementos comunes*

Son elementos comunes el solar, jardines, piscinas, estructuras, fachadas, cubiertas, vestíbulos, escaleras y ascensores, antenas y, en general, las instalaciones y los servicios situados fuera de los elementos privativos que se destinan al uso comunitario o a facilitar el uso y goce de dichos elementos privativos.

#### **Artículo 553-42**

##### *Aprovechamiento de elementos comunes*

1. El uso y goce de los elementos comunes corresponde a todos los propietarios de elementos privativos y debe adecuarse al destino establecido por los estatutos o al que resulte normal y adecuado a su naturaleza, sin perjudicar el interés de la comunidad.

2. Puede vincularse, en el título de constitución o por acuerdo unánime de la junta de propietarios, el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del edificio o demás elementos comunes a uno o varios elementos privativos. La atribución exclusiva e inseparable a elementos privativos del uso y goce de una parte de los elementos comunes no les hace perder dicha naturaleza.

3. Los propietarios de los elementos privativos que tienen el uso y goce exclusivo de los elementos comunes, en el caso a que se refiere el apartado 2, asumen sus gastos ordinarios de conservación y mantenimiento y tienen la obligación de conservarlos adecuadamente y mantenerlos en buen estado. Los gastos estructurales, de refacción y los demás gastos extraordinarios son comunes.

#### **Artículo 553-43**

##### *Disposición de elementos comunes*

1. La junta de propietarios puede desafectar un elemento común por acuerdo unánime para vincular su uso exclusivo a elementos privativos o para atribuir al mismo el carácter de elemento privativo, que tiene la consideración de elemento privativo de beneficio común.

2. El acuerdo a que se refiere el apartado 1 debe determinar la cuota de participación del elemento privativo creado y la redistribución de las cuotas de los demás.

**Artículo 553-44***Mantenimiento de elementos comunes*

1. La comunidad debe conservar los elementos comunes del inmueble y mantener en funcionamiento correcto los servicios e instalaciones. Los propietarios deben asumir las obras de conservación y reparación necesarias.
2. Los propietarios disidentes solo quedan exonerados de contribuir a los gastos que un servicio o una instalación nuevos comporten si han impugnado judicialmente el acuerdo de la junta y han obtenido una sentencia favorable, así como en los supuestos del [artículo 553-30](#).
3. Todos los propietarios deben sufragar necesariamente los gastos que comporten la supresión de barreras arquitectónicas y el establecimiento del servicio de ascensor, de acuerdo con la normativa de vivienda, y de los servicios imprescindibles para la transitabilidad y seguridad del edificio. Los propietarios pueden exigir el fraccionamiento del pago en mensualidades durante un año.

**Artículo 553-45***Gastos comunes*

1. Los propietarios deben sufragar los gastos comunes en proporción a su cuota de participación, de acuerdo con las especialidades fijadas por el título de constitución y los estatutos.
2. La falta de uso y goce de elementos comunes concretos no exime de la obligación de sufragar los gastos que derivan de su mantenimiento, salvo que una disposición de los estatutos, que solo puede referirse a servicios o elementos especificados de forma concreta, establezca lo contrario.
3. La contribución al pago de determinados gastos sobre los que los estatutos establecen cuotas especiales de participación, entre los que se incluyen los de escaleras diferentes, piscinas y zonas ajardinadas, debe efectuarse de acuerdo con la cuota específica.
4. El título de constitución puede establecer un incremento en la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto en caso de uso o goce desproporcionado de forma probada de elementos o servicios comunes a consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o local. Este incremento también puede acordarlo la junta de propietarios por mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y de cuotas. El incremento no puede ser superior, en ninguno de los dos casos, al doble de lo que le correspondería por la cuota.

**Artículo 553-46***Responsabilidad de la comunidad*

1. La comunidad de propietarios responde de las deudas que contrae con sus fondos y créditos y con los elementos privativos de beneficio común.
2. Los elementos privativos de beneficio común solo pueden embargarse haciendo un requerimiento a los propietarios y demandándolos personalmente.
3. Los elementos privativos solo pueden embargarse por deudas de la comunidad si se requiere el pago a todos los propietarios del inmueble y se los demanda personalmente.

**Artículo 553-47***Actividades prohibidas*

Los propietarios y ocupantes de pisos o locales no pueden realizar, en el elemento privativo o en el resto del inmueble, actividades que los estatutos prohíban, que sean

perjudiciales para las fincas o que vayan en contra de las disposiciones generales sobre actividades que molestan, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

### **Sección tercera**

#### **Propiedad horizontal compleja**

##### **Artículo 553-48**

###### *Configuración*

1. La situación de comunidad horizontal compleja permite la coexistencia de subcomunidades integradas en un edificio o en un conjunto inmobiliario formado por distintas escaleras o portales o por una pluralidad de edificios independientes y separados que se conectan entre ellos y comparten zonas ajardinadas y de recreo, piscinas u otros elementos comunes similares.
2. Cada escalera, portal o edificio, en el régimen de propiedad horizontal compleja, constituye una subcomunidad que se rige por las normas de la sección primera.
3. Pueden configurarse como subcomunidad una o varias naves destinadas a plazas de aparcamiento o a trasteros y otros elementos privativos de uno o más edificios conectados entre ellos y dotados de unidad e independencia funcional o económica.

##### **Artículo 553-49**

###### *Cuotas*

Debe asignarse la cuota particular de participación, independiente de la cuota general en el conjunto de la propiedad horizontal, a cada uno de los elementos privativos que integran la subcomunidad.

##### **Artículo 553-50**

###### *Constitución*

1. La propiedad horizontal compleja puede constituirse inicialmente en una sola comunidad con subcomunidades, si procede, o bien por asociación de varias comunidades preexistentes.
2. Los propietarios únicos de los diversos edificios o los presidentes de las respectivas comunidades de propietarios autorizados por un acuerdo de las juntas respectivas pueden otorgar el título de constitución de la propiedad horizontal compleja en el caso de asociación de varias comunidades preexistentes. En este caso, el título, que debe constar en escritura pública y debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, debe describir el complejo inmobiliario en conjunto, los elementos, viales, zonas ajardinadas y de recreo y los servicios comunes y la cuota de participación que corresponde a cada comunidad. El importe de los gastos de conservación, mantenimiento y reparación de los elementos comunes debe repercutirse a las diferentes comunidades de acuerdo con su cuota, y estas deben repercutirlo a los propietarios de los elementos privativos de acuerdo con la cuota que les corresponde en cada comunidad.

##### **Artículo 553-51**

###### *Regulación y acuerdos*

1. Cada subcomunidad puede tener sus órganos específicos y adoptar los acuerdos que la conciernen con independencia de las demás subcomunidades, si ello es posible de acuerdo con el título de constitución, la existencia de elementos comunes exclusivos de una comunidad y la realidad física del conjunto.

2. Los estatutos, si la complejidad del conjunto inmobiliario y de los elementos, servicios e instalaciones comunes, el número de elementos privativos u otras circunstancias lo hacen aconsejable, pueden regular un consejo de presidentes de escalera o de edificio, que debe actuar de forma colegiada para la administración ordinaria de los elementos comunes a todo el conjunto y debe regirse por las normas de la junta de propietarios adaptadas a la naturaleza específica del caso.

### **Artículo 553-52**

#### *Comunidades y subcomunidades para garajes y trasteros*

1. La comunidad de garaje o trasteros, salvo previsión estatutaria en contra, funciona con independencia de la comunidad general en cuanto a los asuntos de su interés exclusivo en los siguientes casos:

a) Si se configura bajo el régimen de comunidad como elemento privativo de un régimen de propiedad horizontal y la adquisición de una cuota indivisa atribuye el uso exclusivo de plazas de aparcamiento o de trasteros y la utilización de las rampas de acceso y salida, escaleras y zonas de maniobras. En este caso, los titulares del local no pueden ejercer la acción de división de la comunidad ni gozan de derechos de adquisición preferente.

b) Si las diversas plazas de aparcamiento o los trasteros de un local de un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal se constituyen como elementos privativos. Se asigna a cada plaza, además del número de orden y de la cuota que le corresponde en la división horizontal, un número o letra de identificación concretos. En este caso, las rampas, escaleras y zonas de acceso, maniobra y salida de los vehículos se consideran elementos comunes del garaje o trastero.

2. No existe subcomunidad especial para el local de garaje o trasteros en los siguientes casos:

a) Si las diversas plazas de aparcamiento o los trasteros se configuran como anexos inseparables de los elementos privativos de la comunidad. En este caso, se les aplica el artículo 553-35.

b) Si el local destinado a garaje o trasteros se configura como elemento común de la división horizontal. En este caso, el uso concreto de las plazas de aparcamiento o de los trasteros no puede cederse a terceras personas con independencia del uso del elemento privativo respectivo.

3. Debe constituirse una subcomunidad especial para el local destinado a garaje o trasteros si varios edificios sujetos a regímenes de propiedad horizontal comparten su uso. En este caso, el local forma parte, además, de cada propiedad horizontal en la proyección vertical que le corresponde. Si unas normas estatutarias concretas no establecen lo contrario, los titulares de las plazas tienen derecho a utilizar todas las zonas de acceso, distribución, maniobra y salida de vehículos situadas en el local con independencia del edificio concreto en cuya vertical o fachada estén situadas.

## **Sección cuarta**

### **Propiedad horizontal por parcelas**

#### **Artículo 553-53**

##### *Concepto y configuración*

1. El régimen de propiedad horizontal puede establecerse, por parcelas, sobre un conjunto de fincas vecinas físicamente independientes que tienen la consideración de solares, edificadas o no, forman parte de una urbanización y participan con carácter inseparable de unos elementos de titularidad común, entre los que se incluyen otras fincas o servicios

colectivos, así como de limitaciones sobre su goce a favor de todas o de algunas de las demás fincas del conjunto.

2. El régimen de propiedad horizontal por parcelas afecta con carácter real a las fincas o a los solares privativos y se rige por las normas específicas de la presente sección y, supletoriamente, por las del presente capítulo, de acuerdo con su naturaleza específica y con lo dispuesto por la normativa urbanística aplicable.

#### **Artículo 553-54**

##### *Fincas de titularidad privativa*

1. Las fincas privativas y, si procede, sus anexos inseparables, pertenecen en exclusiva a sus titulares en el régimen de propiedad que les resulte de aplicación.

2. Los actos de enajenación y gravamen y el embargo de las fincas privativas se extienden de forma inseparable a la participación que les corresponde en los elementos comunes.

3. La enajenación de una finca privativa no da, por sí misma, ningún derecho de adquisición preferente de naturaleza legal.

#### **Artículo 553-55**

##### *Elementos de titularidad común*

1. Son elementos comunes las fincas, los elementos inmobiliarios y los servicios e instalaciones que se destinan al uso y goce común que menciona el título de constitución, entre los que se incluyen las zonas ajardinadas y de recreo, las instalaciones deportivas, los locales sociales, los servicios de vigilancia y, si procede, otros elementos similares.

2. Los elementos comunes son inseparables de las fincas privativas, a las que están vinculados por medio de la cuota de participación que, expresada en centésimos, corresponde a cada finca en el conjunto.

#### **Artículo 553-56**

##### *Limitaciones*

Las limitaciones al ejercicio de las facultades dominicales sobre fincas privativas impuestas por el título de constitución o los estatutos, el planeamiento urbanístico o las leyes tienen la consideración de elementos comunes.

#### **Artículo 553-57**

##### *Título de constitución*

1. El título de constitución del conjunto debe constar en escritura pública, la cual debe contener, al menos:

a) La descripción del conjunto en general, que debe incluir el nombre y emplazamiento, la extensión, la aprobación administrativa de la actuación urbanística en que se integra, los datos esenciales de la licencia o del acuerdo de parcelación, el número de solares que la configuran y la referencia y descripción de las fincas e instalaciones comunes.

b) La relación de las obras de urbanización y de las instalaciones del conjunto y el sistema previsto para conservarlas y efectuar su mantenimiento, así como la información sobre la prestación de servicios no urbanísticos y las demás circunstancias que resulten del plan de ordenación.

c) La relación descriptiva de todas las parcelas y de los demás elementos privativos, que debe incluir el número de orden; la cuota general de participación y, si procede, las especiales que les corresponden; la superficie; los límites, y, si procede, los espacios físicos o derechos que constituyan sus anexos o que estén vinculados a las parcelas y los elementos mencionados.

- d) Las reglas generales o específicas sobre el destino y edificabilidad de las fincas y la información sobre si son divisibles.
  - e) Los estatutos, si existen.
  - f) La relación de terrenos reservados para sistemas urbanísticos y de los declarados de uso y dominio público, si existen, en el supuesto de que la urbanización coincida territorialmente con una actuación urbanística.
  - g) Un plano descriptivo del conjunto, en el que deben identificarse las fincas privativas y los elementos comunes.
2. Las determinaciones urbanísticas que contenga el título de constitución tiene efectos meramente informativos.
  3. No es preciso describir cada una de las parcelas si el régimen de urbanización privada se establece por acuerdo de todos o de una parte de los propietarios de parcelas, edificadas o no, situadas en una unidad urbanística consolidada, que ya figuran inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes, pero debe hacerse constar, como mínimo, el número que les corresponde en la urbanización, la identificación registral, la referencia catastral y los nombres de los propietarios.

### **Artículo 553-58**

#### *Constancia registral*

1. La escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal por parcelas se inscribe en el Registro de la Propiedad de acuerdo con la legislación hipotecaria. Debe hacerse una inscripción general para el conjunto y una inscripción por cada una de las fincas privativas y, si procede, de las fincas destinadas a uso y goce o a servicios comunes, para cada una de las cuales debe abrirse un folio especial separado.
2. La inscripción debe hacerse en el folio de la finca en que se asienta. Si la urbanización recae total o parcialmente sobre varias fincas, deben efectuarse las operaciones registrales necesarias para formar una sola. Si las fincas son de varios propietarios, puede establecerse una comunidad ordinaria indivisa sobre la agrupada, que puede mantenerse en las fincas privativas, o bien pueden adjudicarse directamente a cada titular las fincas privativas que le corresponden. En este último caso, se considera, a todos los efectos, que nunca ha existido comunidad.
3. La inscripción del régimen de la urbanización debe hacerse a favor de la persona o personas que lo constituyen sobre la finca o fincas de su propiedad y, además de los datos exigidos por la legislación hipotecaria, debe contener los establecidos por el artículo 553-57 como contenido mínimo de la escritura y la referencia al archivo del plano. En todos los casos, deben hacerse las notas marginales de referencia a las inscripciones de las fincas privativas.
4. Las inscripciones de las fincas privativas contienen, además de los datos exigidos por la legislación hipotecaria, los siguientes:
  - a) El número de parcela que les corresponde, la situación, superficie, límites y, si procede, anexos.
  - b) La cuota o cuotas de participación.
  - c) El régimen especial o las limitaciones que pueden afectarlas de forma determinada.
  - d) La referencia a la inscripción general.
5. Las fincas destinadas a uso y goce o a servicios comunes se inscriben a favor de los titulares presentes y futuros de las diversas fincas privativas, sin mencionarlos de forma explícita ni hacer constar las cuotas que les corresponden.
6. Debe abrirse, en caso de establecimiento de la propiedad horizontal por parcelas de forma sobrevenida, un folio separado e independiente para la urbanización en conjunto, en el cual deben constar las circunstancias establecidas por el presente artículo y debe hacerse



una referencia por nota marginal a cada una de las inscripciones de las fincas que pasan a ser privativas, en la cual debe hacerse constar la cuota que les corresponde.

### **Artículo 553-59**

#### *Extinción voluntaria*

1. La extinción voluntaria de la propiedad horizontal por parcelas se produce por acuerdo de las tres quintas partes de los propietarios, que deben representar las tres quintas partes de las cuotas de participación.

2. Deben liquidarse totalmente, una vez acordada la extinción, las obligaciones hacia terceras personas y, si procede, hacia los propietarios. En el proceso de liquidación, la junta de propietarios debe mantener sus funciones, debe percibir las cuotas atrasadas y los demás créditos a favor de la urbanización, debe enajenar, si procede, los inmuebles de uso común que se haya acordado enajenar y, una vez realizadas todas las operaciones, ha de dar cuenta de ello a todos los propietarios.

## **16 Legislação do Estado da Carolina do Sul (EUA) a respeito da propriedade horizontal<sup>1156</sup>**

South Carolina Code of Laws

Title 27 - Property and Conveyances  
CHAPTER 31.

HORIZONTAL PROPERTY ACT

ARTICLE 1.

GENERAL PROVISIONS

SECTION 27-31-10. Short title.

This chapter shall be known as the "Horizontal Property Act."

SECTION 27-31-20. Definitions.

Unless it is plainly evident from the context that a different meaning is intended, as used herein:

(a) "Apartment" means a part of the property intended for any type of independent use (whether it be for residential, recreational, storage, or business) including one or more rooms or enclosed spaces located on one or more floors (or parts thereof) in a building or if not in a building in a separately delineated place whether open or enclosed and whether for the storage of an automobile, moorage of a boat, or other lawful use, and with a direct exit to a public street or highway, or to a common area leading to such street or highway;

---

<sup>1156</sup> Texto extraído do *site* do Estado da Carolina do Sul (EUA).



(b) "Building" means an existing or proposed structure or structures, containing in the aggregate two or more apartments, comprising a part of the property;

(c) "Condominium ownership" means the individual ownership of a particular apartment in a building and the common right to a share, with other co-owners, in the general and limited common elements of the property;

(d) "Co-owner" means a person, firm, corporation, partnership, association, trust or other legal entity, or any combination thereof, who owns an apartment within the building;

(e) "Council of co-owners" means all the co-owners as defined in subsection (d) of this section; but a majority, as defined in subsection (h) of this section, shall, except as otherwise provided in this chapter, constitute a quorum for the adoption of decisions;

(f) "General common elements" means and includes:

(1) The land whether leased or in fee simple and whether or not submerged on which the apartment or building stands; provided, however, that submerged land developed or used under this chapter is subject to any law enacted relating to the leasing of submerged lands by the State for the benefit of the public;

(2) The foundations, main walls, roofs, halls, lobbies, stairways, moorages, walkway docks, and entrance and exit or communication ways in existence or to be constructed or installed;

(3) The basements, flat roofs, yards, and gardens, in existence or to be constructed or installed, except as otherwise provided or stipulated;

(4) The premises for the lodging of janitors or persons in charge of the property, in existence or to be constructed or installed, except as otherwise provided or stipulated;

(5) The compartments or installations of central services such as power, light, gas, cold and hot water, refrigeration, reservoirs, water tanks and pumps, and the like, in existence or to be constructed or installed;

(6) The elevators, garbage incinerators, and, in general, all devices or installations existing or to be constructed or installed for common use;

(7) All other elements of the property, in existence or to be constructed or installed, rationally of common use or necessary to its existence, upkeep, and safety;

(g) "Limited common elements" means and includes those common elements which are agreed upon by all the co-owners to be reserved for the use of a certain number of apartments to the exclusion of the other apartments, such as special corridors, stairways, elevators, finger piers, sanitary services common to the apartments of a particular floor, and the like;

(h) "Majority of co-owners" means fifty-one percent or more of the basic value of the property as a whole, in accordance with the percentages computed in accordance with the provisions of Section 27-31-60.

(i) "Master deed" or "master lease" means the deed or lease establishing and recording the property of the horizontal property regime;

(j) "Person" means an individual, firm, corporation, partnership, association, trust or other legal entity, or any combination thereof;

(k) "Property" means and includes (1) the land whether leasehold or in fee simple and whether or not submerged, (2) the building, all improvements, and structures on the land, in existence or to be constructed, and (3) all easements, rights, and appurtenances belonging thereto;

(l) "To record" means to record in accordance with the provisions of Sections 30-5-30 through 30-5-200, 30-7-10 through 30-7-90 and 30-9-10 through 30-9-80, or other applicable recording statutes.

#### SECTION 27-31-30. Establishment of horizontal property regime.

Whenever a lessee, sole owner, or the co-owners of property expressly declare, through the recordation of a master deed or lease, which shall set forth the particulars enumerated in Section 27-31-100, their desire to submit their property to the regime established by this chapter, there shall thereby be established a horizontal property regime. Property may be submitted to a horizontal property regime prior to construction or the completion of any building or apartment, improvements, or structures on the property if all proceeds from its sale are deposited into an escrow account with an independent escrow agent until construction or completion of the proposed property as evidenced by issuance of a certificate of occupancy from the appropriate municipal or county authority. In lieu of any escrow required by this section, the escrow agent may accept a surety bond issued by a company licensed to do business in this State as surety in an amount equal to or in excess of the funds that would otherwise be placed in the escrow account with the South Carolina Real Estate Commission designated as beneficiary of any such surety bond.

#### SECTION 27-31-40. Apartments may be purchased, owned, and the like.

Once the property is submitted to the horizontal property regime, an apartment in the property may be individually conveyed and encumbered and may be the subject of ownership, possession or sale and of all types of juridic acts inter vivos or mortis causa, as if it were sole and entirely independent of the other apartments in the property of which it forms a part, and the corresponding individual titles and interests shall be recordable.

#### SECTION 27-31-50. More than one person may own apartment.

Any apartment may be held and owned by more than one person as tenants in common or in any other real estate tenancy relationship recognized under the laws of this State.

#### SECTION 27-31-60. Property rights of apartment owner.

(a) An apartment owner shall have the exclusive ownership of his apartment and shall have a common right to a share, with the other co-owners, in the common elements of the property, equivalent to the percentage representing the value of the individual apartment, with relation to the value of the whole property. This percentage shall be computed by taking as a basis the value of the individual apartment in relation to the value of the property as a whole.

The percentage shall be expressed at the time the horizontal property regime is constituted, shall have a permanent character, and shall not be altered without the acquiescence of the co-owners representing all the apartments of the property.

The basic value, which shall be fixed for the sole purpose of this chapter and irrespectively of the actual value, shall not prevent each co-owner from fixing a different circumstantial value to his apartment in all types of acts and contracts.

(b) The owner of any apartment embraced in the master deed and building plan shall have the right to require specific performance of any proposed common elements for recreational purposes set out in the master deed which are included in the next stage of the development that applies to recreational facilities in the event the additional stages of erection do not develop.

#### SECTION 27-31-70. Common elements shall not be divided.

The common elements, both general and limited, shall remain undivided and shall not be the object of an action for partition or division of the co-ownership. Any covenant to the contrary shall be void.

#### SECTION 27-31-80. Use of common elements.

Each co-owner may use the elements held in common in accordance with the purpose for which they are intended, without hindering or encroaching upon the lawful rights of the other co-owners.

#### SECTION 27-31-90. Incorporation of co-owners.

Nothing herein contained shall prohibit any council of co-owners from incorporating pursuant to the laws of South Carolina for the purpose of the administration of the property constituted into a horizontal property regime. In the event of such incorporation, the percentage of stock ownership of each co-owner in the corporation shall be equal to the percentage of his right to share in the common elements as computed in accordance with the provisions of this chapter.

#### SECTION 27-31-100. Master deed or lease; contents.

The master deed or lease creating and establishing the horizontal property regime shall be executed by the owner or owners of the real property making up the regime and shall be recorded with the register of mesne conveyance or clerk of court of the county where such property is located. The master deed or lease shall express the following particulars:

(a) The description of the land whether leased or in fee simple, and the building or buildings in existence or to be constructed, if applicable, expressing their respective areas;

(b) The general description and number of each apartment, expressing its area, location and any other data necessary for its identification;

(c) The description of the general common elements of the property, and, in proper cases, of the limited common elements restricted to a given number of apartments, expressing which are those apartments;

(d) The value of the property and of each apartment, and, according to these basic values, the percentage appertaining to the co-owners in the expenses of, and rights in, the elements held in common; and

(e) The name by which the horizontal property regime is to be known followed by the words "HORIZONTAL PROPERTY REGIME."

(f) A description of the full legal rights and obligations, both currently existing and which may occur, of the apartment owner, the co-owners, and the person establishing the regime. The master deed of any horizontal property regime developed under the provisions of this chapter that contains any submerged land shall contain a notice of restriction stating that all activities on or over and all uses of the submerged land or other critical areas are subject to the jurisdiction of the South Carolina Department of Health and Environmental Control, including, but not limited to, the requirement that any activity or use must be authorized by the South Carolina Department of Health and Environmental Control. The notice shall further state that any owner is liable to the extent of his ownership for any damages to, any inappropriate or unpermitted uses of, and any duties or responsibilities concerning any submerged land, coastal waters, or any other critical area.

(g) In the event the owner of property submitting it for establishment of a horizontal property regime proposes to develop the property as a single regime but in two or more stages or proposes to annex additional property to the property described in the master deed, the master deed shall also contain a general description of the plan of development, including:

(1) The maximum number of units in each proposed stage of development;

(2) The dates by which the owner submitting such property to condominium ownership will elect whether or not he will proceed with each stage of development;

(3) A general description of the nature and proposed use of any additional common elements which the owner submitting property to condominium ownership proposes to annex to the property described in the master deed, if such common elements might substantially increase the proportionate amount of the common expenses payable by existing unit owners;

(4) A chart showing the percentage interest in the common elements of each original unit owner at each stage of development if the owner submitting property to condominium ownership elected to proceed with all stages of development.

(h) Any restrictions or limitations on the lease of a unit including, but not limited to, the amount and term of the lease.

SECTION 27-31-110. Plot plan and building plan.

There must be attached to the master deed or lease, at the time it is filed for record, a map or plat showing the horizontal and vertical location of any building which is proposed or in existence and other improvements within the property boundary, which shall have the seal and signature of a registered land surveyor licensed to practice in this State. There must also be attached a plot plan of the completed or proposed construction showing the location of the building which is proposed or in existence and other improvements, and a set of floor plans of the building which must show graphically the dimensions, area, and location of each apartment therein and the dimension, area, and location of common elements affording access to each apartment. Other common elements, both limited and general, must be shown graphically insofar as possible and must be described in detail in words and figures. The building plans must be certified to by an engineer or architect authorized and licensed to practice his profession in this State.

SECTION 27-31-120. Designation of apartments on plans; conveyance or lease of apartment.

Each apartment must be designated, on the plans referred to in Section 27-31-110, by letter or number or other appropriate designation and any conveyance, lease, or other instrument affecting title to the apartment, which describes the apartment by using the letter or number followed by the words "in Horizontal Property Regime," is deemed to contain a good and sufficient description for all purposes. Any conveyance or lease of an individual apartment is deemed to also convey or lease the undivided interest of the owner in the common elements, both general and limited, appertaining to the apartment without specifically or particularly referring to same.

SECTION 27-31-130. Waiver of regime and merger of apartment records with principal property.

(A) All the co-owners or the sole owner of the property constituted into a horizontal property regime may waive the regime and regroup or merge the records of the individual apartments with the principal property, if the individual apartments are unencumbered, or if encumbered, if the creditors in whose behalf the encumbrances are recorded agree to accept as security the undivided portions of the property owned by the debtors.

(B) Notwithstanding subsection (A), in the case of nonprofit long-term care retirement or life care facilities where there are co-owners, a two-thirds vote of the co-owners suffices to waive the regime and regroup or merge the records of the individual apartments with the principal property if the individual apartments are unencumbered, or if encumbered, if the creditors in whose behalf the encumbrances are recorded agree to accept as security the undivided portions of the property owned by the debtors.

SECTION 27-31-140. Merger as bar to subsequent horizontal property regime.

The merger provided for in Section 27-31-130 shall in no way bar the subsequent constitution of the property into another horizontal property regime whenever so desired and upon observance of the provisions of this chapter.

SECTION 27-31-150. Administration of property; bylaws.

The administration of the property constituted into horizontal property, whether incorporated or unincorporated, shall be governed by bylaws which shall be inserted in or appended to and recorded with the master deed or lease.

SECTION 27-31-160. Provisions required in bylaws; modification of system of administration.

The bylaws must necessarily provide for at least the following:

- (a) Form of administration, indicating whether this shall be in charge of an administrator or of a board of administration, or otherwise, and specifying the powers, manner of removal and, where proper, the compensation thereof;
- (b) Method of calling or summoning the co-owners to assemble; that a majority of at least fifty-one percent is required to adopt decisions; who is to preside over the meeting and who will keep the minutes book wherein the resolutions shall be recorded;
- (c) Care, upkeep and surveillance of the property and its general or limited common elements and services;
- (d) Manner of collecting from the co-owners for the payment of the common expenses;
- (e) Designation and dismissal of the personnel necessary for the works and the general or limited common services of the property.

The sole owner of the property or, if there be more than one, the co-owners representing two thirds of the total value of the property, may at any time modify the system of administration, but each one of the particulars set forth in this section shall always be embodied in the bylaws. No such modification may be operative until it is embodied in a recorded instrument which shall be recorded in the same office and in the same manner as was the master deed or lease and original bylaws of the horizontal property regime involved.

SECTION 27-31-170. Compliance with bylaws, rules, and regulations; remedy for noncompliance.

Each co-owner shall comply strictly with the bylaws and with the administrative rules and regulations adopted pursuant thereto, as either of the same may be lawfully amended from time to time, and with the covenants, conditions and restrictions set forth in the master deed or lease or in the deed or lease to his apartment. Failure to comply with any of the same shall be grounds for a civil action to recover sums due for damages or injunctive relief, or both, maintainable by the administrator or the board of administration, or other form of administration specified in the bylaws, on behalf of the council of co-owners, or in a proper case, by an aggrieved co-owner.



SECTION 27-31-180. Records of receipts and expenditures.

The administrator or the board of administration, or other form of administration specified in the bylaws, shall keep a book with a detailed account, in chronological order, of the receipts and expenditures affecting the property and its administration, and specifying the maintenance and repair expenses of the common elements and any other expenses incurred. Both the book and the vouchers accrediting the entries made thereupon shall be available for examination by all the co-owners at convenient hours on working days that shall be set and announced for general knowledge.

SECTION 27-31-190. Expenses shall be shared.

The co-owners of the apartments are bound to contribute pro rata in the percentages computed according to Section 27-31-60 toward the expenses of administration and of maintenance and repair of the general common elements and, in the proper case, of the limited common elements of the property and toward any other expense lawfully agreed upon.

No co-owner may exempt himself from contributing toward such expenses by waiver of the use or enjoyment of the common elements or by abandonment of the apartment belonging to him.

SECTION 27-31-200. Unpaid assessments; payment upon sale.

Upon the sale or conveyance of an apartment, all unpaid assessments against a co-owner for his pro rata share in the expenses to which Section 27-31-190 refers shall first be paid out of the sales price or by the acquirer in preference over any other assessments or charges of whatever nature except the following:

- (a) Assessments, liens and charges for taxes past due and unpaid on the apartment; and
- (b) Payments due under mortgage instruments or encumbrances duly recorded.

SECTION 27-31-210. Lien for unpaid assessments; right of mortgagee or purchaser acquiring title at foreclosure sale.

(a) All sums assessed by the administrator, or the board of administration, or other form of administration specified in the bylaws, but unpaid, for the share of common expenses chargeable to any apartment shall constitute a lien on such apartment prior to all other liens except only (i) tax liens on the apartment in favor of any assessing unit, and (ii) mortgage and other liens, duly recorded, encumbering the apartment. Such lien may be foreclosed by suit by the administrator, or the board of administration, or other form of administration specified in the bylaws, acting on behalf of the council of co-owners, in like manner as a mortgage of real property. In any such foreclosure the apartment owner shall be required to pay a reasonable rental for the apartment after the commencement of the foreclosure action and the plaintiff in such foreclosure shall be entitled to the appointment of a receiver to collect such rents. The administrator, or the board of administration, or other form of administration specified in the bylaws, acting on behalf of the council of co-owners, shall have the power to bid in the apartment at foreclosure sale and to acquire and hold, lease,



mortgage and convey the same. Suit to recover a money judgment for unpaid common expenses may be maintainable without instituting foreclosure proceedings.

(b) Where the mortgagee of any mortgage of record or other purchaser of an apartment obtains title at the foreclosure sale of such a mortgage, such acquirer of title, his successors and assigns, shall not be liable for the share of the common expenses or assessments by the co-owners chargeable to such apartment accruing after the date of recording such mortgage but prior to the acquisition of title to such apartment by such acquirer. Such unpaid share of common expenses or assessments shall be deemed to be common expenses collectible from all of the apartment owners, including such acquirer, his successors and assigns.

#### SECTION 27-31-220. Liability of purchaser of apartment.

The purchaser of an apartment (other than a purchaser at a foreclosure sale as described above in Section 27-31-210(b)) shall be jointly and severally liable with the seller for the amounts owing by the latter under Section 27-31-190 up to the time of the conveyance, without prejudice to the purchaser's right to recover from the other party the amounts paid by him as such joint debtor. The council of co-owners shall provide for the issuance and shall issue to any purchaser, upon his request, a statement of such amounts due by the seller and the purchaser's liability under this section shall be limited to the amount as set forth in the statement.

#### SECTION 27-31-230. Liens arising subsequent to recording of master deed or lease.

(a) No lien arising subsequent to recording the master deed or lease as provided in this chapter, and while the property remains subject to this chapter, shall be effective against the property. During such period liens or encumbrances shall arise or be created only against each apartment and the percentage of undivided interest in the common elements appurtenant to such apartment, in the same manner and under the same conditions in every respect as liens or encumbrances may arise or be created upon or against any other separate parcel of real property subject to individual ownership; provided, that no labor performed or materials furnished with the consent or at the request of a co-owner or his agent or his contractor or subcontractor, shall be the basis for the filing of a mechanic's or materialman's lien against the apartment or any other property of any other co-owner not expressly consenting to or requesting the same, except that such express consent shall be deemed to be given by the owner of any apartment in the case of emergency repairs thereto. Labor performed or materials furnished for the common elements, if duly authorized by the council of co-owners, the administrator or board of administration or other administration specified by the bylaws, in accordance with this chapter, the master deed, lease or bylaws, shall be deemed to be performed or furnished with the express consent of each co-owner and shall be the basis for the filing of a mechanic's or materialman's lien against each of the apartments and shall be subject to the provisions of subparagraph (b) hereunder.

(b) In the event a lien against two or more apartments becomes effective, the owners of the separate apartments may remove their apartment and the percentage of undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment from the lien by payment of the fractional or proportional amounts attributable to each of the apartments affected. Such individual payment shall be computed by reference to the percentages appearing in the master deed or lease. Subsequent to any such payment, discharge or other satisfaction,

the apartment and the percentage of undivided interest in the common elements appurtenant thereto shall thereafter be free and clear of the lien so paid, satisfied or discharged. Such partial payment, satisfaction or discharge shall not prevent the lienor from proceeding to enforce his rights against any apartment and the percentage of undivided interest in the common elements appurtenant thereto not so paid, satisfied or discharged.

SECTION 27-31-240. Insurance.

The council of co-owners shall insure the property against risks, without prejudice to the right of each co-owner to insure his apartment on his own account and for his own benefit.

SECTION 27-31-250. Repair or reconstruction; vote of co-owners; application of insurance proceeds.

(A) A portion of the property for which insurance is required pursuant to Section 27-31-240 and which is damaged or destroyed must be repaired or replaced promptly by the council of co-owners unless:

(1) repair or replacement is illegal under a state statute or local health ordinance; or

(2) eighty percent of the co-owners, including the owner of an apartment which is not to be rebuilt, vote not to rebuild; except that the property bylaws may expressly require a percentage greater, but not less than, eighty percent of the co-owners.

(B) The cost of repair or replacement in excess of insurance proceeds and reserve must be considered a common expense.

(C) If the entire property is not repaired or replaced, the insurance proceeds:

(1) attributable to the damaged common elements must be used to restore the damaged area to a condition compatible with the remainder of the property;

(2) attributable to apartments and limited common elements that are not rebuilt must be distributed to the owners of those apartments and to the owners of those apartments to which limited common elements were allocated, or to the lienholders, as their interests may appear;

(3) remaining must be distributed to all of the co-owners or lienholders, as their interests may appear, in proportion to the percentage as described in Section 27-31-60.

(D) If the co-owners vote not to rebuild an apartment, that apartment's allocated interest must be reallocated automatically upon the vote and the council of co-owners promptly shall prepare, execute, and record an amendment to the master deed reflecting the reallocations.

SECTION 27-31-260. Sharing expenses in case of fire or other disaster.

Where the property is not insured or where the insurance indemnity is insufficient to cover the cost of reconstruction, the rebuilding costs shall be paid by all the co-owners directly

affected by the damage, in proportion to the value of their respective apartments, or as may be provided in the bylaws; and if any one or more of those composing the minority shall refuse to make such payments, the majority may proceed with the reconstruction at the expense of all the co-owners benefited thereby, upon proper resolution setting forth the circumstances of the case and the cost of the works, with the intervention of the council of co-owners.

The provisions of this section may be changed by unanimous resolution of the parties concerned, adopted subsequent to the date on which the fire or other disaster occurred.

#### SECTION 27-31-270. Assessment and collection of taxes.

Taxes, assessments and other charges of this State, or of any political subdivision, or of any special improvement district, or of any other taxing or assessing authority shall be assessed against and collected on each individual apartment, each of which shall be carried on the tax books as a separate and distinct entity for that purpose, and not on the building or property as a whole. No forfeiture or sale of the building or property as a whole for delinquent taxes, assessments or charges shall ever divest or in anywise affect the title to an individual apartment so long as taxes, assessments and charges on the individual apartment are currently paid.

#### SECTION 27-31-280. Council of co-owner's right of access.

The council of co-owners shall have the irrevocable right, to be exercised by the administrator or the board of administration, or other form of administration specified in the bylaws, to have access to each apartment from time to time during reasonable hours as may be necessary for the maintenance, repair or replacement of any of the common elements therein or accessible therefrom, or for making emergency repairs therein necessary to prevent damage to the common elements or to another apartment or apartments.

#### SECTION 27-31-290. Limitation on liability of co-owners for common expenses.

The liability of each co-owner for common expenses shall be limited to the amounts for which he is assessed from time to time in accordance with this chapter, the master deed or lease and the bylaws.

#### SECTION 27-31-300. Effect on contracts entered into before June 6, 1967.

The provisions of this chapter shall in no way impair, alter or revise any contract entered into with regard to horizontal properties or condominiums prior to June 6, 1967.

### ARTICLE 2.

#### CONVERSION OF RENTAL UNITS TO CONDOMINIUM OWNERSHIP

#### SECTION 27-31-410. "Conversion of rental units to condominium ownership" defined.

As used in this chapter, "conversion of rental units to condominium ownership" means the establishment of a horizontal property regime encompassing a preexisting building which,

at anytime prior to the recording of the master deed or master lease, was wholly or partially occupied by persons as their residence on a permanent or at least a continuing basis other than persons who, at the time of such recording, had contractual rights to acquire condominium ownership within the building.

SECTION 27-31-420. Rights and duties of owners, landlords, and tenants when rental units are converted to condominiums; notices; offers; vacation; phased conversions.

(A) Whenever a lessee, sole owner, or co-owner of a building declares the undertaking of a conversion of rental units to condominium ownership through the recordation of a master deed or master lease, within thirty days of the date of recordation the lessee or owner shall deliver in writing to each tenant in possession of an apartment within the building to be converted:

- (1) the disclosure items required by Section 27-31-430;
- (2) written notice of the planned conversion which shall set forth generally the rights of tenants under this section;
- (3) an offer to convey to the tenant the apartment occupied by the tenant at a specified price and upon specified terms.

The tenant shall not be required to vacate the apartment until expiration of his lease or for one hundred twenty days, or ninety days if the tenant is under the age of sixty, following delivery of the notice, whichever is longer, and the terms of the tenancy shall not be altered during that period. Any notice which under the terms of such tenancy is required to be given to prevent the automatic renewal or extension of the term of such tenancy may be given during such period. Failure to give notice as required by this section shall constitute a defense to an action by the lessee or owner for possession if initiated less than one hundred twenty days, or ninety days if the tenant is under the age of sixty, after delivery of the notice, except as provided in subsection (E).

(B) The price and terms offered to each tenant in possession shall be at least as favorable as the price and terms offered to prospective purchasers who are not tenants in possession of apartments in the building to be converted. The tenant shall be allowed sixty days in which to accept such offer and, in the event the tenant shall not have accepted the offer within the sixty days, the lessee or owner of the building shall be prohibited for an additional fifty days, or fifteen days if the tenant is under the age of sixty, from making an offer to convey the apartment to any other person at a price or upon terms more favorable than those offered to the tenant, unless such more favorable offer first shall have been extended to the tenant for his exclusive consideration for a period of ten days. Acceptance of an offer by a tenant in possession shall be in writing. If a declarant, in violation of this subsection, conveys a unit to a purchaser for value who has no knowledge of the violation, recordation of the deed conveying the unit extinguishes any right a tenant may have under the subsection to purchase that unit if the deed states that the seller has complied with the subsection, but does not affect the right of a tenant to recover damages from the declarant for a violation of this subsection.

(C) Where the conversion is to be accomplished on a phase-in basis, the notices required shall be given within thirty days of the undertaking of the conversion of each building.

(D) Notices and offers required or permitted to be delivered to a tenant by this article may be:

- (1) hand delivered to the tenant; or
- (2) hand delivered to the apartment; or
- (3) posted in the United States mails, postage prepaid, addressed to the tenant at the individual's apartment address.

Acceptances of offers of a lessee or owner may be:

- (1) hand delivered to the lessee or owner; or
- (2) hand delivered to an authorized representative of the lessee or owner; or
- (3) posted in the United States mails, postage prepaid, properly addressed to the lessee or owner. If registered or certified mail is used, the postmark date of the registered or certified mail receipt received upon posting shall be the date of delivery for purposes of this article.

(E) Nothing in this section shall prevent termination of a lease according to law for violation of its terms.

(F) In the event of extended occupancy by the tenant pursuant to subsection (A), the rights and obligations of the landlord and tenant during the period of extended occupancy shall remain the same as prior to the period.

#### SECTION 27-31-430. Disclosure of physical condition of building.

Whenever the lessee, sole owner, or co-owner of a building declares the undertaking of a conversion of rental units to condominium ownership through the recordation of a master deed or master lease, written disclosure shall be made within thirty days of the date of the recordation to all prospective purchasers, including tenants in possession, as to the physical condition of the building. The disclosure shall contain a written report prepared by an independent registered architect or engineer licensed to practice his profession in this State, describing the present condition of all general common elements. The report shall contain a good faith estimate of the remaining useful life to be expected for each item reported on, together with a list of any notices of uncured violations of building codes or other county or municipal regulations, together with the estimated cost of curing those violations. The good faith estimate of useful life shall not constitute a warranty and, as to an independent registered architect or engineer licensed to practice his profession in this State, shall not be deemed a representation of material fact or an inducement to purchase and shall not give rise to any cause of action at law or in equity against such architect or engineer. A failure to make the disclosure required by this section shall constitute a violation of the South Carolina Unfair Trade Practices Act.

#### SECTION 27-31-440. Abandoning conversion program.

Nothing contained in this article shall require the lessee, sole owner, or co-owner to convert to a condominium if, after recording the master deed or master lease and giving the required notices, the lessee, sole owner, or co-owner finds that he cannot meet any presale requirements that he has established or that he no longer wishes to convert the property.

## 17 Legislação sobre o condomínio do Texas (EUA)<sup>1157</sup>

### Property Code

#### TITLE 7. CONDOMINIUMS

#### CHAPTER 81. CONDOMINIUMS CREATED BEFORE ADOPTION OF UNIFORM CONDOMINIUM ACT

#### SUBCHAPTER A. PROVISIONS GENERALLY APPLICABLE TO CONDOMINIUMS

##### Sec. 81.001. Short Title.

This chapter may be cited as the Condominium Act.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3616, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

##### Sec. 81.0011. Applicability.

(a) This chapter applies only to a condominium regime created before January 1, 1994. A condominium regime created on or after January 1, 1994, is governed by Chapter 82.

(b) A condominium regime created before January 1, 1994, to which this chapter applies is also governed by Chapter 82 as provided by Section 82.002.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 3, eff. Jan. 1, 1994.

##### Sec. 81.002. Definitions.

In this chapter:

(1) "Apartment" means an enclosed space, regardless of whether it is designed for residential or other use, that consists of one or more rooms in a building and that has a direct exit to a thoroughfare or to a common space that leads to a thoroughfare.

(2) "Building" includes each principal structure on or to be erected on real property dedicated in a declaration to a condominium regime.

(3) "Condominium" means a form of real property ownership that combines separate ownership of individual apartments or units with common ownership of other elements.

(4) "Council of owners" means all the apartment owners in a condominium project.

(5) "Declaration" means the instrument that establishes property under a condominium regime.

(6) "General common elements" means the property that is part of a condominium regime other than property that is part of or belongs to an apartment in the regime, including:

(A) land on which the building is erected;

(B) foundations, bearing walls and columns, roofs, halls, lobbies, stairways, and entrance, exit, and communication ways;

(C) basements, flat roofs, yards, and gardens, except as otherwise provided;

(D) premises for the lodging of janitors or persons in charge of the building, except as otherwise provided;

---

<sup>1157</sup> Texto extraído de SALLES BERGÉS Y CHAPITAL, Marcelo. *Condomínio*. Chicago: Real State Education, 1999.



(E) compartments or installation of central services such as power, light, gas, water, refrigeration, central heat and air, reservoirs, water tanks and pumps, and swimming pools; and

(F) elevators and elevator shafts, garbage incinerators, and all other devices and installations generally existing for common use.

(7) "Limited common elements" means a portion of the common elements allocated by unanimous agreement of a council of owners for the use of one or more but less than all of the apartments, such as special corridors, stairways and elevators, sanitary services common to the apartments of a particular floor, and similar areas or facilities.

(8) "Master deed" means a deed that establishes property under a condominium regime.

(9) "Master lease" means a lease that establishes property under a condominium regime.

(10) "Project" means a plan to offer for sale or to sell real property consisting of four or more apartments, rooms, office spaces, or other units in an existing or proposed building as a condominium.

(11) "Property" means real property, whether leased or owned, the improvements on the property, and the incorporeal rights that are appurtenant to the property.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3616, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.003. Applicability of Local Ordinances and Regulations.

(a) A planning or zoning commission of a county or municipality may adopt regulations governing condominium regimes that supplement this chapter.

(b) A local zoning ordinance must be construed to treat similar structures, lots, or parcels in a similar manner regardless of whether the property is a condominium or is leased.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3617, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

## SUBCHAPTER B. CREATION, ALTERATION, AND TERMINATION OF CONDOMINIUMS

Sec. 81.101. Creation of Condominium.

An owner or developer of an existing or a planned building establishes a condominium regime by recording a master deed, master lease, or declaration under Section 81.102.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3618, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.102. Contents of Declaration, Master Deed, or Master Lease.

(a) A declaration, master deed, or master lease for a condominium must contain:

(1) the legal description of the real property dedicated to the condominium regime, depicted by a plat of the property that locates and identifies by letter each existing or proposed building;

(2) a general description of each apartment, including the square footage, location, number, and other information necessary for identification of the apartment, depicted by a plat of the floor of the building in which the apartment is located that identifies the building by letter and the floor and the apartment by number;



- (3) a general description of each area not already described that is subject to individual ownership and exclusive control, such as a garage or carport, depicted by a plat that shows the area and appropriately identifies it by letter or number;
  - (4) a description of the general common elements that are not described under Subdivision 1;
  - (5) a description of the limited common elements;
  - (6) each apartment's fractional or percentage interest in the entire condominium regime;
  - (7) a provision that the declaration may only be amended at a meeting of the apartment owners at which the amendment is approved by the holders of at least 67 percent of the ownership interests in the condominium; and
  - (8) a provision that an amendment of the declaration may not alter or destroy a unit or a limited common element without the consent of the owners affected and the owners' first lien mortgagees.
- (b) A declaration, master deed, or master lease for a condominium may contain any covenants or other matters the declarant considers appropriate.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3618, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984. Amended by Acts 1984, 68th Leg., 2nd C.S., ch. 18, Sec. 9(b), eff. Oct. 2, 1984.

#### Sec. 81.103. Public Records.

- (a) Each county clerk shall maintain suitable records called "Condominium Records" in which the clerk shall record master deeds, master leases, and declarations for condominiums.
- (b) A county clerk shall record plats and other instruments in a declaration without prior approval from any other authority.
- (c) A document required or authorized by this chapter to be recorded must be recorded according to law in the real property records of the county in which the property to which the document relates is located.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3618, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

#### Sec. 81.104. Apartment Ownership.

- (a) An owner of an apartment in a condominium regime owns it exclusively, and the owner may possess, convey, or encumber the apartment, or subject it to judicial acts, independently of the other apartments in the condominium regime.
- (b) An individual title or interest in an apartment in a condominium regime is recordable.
- (c) The entire interest in the condominium regime shall be divided among the apartments.
- (d) A person may own an apartment in a condominium regime jointly or in common with others.
- (e) A condominium association may not alter or destroy an apartment or a limited common element without the consent of all owners affected and the first lien mortgagees of all affected owners.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3619, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984. Amended by Acts 1984, 68th Leg., 2nd C.S., ch. 18, Sec. 9(c), eff. Oct. 2, 1984.

#### Sec. 81.105. Apartment Boundaries.

- (a) The boundaries of an apartment in a condominium regime are the interior surfaces of the apartment's perimeter walls, floors, and ceilings, and the exterior surfaces of the apartment's balconies and terraces.

(b) Except for common elements, the portions of a building on the boundaries of an apartment in a condominium regime and the airspace within those boundaries are part of the apartment.

(c) In interpreting a legal instrument relating to an apartment or to an apartment that has been reconstructed substantially according to the original plans of the apartment, the physical boundaries of the apartment are conclusively presumed to be the proper boundaries of the apartment regardless of settling, rising, or lateral movement of the building containing the apartment and regardless of variances between boundaries shown on the plat of the building and the actual boundaries of the building.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3619, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

#### Sec. 81.106. Apartment Deeds.

A deed to an apartment in a condominium regime must:

- (1) include by reference the plats in the declaration;
- (2) state the encumbrances against the apartment;
- (3) describe the apartment according to the plat; and
- (4) state the apartment's fractional or percentage interest in the condominium regime.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3620, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

#### Sec. 81.107. Interests in Common Elements.

An owner of an apartment in a condominium regime shares ownership of the regime's common elements with the other apartment owners. An apartment owner may use the common elements according to their intended purposes, as expressed in the plat, declaration, or bylaws of the condominium regime, without interfering with the rights of the other apartment owners.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3620, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

#### Sec. 81.108. Partition of Common Elements.

(a) The ownership of the general and the limited common elements of a condominium regime may not be judicially partitioned or divided while they are suitable for a condominium regime.

(b) A person may not initiate an action for partition of the limited or general common elements of a condominium regime unless the mortgages on the property are paid or the consent of the mortgagees is obtained.

(c) An agreement contrary to this section is void.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3621, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

#### Sec. 81.109. Conveyance of Common Elements.

An apartment in a condominium regime and the undivided interest of an apartment owner in the common elements of the regime that are attributable to the apartment may not be conveyed separately.

If a conveyance of an apartment does not refer to the common elements, the undivided interest of the apartment owner in the general and the limited common elements of the regime attributable to the apartment is conveyed with the apartment.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3622, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.110. Termination of Condominium Regime.

(a) By unanimous agreement, or if the declaration provides for termination by agreement of the owners, by agreement of the holders of at least 67 percent or a stated percentage in the declaration, whichever is greater, of the ownership interests in the condominium, the owners of a building in a condominium regime may terminate the regime and request the county clerk of the county in which the regime is located to merge the records of the estates that comprise the condominium regime, if any creditors in whose behalf encumbrances against the building are recorded agree to accept the undivided portions of the property owned by the debtors as security, provided no amendment may be made to a declaration to reduce the vote required for termination of the condominium regime.

(b) If a condominium regime is terminated, each apartment owner owns an undivided interest in the common property that corresponds to the undivided interest previously owned by the apartment owner in the common elements.

(c) Property that has been removed from a condominium regime may be dedicated to another condominium regime at any time.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3621, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984. Amended by Acts 1989, 71st Leg., ch. 157, Sec. 1, eff. May 25, 1989.

Sec. 81.111. Amendment of Condominium Declaration.

After a condominium declaration is recorded with a county clerk, the declaration may not be amended except at a meeting of the apartment owners at which the amendment is approved by the holders of at least 67 percent of the ownership interests in the condominium.

Added by Acts 1984, 68th Leg., 2nd C.S., ch. 18, Sec. 9(d), eff. Oct. 2, 1984.

### SUBCHAPTER C. CONDOMINIUM MANAGEMENT

Sec. 81.201. Authority of Council of Owners.

a) The council of owners of a condominium regime may adopt and amend bylaws.

b) A council of owners of a condominium regime may institute litigation on behalf of two or more apartment owners concerning a matter related to the common elements of two or more apartments.

The council of owners may delegate its authority under this subsection by designating in the bylaws a person who may exercise the authority. This subsection does not limit the right of an apartment owner to bring an action in the apartment owner's own behalf.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3621, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.202. Bylaws.

The bylaws of a condominium regime govern the administration of the buildings that comprise the regime.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3621, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.203. Voting Majority.

For the purposes of this chapter, the apartment owners who own at least 51 percent of the interests in a condominium regime, as determined under the declaration, are a majority of the apartment owners.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3621, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.204. Maintenance of Condominium.

(a) An apartment owner in a condominium regime is responsible for the apartment owner's pro rata share of:

- (1) the expenses to administer the condominium regime and to maintain and repair the general common elements;
- (2) in proper cases, the expenses to administer the limited common elements of the buildings in the condominium regime; and
- (3) other expenses approved by the council of owners.

(b) An apartment owner in a condominium regime is not exempted from the obligation under this section to contribute toward the expenses of the condominium regime by waiving the use of the common elements or abandoning the apartment.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3622, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.205. Insurance.

(a) By resolution of a majority of the council of owners or in the manner provided or required by the declaration or bylaws, the council of owners may acquire the insurance it deems appropriate for the protection of the buildings and the apartment owners.

(b) Insurance may be written in the name of the council of owners, or in the name of a person designated in the declaration or bylaws, as trustee for the apartment owners and their mortgagees. Each apartment owner and mortgagee of an apartment owner is a beneficiary of the policy, whether named as a beneficiary or not, in proportion to the interest of an apartment owner in the condominium regime as established by the declaration.

(c) The acquisition of insurance by the council of owners does not prejudice the right of an apartment owner in a condominium regime to obtain insurance for the apartment owner's own benefit.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3622, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.206. Disposition of Insurance Proceeds.

(a) Except as provided by Subsection (b), if a building in a condominium regime is damaged by a casualty against which it is insured, the proceeds of the insurance policy shall be used to reconstruct the building. The council of owners or the bylaws of the condominium regime govern the conduct of the reconstruction.

(b) If more than two-thirds of a building in a condominium regime requires reconstruction because of a casualty against which it is insured, the council of owners may elect not to reconstruct the building. Unless the council of owners unanimously agrees otherwise, the insurance proceeds shall be paid to the individual apartment owners or their mortgagees, as their interest may appear, in proportion to the interest of an apartment owner in the condominium regime as established by the declaration.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3622, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.207. Insufficient Insurance.

(a) If under Section 81.206 a damaged building in a condominium regime must be reconstructed but insurance proceeds are insufficient to pay for the cost of reconstruction, the apartment owners directly affected by the damage shall pay the difference between the cost of reconstruction and the insurance proceeds, unless the bylaws provide otherwise. Each affected apartment owner shall contribute an amount for reconstruction that is proportionate to the interest of the apartment owner in the condominium regime.

(b) If one or more but less than a majority of the affected apartment owners refuse to make a payment required under this section, after a resolution by the majority of the affected apartment owners stating the circumstances of the case and the cost of the work, the majority may repair the damage at the expense of all apartment owners benefited by the reconstruction.

(c) By a unanimous resolution subsequent to the date of a casualty, the apartment owners in a condominium regime who are concerned with the application of this section may elect to modify its effects.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3623, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.208. Assessments Due on Conveyance.

If an apartment owner conveys the apartment and assessments against the apartment are unpaid, the apartment owner shall pay the past due assessments out of the sale price of the apartment, or the purchaser shall pay the assessments, in preference to any other charges against the property except:

- (1) assessments, liens, and charges in favor of this state or a political subdivision of this state for taxes on the apartment that are due and unpaid; or
- (2) an obligation due under a validly recorded mortgage.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3623, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.209. Condominium Records.

(a) The administrator or board of administration of a condominium regime or a person appointed by the bylaws of the regime shall keep a detailed written account of the receipts and expenditures related to the building and its administration that specifies the expenses incurred by the regime.

(b) The accounts and supporting vouchers of a condominium regime shall be made available to the apartment owners for examination on working days at convenient, established, and publicly announced hours.

(c) The books and records of a condominium regime must comply with good accounting procedures and must be audited at least once each year by an auditor who is not associated with the condominium regime.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3625, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984.

Sec. 81.210. Loans as Eligible Investments.

(a) If a fiduciary or a bank, savings and loan association, trust company, life insurance company, or other lending institution is authorized to make real estate loans, a loan on an apartment in a condominium regime and the undivided interest in the common elements of

the regime that is appurtenant to the apartment is an eligible investment for the fiduciary or lending institution.

(b) A lender may not consider the existence of a prior lien for taxes, assessments, or other similar charges that are not delinquent in determining whether a mortgage or deed of trust is a first lien on the security for a loan under this section.

(c) For the purposes of this section, an apartment in a condominium regime and the undivided interest in the common elements appurtenant to the apartment are a single unit independent of the other units in the regime.

(d) This section does not affect any otherwise applicable provision of law that limits mortgage investments based on a special fraction or percentage of the value of the mortgaged property.

Acts 1983, 68th Leg., p. 3625, ch. 576, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1984

## Property Code

### CHAPTER 82. UNIFORM CONDOMINIUM ACT SUBCHAPTER A. GENERAL PROVISIONS

Sec. 82.001. Short Title.

This chapter may be cited as the Uniform Condominium Act.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.002. Applicability.

(a) This chapter applies to all commercial, industrial, residential, and other types of condominiums in this state for which the declaration is recorded on or after January 1, 1994. A condominium for which the declaration was recorded before January 1, 1994, may be governed exclusively under this chapter if either:

(1) the owners of units vote to amend the declaration, in accordance with the amendment process authorized by the declaration, to have this chapter apply and that amendment is filed for record in the condominium records in each county in which the condominium is located; or

(2) a declaration or amendment of declaration was recorded before January 1, 1994, and the declaration or amendment states that this chapter will apply in its entirety on January 1, 1994.

(b) An amendment to a declaration under Subsection (a)(1) that implements a vote of the unit owners to be governed by this chapter may not affect the rights of a declarant or impose duties on a declarant that are greater than or in addition to the declarant's duties immediately before the date of the vote or amendment.

(c) This section and the following sections apply to a condominium in this state for which the declaration was recorded before January 1, 1994: Sections 82.005, 82.006, 82.007, 82.053, 82.054, 82.102(a)(1)-(7) and (12)-(22), 82.108, 82.111, 82.113, 82.114, 82.116, 82.157, and 82.161. The definitions prescribed by Section 82.003 apply to a condominium in this state for which the declaration was recorded before January 1, 1994, to the extent the definitions do not conflict with the declaration. The sections listed in this subsection apply only with respect to events and circumstances occurring on or after January 1, 1994, and do not invalidate existing provisions of the declaration, bylaws, or plats or plans of a condominium for which the declaration was recorded before January 1, 1994.



(d) Chapter 81 does not apply to a condominium for which the declaration was recorded on or after January 1, 1994, and does not invalidate any amendment to the declaration, bylaws, or plats and plans of any condominium for which the declaration was recorded before January 1, 1994, if the amendment would be permitted by this chapter. The amendment must be adopted in conformity with the procedures and requirements specified by those instruments and by Chapter 81. If the amendment grants to a person a right, power, or privilege permitted by this chapter, all correlative obligations, liabilities, and restrictions prescribed by this chapter also apply to that person.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Amended by Acts 1997, 75th Leg., ch. 956, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1998.

#### Sec. 82.003. Definitions.

(a) In this chapter:

- (1) "Affiliate of a declarant" means any person who controls, is controlled by, or is under common control with a declarant. A person "controls" a declarant if the person is a general partner, officer, director, or employer of the declarant; directly or indirectly or acting in concert with one or more other persons, or through one or more subsidiaries, owns, controls, holds with power to vote or holds proxies representing more than 20 percent of the voting interests in the declarant; determines in any manner the election of a majority of the directors of the declarant; or has contributed more than 20 percent of the capital of the declarant. A person "is controlled by" a declarant if the declarant is a general partner, officer, director, or employer of the person; directly or indirectly or acting in concert with one or more other persons, or through one or more subsidiaries, owns, controls, olds with power to vote, or holds proxies representing more than 20 percent of the voting interests in the person; determines in any manner the election of a majority of the directors of the person; or has contributed more than 20 percent of the capital of the person.
- (2) "Allocated interests" means the undivided interest in the common elements, the common expense liability, and votes in the association allocated to each unit.
- (3) "Association" means the unit owners' association organized under Section 82.101.
- (4) "Board" means the board of directors or the body, regardless of name, designated to act on behalf of the association.
- (5) "Common elements" means all portions of a condominium other than the units and includes both general and limited common elements.
- (6) "Common expense liability" means the liability for common expenses allocated to each unit.
- (7) "Common expenses" means expenditures made by or financial liabilities of the association, together with any allocations to reserves.
- (8) "Condominium" means a form of real property with portions of the real property designated for separate ownership or occupancy, and the remainder of the real property designated for common ownership or occupancy solely by the owners of those portions. Real property is a condominium only if one or more of the common elements are directly owned in undivided interests by the unit owners. Real property is not a condominium if all of the common elements are owned by a legal entity separate from the unit owners, such as a corporation, even if the separate legal entity is owned by the unit owners.
- (9) "Conversion building" means a building that at any time before creation of the condominium was occupied wholly or partially by persons other than purchasers and persons who occupy with the consent of purchasers.
- (10) "Declarant" means a person, or group of persons acting in concert, who:



- (A) as part of a common promotional plan, offers to dispose of the person's interest in a unit not previously disposed of; or
- (B) reserves or succeeds to any special declarant right.
- (11) "Declaration" means a recorded instrument, however denominated, that creates a condominium, and any recorded amendment to that instrument.
- (12) "Development rights" means a right or combination of rights reserved by a declarant in the declaration to:
  - (A) add real property to a condominium;
  - (B) create units, common elements, or limited common elements within a condominium;
  - (C) subdivide units or convert units into common elements; or
  - (D) withdraw real property from a condominium.
- (13) "Disposition" means a voluntary transfer to a purchaser of any legal or equitable interest in a unit but does not include the transfer or release of a security interest.
- (14) "General common elements" means common elements that are not limited common elements.
- (15) "Identifying number" means a symbol or address that identifies only one unit in a condominium.
- (16) "Leasehold condominium" means a condominium in which all or a portion of the real property is subject to a lease the expiration or termination of which will terminate the condominium or reduce its size.
- (17) "Limited common element" means a portion of the common elements allocated by the declaration or by operation of Section 82.052 for the exclusive use of one or more but less than all of the units.
- (18) "Plan" means a dimensional drawing that is recordable in the real property records or the condominium plat records and that horizontally and vertically identifies or describes units and common elements that are contained in buildings.
- (19) "Plat" means a survey recordable in the real property records or the condominium plat records and containing the information required by Section 82.059. As used in this chapter, "plat" does not have the same meaning as "plat" in Chapter 212 or 232, Local Government Code, or other statutes dealing with municipal or county regulation of property development.
- (20) "Purchaser" means a person, other than a declarant, who by means of a voluntary transfer acquires a legal or equitable interest in a unit other than a leasehold interest or as security for an obligation.
- (21) "Residential purposes" means recreational or dwelling purposes, or both.
- (22) "Special declarant rights" means rights reserved for the benefit of a declarant to:
  - (A) complete improvements indicated on plats and plans filed with the declaration;
  - (B) exercise any development right;
  - (C) make the condominium part of a larger condominium or a planned community;
  - (D) maintain sales, management, and leasing offices, signs advertising the condominium, and models;
  - (E) use easements through the common elements for the purpose of making improvements within the condominium or within real property that may be added to the condominium; or
  - (F) appoint or remove any officer or board member of the association during any period of declarant control.
- (23) "Unit" means a physical portion of the condominium designated for separate ownership or occupancy, the boundaries of which are described by the declaration.
- (24) "Unit owner" means a declarant or other person who owns a unit, or a lessee of a unit in a leasehold condominium whose lease expires simultaneously with any lease the

expiration or termination of which will remove the unit from the condominium, but does not include a person having an interest in a unit solely as security for an obligation.

(b) Unless otherwise provided by the declaration or bylaws, a term defined by Subsection (a) has the same meaning if used in a declaration or bylaws.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.004. Variation by Agreement.

Except as expressly provided by this chapter, provisions of this chapter may not be varied by agreement, and rights conferred by this chapter may not be waived. A person may not act under a power of attorney or use any other device to evade the limitations or prohibitions of this chapter or the declaration.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.005. Separate Titles and Taxation.

(a) If there is a unit owner other than a declarant, each unit that has been created, together with its interest in the common elements, constitutes for all purposes a separate parcel of real property.

(b) If there is a unit owner other than a declarant, each unit must be separately taxed and assessed, and no separate tax or assessment may be rendered against common elements for which a declarant has not reserved development rights. Any portion of the common elements for which a declarant has reserved any development right must be separately taxed and assessed against the declarant, and the declarant alone is liable for payment of those taxes.

(c) If there is no unit owner other than a declarant, the real property constituting the condominium may be taxed and assessed in any manner provided by law.

(d) The laws relating to homestead exemptions from property taxes apply to condominium units, which are entitled to homestead exemptions in those cases in which the owner of a single family dwelling would qualify.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.006. Applicability of Local Ordinances, Regulations, and Building Codes.

A zoning, subdivision, building code, or other real property use law, ordinance, or regulation may not prohibit the condominium form of ownership or impose any requirement on a condominium that it would not impose on a physically identical development under a different form of ownership. Otherwise, this chapter does not invalidate or modify any provision of any zoning, subdivision, building code, or other real property use law, ordinance, or regulation.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.007. Condemnation.

(a) If a unit is acquired by condemnation, or if part of a unit is acquired by condemnation leaving the unit owner with a remnant that may not practically or lawfully be used for any purpose permitted by the declaration, the condemnation award must compensate the unit owner for the unit and its common element interest, whether or not any common element interest is acquired.

On acquisition, unless the decree provides otherwise, the condemned unit's entire allocated interests are automatically reallocated to the remaining units in proportion to the respective allocated interests of those units before the taking, and the association shall promptly prepare, execute, and record an amendment to the declaration reflecting the reallocations. A remnant of a unit remaining after part of a unit is taken under this subsection is a common element.

(b) Except as provided by Subsection (a), if part of a unit is acquired by condemnation, the award must compensate the unit owner for the reduction in value of the unit and its common element interest. On acquisition, the condemned unit's allocated interests are reduced in proportion to the reduction in the size of the unit, or on any other basis specified by the declaration, and the portion of the allocated interests divested from the partially acquired unit are automatically reallocated to that unit and the remaining units in proportion to the respective allocated interests of those units before the taking, with the partially acquired unit participating in the reallocation on the basis of its reduced allocated interests.

(c) If part of the common elements is acquired by condemnation, the award must be paid to the association, as trustee for the unit owners, and to persons holding liens on the condemned property, as their interests may appear. The association shall divide any portion of the award not used for any restoration or repair of the remaining common elements among the unit owners in proportion to their respective common element interests before the taking, but the portion of the award attributable to the acquisition of a limited common element must be equally divided among the owners of the units to which that limited common element was allocated at the time of acquisition, or in any manner the declaration provides.

(d) The court decree shall be recorded in each county in which any portion of the condominium is located.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.008. Venue.

Venue for an action to enforce a right or obligation arising under the declaration, bylaws, or rules of the association is in each county in which any part of the condominium is located.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### SUBCHAPTER B. CREATION, ALTERATION, AND TERMINATION OF CONDOMINIUMS

Sec. 82.051. Creation of Condominium.

(a) A condominium may be created under this chapter only by recording a declaration executed in the same manner as a deed by all persons who have an interest in the real property that will be conveyed to unit owners and by every lessor of a lease the expiration or termination of which will terminate the condominium or reduce its size. The declaration shall be recorded in each county in which any portion of the condominium is located.

(b) A declarant may not convey an interest in a unit until each holder of a mortgage on the unit immediately before conveyance has executed a consent to declaration, and the consent

has been recorded, or is recorded concurrently with the conveyance, as part of the declaration or an amendment to the declaration.

(c) If a recorded declaration is not properly executed, that defect may be cured by a subsequent execution conforming to Subsection (a). After an execution defect is cured by authority of this subsection, the declaration is retroactively effective on the date it was first recorded.

(d) A county clerk shall, without prior approval from any other authority, record declarations and amendments to declarations in the real property records, and a county clerk shall record condominium plats or plans in the real property records or in books maintained for that purpose, as a declarant may request. The book for the condominium plat records shall be the same size and type as the book for recording subdivision plats.

(e) This chapter does not affect or diminish the rights of municipalities and counties to approve plats of subdivisions and enforce building codes as may be authorized or required by law.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.052. Unit Boundaries.

Except as otherwise provided by the declaration or plat:

(1) if walls, floors, or ceilings are designated as boundaries of a unit, then all lath, furring, wallboard, plasterboard, plaster, paneling, tiles, wallpaper, paint, finished flooring, and any other materials constituting part of the finished surfaces are a part of the unit, and all other portions of the walls, floors, or ceilings are a part of the common elements;

(2) if any chute, flue, duct, wire, conduit, bearing wall, bearing column, or any other fixture is partially within and partially outside the designated boundaries of a unit, then the portion serving only that unit is a limited common element allocated solely to that unit, and the portion serving more than one unit or the common elements is a part of the general common elements;

(3) subject to Subdivision (2), the spaces, interior partitions, and other fixtures and improvements within the boundaries of a unit are a part of the unit; and

(4) shutters, awnings, window boxes, doorsteps, stoops, porches, balconies, patios, and exterior doors and windows or other fixtures designed to serve a single unit, but located outside the unit's boundaries, are limited common elements allocated exclusively to that unit.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.053. Construction and Validity of Declaration and Bylaws.

(a) The provisions of the declaration and bylaws are severable.

(b) The rule against perpetuities may not be applied to defeat any provision of the declaration, bylaws, or rules of the association.

(c) If there is a conflict between the provisions of the declaration and the bylaws, the declaration prevails except to the extent the declaration is inconsistent with this chapter.

(d) Title to a unit and common elements is not made unmarketable or otherwise affected by a provision of unrecorded bylaws or by reason of an insubstantial failure of the declaration to comply with this chapter. Whether a substantial failure impairs marketability is not affected by this chapter.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.054. Description of Units.

A description of a unit is a sufficient legal description of the unit and all rights, obligations, and interests appurtenant to the unit that were created by the declaration or bylaws if the description contains:

- (1) the name of the condominium;
- (2) the recording data for the declaration, including any amendments, plats, and plans;
- (3) the county in which the condominium is located; and
- (4) the identifying number of the unit.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.055. Contents of Declaration for All Condominiums.

The declaration for a condominium must contain:

- (1) the name of the condominium, which must include the word "condominium" or be followed by the words "a condominium" or a phrase that includes the word "condominium," and the name of the association;
- (2) the name of each county in which any part of the condominium is located;
- (3) a legally sufficient description of the real property included in the condominium;
- (4) a description of the boundaries of each unit created by the declaration, including the unit's identifying number;
- (5) a statement of the maximum number of units that the declarant reserves the right to create;
- (6) a description of the limited common elements other than those listed in Sections 82.052(2) and (4);
- (7) a description of any real property, except real property subject to development rights, that may be allocated subsequently as limited common elements, together with a statement that the property may be so allocated;
- (8) an allocation to each unit of its allocated interests;
- (9) any restrictions on use, occupancy, or alienation of the units;
- (10) a description of and the recording data for recorded easements and licenses appurtenant to or included in the condominium or to which any portion of the condominium is or may become subject by reservation in the declaration;
- (11) the method of amending the declaration;
- (12) a plat or plan or the recording data of a plat or plan that has been recorded in the real property or condominium plat records;
- (13) a statement of the association's obligation under Section 82.111(i) to rebuild or repair any part of the condominium after a casualty or any other disposition of the proceeds of a casualty insurance policy;
- (14) a description of any development rights and other special declarant rights reserved by the declarant, together with a legally sufficient description of the real property to which each of those rights applies, and a time limit within which each of those rights must be exercised;
- (15) if any development right may be exercised with respect to different parcels of real property at different times, a statement to that effect, together with:
  - (A) either a statement fixing the boundaries of those portions and regulating the order in which those portions may be subjected to the exercise of each development right, or a statement that no assurances are made in those regards; and

- (B) a statement as to whether, if any development right is exercised in any portion of the real property subject to that development right, that development right must be exercised in all or in any other portion of the remainder of that real property;
- (16) all matters required by this chapter to be stated in the declaration; and
- (17) any other matters the declarant considers appropriate.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.056. Leasehold Condominiums.

(a) Any lease the expiration or termination of which may terminate the condominium or reduce its size must be recorded. The lessor shall sign the declaration, and the declaration must state:

- (1) the recording data for the lease;
- (2) the date on which the lease is scheduled to expire;
- (3) a legally sufficient description of the real property subject to the lease;
- (4) any right of the unit owners to redeem the reversion and the manner in which the unit owners may exercise that right, or a statement that the unit owners do not have that right;
- (5) any right of the unit owners to remove improvements within a reasonable time after the expiration or termination of the lease, or a statement that the unit owners do not have that right; and
- (6) any right of the unit owners to renew the lease and the conditions of renewal, or a statement that the unit owners do not have that right.

(b) After the declaration for a leasehold condominium is recorded, neither the lessor nor the lessor's successor in interest may terminate the leasehold interest of a unit owner who makes timely payment of the unit owner's share of the rent and otherwise complies with all covenants that, if violated, would entitle the lessor to terminate the lease. A unit owner's leasehold interest is not affected by failure of any other person to pay rent or fulfill any other covenant.

(c) Acquisition of the leasehold interest of a unit owner by the owner of the reversion or remainder does not merge the leasehold and fee simple interests unless the leasehold interests of all unit owners subject to that reversion or remainder are acquired.

(d) If the expiration or termination of a lease decreases the number of units in a condominium, the allocated interests shall be reallocated as though those units had been taken by condemnation unless otherwise provided by the declaration. Reallocation shall be confirmed by an amendment to the declaration prepared, executed, and recorded by the association.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.057. Allocation of Common Element Interests, Votes, and Common Expense Liabilities.

(a) The declaration shall allocate a fraction or percentage of undivided interests in the common elements and in the common expenses of the association, and a portion of the votes in the association, to each unit and state the formulas used to establish those allocations. These allocations may not discriminate in favor of units owned by a declarant.

(b) If units may be added to or withdrawn from the condominium, the declaration must state the formulas to be used to reallocate the allocated interests among all units included in the condominium after the addition or withdrawal.

(c) The declaration may provide:



- (1) that different allocations of votes must be made to the units on particular matters specified in the declaration; and
- (2) for class voting on specified issues affecting the class if necessary to protect valid interests of the class.
- (d) A declarant may not use cumulative or class voting to evade any limitation imposed on declarants by this chapter. Units may not constitute a class because the units are owned by a declarant.
- (e) Except for minor variations due to rounding, the sums of the undivided interests in the common elements and of the common expense liabilities allocated at any time to all the units shall each equal one if stated as fractions or 100 percent if stated as percentages. If a discrepancy exists between an allocated interest and the result derived from application of the pertinent formula, the allocated interest prevails.
- (f) The common elements are not subject to partition. Any purported conveyance, judicial sale, or other voluntary or involuntary transfer of an undivided interest in the common elements without the unit to which that interest is allocated is void.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.058. Limited Common Elements.

- (a) The limited common elements and the provisions of the declaration relating to the right to use the limited common elements may not be altered without the consent of each affected unit owner and the owner's first lien mortgagee.
- (b) Except as otherwise provided by the declaration, a limited common element may be reallocated by an amendment to the declaration, executed by the unit owners between or among whose units the reallocation is made. The persons executing the amendment shall deliver it to the association, which shall record it at the expense of the reallocating unit owners.
- (c) A common element not previously allocated as a limited common element may not be allocated except pursuant to the declaration made in accordance with Section 82.055(7). The allocation shall be made by amendment to the declaration.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.059. Plats and Plans.

- (a) Plats and plans are a part of the declaration and may be recorded as a part of the declaration or separately. Each plat or plan must be legible and contain a certification that the plat or plan contains all information required by this section.
- (b) Each plat must show:
  - (1) the name and a survey or general schematic map of the entire condominium;
  - (2) the location and dimensions of all real property not subject to development rights, or subject only to the development right to withdraw, and the location and dimensions of all existing improvements within that real property;
  - (3) a legally sufficient description of any real property subject to development rights, labeled to identify the rights applicable to each parcel;
  - (4) the extent of any encroachments by or on any portion of the condominium;
  - (5) to the extent feasible, a legally sufficient description of all easements serving or burdening any portion of the condominium, and the location of any underground utility line that is actually known by the declarant at the time of filing the declaration to have been constructed outside a recorded easement;



- (6) the location and dimensions of any vertical unit boundaries not shown or projected on recorded plans and the unit's identifying number;
  - (7) the location, with reference to established data, of any horizontal unit boundaries not shown or projected on recorded plans and the unit's identifying number;
  - (8) a legally sufficient description of any real property in which the unit owners will own only an estate for years, labeled as "leasehold real property";
  - (9) the distance between noncontiguous parcels of real property constituting the condominium;
  - (10) the location and dimensions of limited common elements, other than those described by Sections 82.052(2) and (4);
  - (11) in the case of real property not subject to development rights, all other matters required by law on land surveys; and
  - (12) the distance and bearings locating each building from all other buildings and from at least one boundary line of the real property constituting the condominium.
- (c) A plat may also show the intended location and dimensions of a contemplated improvement to be constructed anywhere within the condominium, which must be labeled either "MUST BE BUILT" or "NEED NOT BE BUILT."
- (d) To the extent not shown on the plats, plans must show:
- (1) the location and dimensions of the vertical boundaries of each unit, and the unit's identifying number;
  - (2) the horizontal unit boundaries, with reference to established data, and the unit's identifying number; and
  - (3) any units, appropriately identified, in which the declarant has reserved the right to create additional units or common elements.
- (e) Unless the declaration provides otherwise, the horizontal boundaries of part of a unit located outside a building have the same elevation as the horizontal boundaries of the inside part and need not be depicted on the plats and plans. Interior walls and partitions within a unit need not be included in the plats or plans.
- (f) On exercising any development right, the declarant shall record either new plats and plans necessary to conform to the requirements of this section or new certifications of plats and plans previously recorded if those plats and plans otherwise conform to the requirements of this section.
- (g) An independent licensed surveyor or engineer shall certify at least one plat, whether contained in one or more pages, showing all perimeter land boundaries of the condominium, except for additional real property, and showing the locations on the ground of all buildings labeled "MUST BE BUILT" in relation to land boundaries. Certification of any other plat or plan required by this chapter shall be made by an independent licensed architect, surveyor, or engineer.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.060. Exercise of Development Right.

- (a) To exercise a development right, the declarant must prepare, execute, and record an amendment to the declaration and record new plats and plans for that real property. The declarant is the unit owner of any units created. The amendment to the declaration must assign an identifying number to each new unit created and, except for subdivision or conversion of units described by Subsection (b), reallocate the allocated interest among all units. The amendment must describe any limited common elements created, designating the unit to which each is allocated.

(b) Development rights may be reserved within any real property added to the condominium if the amendment adding the real property includes the information required by Section 82.055 or 82.056, as appropriate, and the plats and plans include the information required by Section 82.059(b). This provision does not extend the time limit on the exercise of development rights imposed by the declaration. Real property to be added is not part of a condominium or subject to a declaration until the declaration is amended to make the additional real property part of the condominium.

(c) Whenever a declarant exercises a development right to subdivide or convert a unit previously created into additional units, common elements, or both:

(1) if the declarant converts the unit entirely to common elements, the amendment to the declaration must reallocate all the allocated interests of the unit among the other units as if the unit had been taken by condemnation; and

(2) if the declarant subdivides the unit into two or more units, whether or not any part of the unit is converted into common elements, the amendment to the declaration must reallocate all the allocated interests of the unit among the units created by the subdivision in any reasonable manner prescribed by the declarant.

(d) If the declaration provides that all or a portion of the real property is subject to the development right of withdrawal:

(1) if all the real property is subject to withdrawal, and the declaration does not describe separate portions of real property subject to that right, none of the real property may be withdrawn after a unit has been conveyed to a purchaser; and

(2) if a portion or portions are subject to withdrawal, no portion may be withdrawn after a unit in that portion has been conveyed to a purchaser.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.061. Alterations of Units.

(a) Subject to the provisions of the declaration and other provisions of law, a unit owner:

(1) may make improvements or alterations to the owner's unit that do not impair the structural integrity or mechanical systems or lessen the support of any portion of the condominium;

(2) may not change the appearance of the common elements or the exterior appearance of a unit or any other portion of the condominium without prior written permission of the association; and

(3) after acquiring an adjoining unit or an adjoining part of an adjoining unit, with the prior written approval of the association, may remove, alter, and create apertures in an intervening partition, even if the partition in whole or in part is a common element, if those acts do not impair the structural integrity or mechanical systems or lessen the support of any portion of the condominium.

(b) Removal of partitions or creation of apertures under Subsection (a)(3) is not an alteration of boundaries.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.062. Relocation of Boundaries Between Adjoining Units.

Subject to the declaration, the boundaries between adjoining units may be relocated by an amendment to the declaration on written application to the association by the owners of those units. If the owners of the adjoining units have specified a reallocation between their units of their allocated interests, the application must state the proposed reallocations. Unless the board determines not later than the 30th day after the date the application is

received that the reallocation is unreasonable, the association shall prepare an amendment that identifies the units involved, states the reallocation, is executed by the applying unit owners, and contains words of conveyance between them. At the expense of the applying unit owners, the association shall prepare and record the amendment and plats or plans necessary to show the altered boundaries between adjoining units, and the units' dimensions and identifying numbers.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.063. Subdivision of Units.

(a) If the declaration expressly permits, a unit may be subdivided into two or more units. Subject to the declaration, on written application of a unit owner to subdivide a unit and after payment by the unit owner of the cost of preparing and recording amendments and plats, the association shall prepare, execute, and record an amendment to the declaration, including the plats and plans, subdividing the unit.

(b) The amendment to the declaration must be executed by the owner of the unit to be subdivided, assign an identifying number to each unit created, and reallocate the allocated interests formerly allocated to the subdivided unit to the new units in any reasonable manner prescribed by the owner of the subdivided unit.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.064. Easement for Encroachments.

To the extent that a unit or common element encroaches on another unit or common element, a valid easement for the encroachment exists. The easement does not relieve a unit owner of liability in case of the owner's wilful misconduct nor relieve a declarant or any other person of liability for failure to adhere to the plats and plans.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.065. Use for Sales Purposes.

The declaration may permit a declarant to maintain sales, leasing, or management offices and models in units or on common elements in the condominium if the declaration specifies the rights of a declarant with regard to the number, size, location, and relocation of the offices and models. If the declaration fails to expressly permit an office or model, a declarant may maintain no more than one unit as a model and no more than one unit as an office for sales, leasing, and management purposes at any one time. A sales, leasing, or management office or model not designated as a unit by the declaration is a common element and is subject to the exclusive use of a declarant until the declarant ceases to be a unit owner or until the declarant no longer uses the office or model for such purposes, whichever occurs earlier. A declarant may modify the exterior of a sales, leasing, or management office to conform to the aesthetic exterior plan of the condominium. A declarant who ceases to be a unit owner ceases to have any rights with regard to an office or model unless it is removed within a reasonable time from the condominium in accordance with a right to remove reserved in the declaration. Subject to limitations in the declaration, a declarant may maintain signs on the common elements that advertise the condominium for sale or lease. This section is subject to local ordinances and other state law.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.066. Easement Rights.

Subject to the declaration, a declarant has an easement through the common elements as may be reasonably necessary for discharging the declarant's obligations or exercising special declarant rights whether arising under this chapter or reserved by the declaration.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.067. Amendment of Declaration.

(a) Except as provided by Subsection (b), a declaration, including the plats and plans, may be amended only by vote or agreement of unit owners to which at least 67 percent of the votes in the association are allocated, or any larger majority the declaration specifies. A declaration may specify a smaller number only if all of the units are restricted exclusively to nonresidential use. An amendment to a declaration may be adopted:

- (1) by written ballot that states the exact wording or substance of the amendment and that specifies the date by which a ballot must be received to be counted;
- (2) at a meeting of the members of the association after written notice of the meeting has been delivered to an owner of each unit stating that a purpose of the meeting is to consider an amendment to the declaration; or
- (3) by any method permitted by the declaration.

(b) The amendment procedures of this section do not apply to amendments that may be executed by:

- (1) a declarant under Section 82.051(c), 82.059(f), or 82.060 or Subsection (f);
- (2) the association under Section 82.007, 82.056(d), 82.058(c), 82.062, or 82.063 or Subsection (f); or (3) certain unit owners under Section 82.058(b), 82.062, 82.063(b), or 82.068(b).

(c) An action to challenge the validity of an amendment adopted by the association under this section must be brought before the first anniversary of the date the amendment is recorded.

(d) To be effective, an amendment to the declaration must be recorded in each county in which any portion of the condominium is located.

(e) Except as permitted or required by this chapter, an amendment may not create or increase special declarant rights, increase the number of units, change the boundaries of a unit, alter or destroy a unit or limited common element, change a unit's allocated interest, or change the use restrictions on a unit unless the amendment is approved by 100 percent of the votes in the association. Except as agreed to by the declarant, an amendment may not increase or otherwise modify the obligations imposed by a declaration on a declarant, or reduce or otherwise modify the rights granted by a declaration to a declarant, including special declarant rights.

(f) If permitted by the declaration, the board or the declarant, if the declarant owns a unit that has never been occupied, may without a vote of the unit owners or approval of the association amend the declaration in any manner necessary to meet the requirements of the Federal National Mortgage Association, the Federal Home Loan Mortgage Corporation, the Federal Housing Administration, or the Veterans Administration.

(g) Amendments to the declaration required by this chapter to be recorded by the association must be prepared, executed, recorded, and certified by an officer of the association designated for that purpose or, in the absence of designation, by the president of the association.

- (h) An association may amend the declaration to authorize the board:
- (1) to bring an action to evict a tenant of a unit owner for the tenant's violation of the declaration, bylaws, or rules of the association;
  - (2) to bring an action to evict a tenant of a unit owner who fails to pay the association for the cost of repairs to common elements damaged substantially by the owner's tenant; or
  - (3) to collect rents from a tenant of a unit owner who is at least 60 days' delinquent in the payment of any amount due to the association.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.068. Termination of Condominium.

(a) Unless the declaration provides otherwise and except for a taking of all the units by condemnation, a condominium may be terminated only by the agreement of 100 percent of the votes in the association and each holder of a deed of trust or vendor's lien on a unit. The declaration may not allow a termination by less than 80 percent of the votes in the association if any unit is restricted exclusively to residential uses.

(b) An agreement of unit owners to terminate a condominium must be evidenced by the execution or ratification of a termination agreement by the requisite number of unit owners. If, pursuant to a termination agreement, the real property constituting the condominium is to be sold following termination, the termination agreement must set forth the terms of the sale. To be effective, a termination agreement and all ratifications of the agreement must be recorded in each county in which a portion of the condominium is located.

(c) The association, on behalf of the unit owners, may contract for the sale of real property in the condominium, but the contract is not binding on the unit owners until it is approved under Subsections (a) and (b). If the real property constituting the condominium is to be sold following termination, on termination title to that real property vests in the association as trustee for the holders of all interests in the units, and the association has all powers necessary and appropriate to effect the sale, including the power to convey the interests of nonconsenting owners. Until the sale has been concluded and the proceeds distributed, the association shall continue to exist and retains the powers it had before termination. Proceeds of the sale must be distributed to unit owners and lienholders as their interests may appear, in proportion to the respective interests of unit owners as provided by Subsection (f). Unless the termination agreement specifies differently, as long as the association holds title to the real property, each unit owner and the owner's successors in interest have an exclusive right to occupy the portion of the real property that formerly constituted the owner's unit. During that period of occupancy a unit owner and the owner's successors in interest remain liable for all assessments and other obligations imposed on unit owners by this chapter or the declaration.

(d) If the real property constituting the condominium is not to be sold following termination, on termination title to the real property vests in the unit owners as tenants in common in proportion to their respective interests, and liens on the units shift accordingly. While the tenancy in common exists, a unit owner and the owner's successors in interest have an exclusive right to occupy the portion of the real property that formerly constituted the owner's unit.

(e) Following termination of the condominium, and after payment of or provision for the claims of the association's creditors, the assets of the association shall be distributed to unit owners in proportion to their respective interests. The proceeds of sale described by Subsection (c) and held by the association as trustee are not assets of the association.



(f) The interest of a unit owner referred to in Subsections (c), (d), and (e) is, except as provided by Subsection (g), the fair market value of the owner's unit, limited common elements, and common element interest immediately before the termination, as determined by one or more independent appraisers selected by the association. The decision of the independent appraisers shall be distributed to the unit owners and becomes final unless disapproved by unit owners of units to which 25 percent of the votes in the association are allocated not later than the 30<sup>th</sup> day after the date of distribution. The proportion of a unit owner's interest to that of all unit owners is determined by dividing the fair market value of the unit owner's unit and common element interest by the total fair market values of all the units and common elements.

(g) If a unit or a limited common element is destroyed to the extent that an appraisal of the fair market value before the destruction cannot be made, the interest of a unit owner is the owner's common element interest immediately before the termination.

(h) Foreclosure or enforcement of a lien or encumbrance against the entire condominium does not of itself terminate the condominium, and foreclosure or enforcement of a lien or encumbrance against a portion of the condominium does not withdraw that portion from the condominium, unless the portion is withdrawable real property or unless the mortgage being foreclosed was recorded before the date the declaration was recorded and the mortgagee did not consent in writing to the declaration.

(i) By agreement of the same percentage of unit owners that is required to terminate the condominium, the unit owners may rescind a termination agreement and reinstate the declaration in effect immediately before the election to terminate. To be effective, the rescission agreement must be in writing, executed by the unit owners who desire to rescind, and recorded in each county in which any portion of the condominium is located.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.069. Rights of Secured Lenders.

The declaration may require that all or a specified number or percentage of the mortgagees or beneficiaries of deeds of trust encumbering the units approve specified actions of the unit owners or the association as a condition to the effectiveness of those actions, but a requirement for approval may not operate to:

- (1) deny or delegate control over the general administrative affairs of the association by the unit owners or the board; or
- (2) prevent the association or the board from:
  - (A) commencing, intervening in, or settling any litigation or proceeding; or
  - (B) receiving and distributing insurance proceeds under Section 82.111.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.070. Meeting at Which Amendments May be Adopted.

(a) An association or a board may not meet to adopt an amendment or other change to the declaration, articles of incorporation, bylaws, or rules of the association unless the association or board has given to each unit owner a document showing the specific amendment or other change that would be made to the declaration, articles of incorporation, bylaws, or rules.

(b) The information described by Subsection (a) must be given to each unit owner after the 20th day but before the 10th day preceding the date of the meeting. The information is considered to have been given to a unit owner on the date the information is personally

delivered to the unit owner, as shown by a receipt signed by the unit owner, or on the date shown by the postmark on the information after it is deposited in the United States mail with a proper address and postage paid.

Added by Acts 1997, 75th Leg., ch. 956, Sec. 2, eff. Jan. 1, 1998.

#### SUBCHAPTER C. CONDOMINIUM MANAGEMENT

Sec. 82.101. Organization of Unit Owners' Association.

A unit owners' association must be organized as a profit or nonprofit corporation. The declarant may not convey a unit until the secretary of state has issued a certificate of incorporation under Article 3.03, Texas Business Corporation Act, or Article 3.03, Texas Non-Profit Corporation Act (Article 1396-3.03, Vernon's Texas Civil Statutes). The membership of the association at all times consists exclusively of all the unit owners or, following termination of the condominium, all former unit owners entitled to distribution of proceeds, or the owners' heirs, successors, or assigns.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.102. Powers of Unit Owners' Association.

(a) Unless otherwise provided by the declaration, the association, acting through its board, may:

- (1) adopt and amend bylaws;
- (2) adopt and amend budgets for revenues, expenditures, and reserves, and collect assessments for common expenses from unit owners;
- (3) hire and terminate managing agents and other employees, agents, and independent contractors;
- (4) institute, defend, intervene in, settle, or compromise litigation or administrative proceedings in its own name on behalf of itself or two or more unit owners on matters affecting the condominium;
- (5) make contracts and incur liabilities relating to the operation of the condominium;
- (6) regulate the use, maintenance, repair, replacement, modification, and appearance of the condominium;
- (7) adopt and amend rules regulating the use, occupancy, leasing or sale, maintenance, repair, modification, and appearance of units and common elements, to the extent the regulated actions affect common elements or other units;
- (8) cause additional improvements to be made as a part of the common elements;
- (9) acquire, hold, encumber, and convey in its own name any right, title, or interest to real or personal property, except common elements of the condominium;
- (10) grant easements, leases, licenses, and concessions through or over the common elements;
- (11) impose and receive payments, fees, or charges for the use, rental, or operation of the common elements and for services provided to unit owners;
- (12) impose interest and late charges for late payments of assessments, returned check charges, and, if notice and an opportunity to be heard are given, reasonable fines for violations of the declaration, bylaws, and rules of the association;
- (13) adopt and amend rules regulating the collection of delinquent assessments and the application of payments;



- (14) adopt and amend rules regulating the termination of utility service to a unit, the owner of which is delinquent in the payment of an assessment that is used, in whole or in part, to pay the cost of that utility;
  - (15) impose reasonable charges for preparing, recording, or copying declaration amendments, resale certificates, or statements of unpaid assessments;
  - (16) enter a unit for bona fide emergency purposes when conditions present an imminent risk of harm or damage to the common elements, another unit, or the occupants;
  - (17) assign its right to future income, including the right to receive common expense assessments, but only to the extent the declaration so provides;
  - (18) suspend the voting privileges of or the use of certain general common elements by an owner delinquent for more than 30 days in the payment of assessments;
  - (19) purchase insurance and fidelity bonds it considers appropriate or necessary;
  - (20) exercise any other powers conferred by the declaration or bylaws;
  - (21) exercise any other powers that may be exercised in this state by a corporation of the same type as the association; and
  - (22) exercise any other powers necessary and proper for the government and operation of the association.
- (b) The declaration may not impose limitations on the power of the association to deal with the declarant that are more restrictive than the limitations imposed on the power of the association to deal with other persons.
- (c) To be enforceable, a bylaw or rule of the association must not be arbitrary or capricious.
- (d) Before an association may charge the unit owner for property damage for which the unit owner is liable or levy a fine for violation of the declaration, bylaws, or rules, the association shall give to the unit owner a written notice that:
- (1) describes the violation or property damage and states the amount of the proposed fine or damage charge;
  - (2) states that not later than the 30th day after the date of the notice, the unit owner may request a hearing before the board to contest the fine or damage charge; and
  - (3) allows the unit owner a reasonable time, by a specified date, to cure the violation and avoid the fine unless the unit owner was given notice and a reasonable opportunity to cure a similar violation within the preceding 12 months.
- (e) The association may give a copy of the notice required by Subsection (d) to an occupant of the unit. The association must give notice of a levied fine or damage charge to the unit owner not later than the 30th day after the date of levy.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.103. Board Members and Officers.

- (a) Except as provided by the declaration, bylaws, or this chapter, the board shall act in all instances on behalf of the association if in the good-faith judgment of the board the action is reasonable. Each officer or member of the board is liable as a fiduciary of the unit owners for the officer's or member's acts or omissions. All acts of the association must be by and through the board unless otherwise provided by the declaration or bylaws or by law.
- (b) The board may not act on behalf of the association to amend the declaration except as permitted by this chapter, to terminate the condominium, to elect members of the board, or to determine the qualifications, powers and duties, or terms of office of board members. The board may fill a vacancy in its membership for the unexpired portion of a term.
- (c) Subject to Subsection (d), the declaration may provide for a period of declarant control of the association during which a declarant, or persons designated by the declarant, may

appoint and remove the officers and members of the board. Regardless of the period provided by the declaration, a period of declarant control terminates not later than the 120th day after conveyance of 75 percent of the units that may be created to unit owners other than a declarant. Transfer of special declarant rights does not terminate the period of declarant control. A declarant may voluntarily surrender the right to appoint and remove officers and members of the board before termination of the period, but in that event the declarant may require, for the duration of the period that the declarant would otherwise control, that specified actions of the association or board be approved by the declarant before they become effective.

(d) Not later than the 120th day after conveyance of 50 percent of the units that may be created to unit owners other than a declarant, not less than one-third of the members of the board must be elected by unit owners other than the declarant.

(e) Not later than the termination of a period of declarant control, the unit owners shall elect a board of at least three members who need not be unit owners. The board shall elect the officers before the 31st day after the date declarant control terminates. The persons elected shall take office on election.

(f) An officer or director of the association is not liable to the association or any unit owner for monetary damages for an act or omission occurring in the person's capacity as an officer or director unless:

- (1) the officer or director breached a fiduciary duty to the association or a unit owner;
- (2) the officer or director received an improper benefit; or
- (3) the act or omission was in bad faith, involved intentional misconduct, or was one for which liability is expressly provided by statute.

(g) Subsection

(f) does not diminish a limitation of liability provided an officer or director of the association by the declaration, bylaws, articles of incorporation of the association, or other laws.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.104. Transfer of Special Declarant Rights.

(a) Special declarant rights created or reserved under this chapter may not be transferred except by an instrument evidencing the transfer recorded in each county in which any portion of the condominium is located. The instrument is not effective unless executed by the transferee.

(b) On transfer of any special declarant right, a transferor is not relieved of an obligation or liability arising before the transfer. A transferor is not liable for an act or omission or a breach of an obligation arising from the exercise of a special declarant right by a successor declarant who is not an affiliate of the transferor.

(c) Unless otherwise provided by a mortgage instrument or deed of trust, in case of foreclosure of a mortgage, tax sale, judicial sale, sale by a trustee under a deed of trust, or sale under Bankruptcy Code or receivership proceedings, of a unit owned by a declarant or of real property in a condominium subject to development rights, a person acquiring title to all the real property being foreclosed or sold may request to succeed to all special declarant rights or only to rights reserved by the declaration to maintain models, offices, and signs. The judgment or instrument conveying title may provide for transfer of only the special declarant rights requested.

(d) On foreclosure, tax sale, judicial sale, sale by a trustee under a deed of trust, or sale under Bankruptcy Code or receivership proceedings of all units and other real property in a condominium owned by a declarant:

(1) the declarant ceases to have any special declarant rights; and  
 (2) the period of declarant control terminates unless the judgment or instrument conveying title provides for transfer of all special declarant rights held by that declarant to a successor declarant.

(e) The liabilities and obligations of a person who succeeds to special declarant rights are as follows:

(1) a successor to a special declarant right who is an affiliate of a declarant is subject to all obligations and liabilities imposed on the transferor by this chapter or by the declaration;

(2) a successor to a special declarant right, other than a successor described by Subdivision (3) or (4), who is not an affiliate of a declarant, is subject to all obligations and liabilities imposed on the transferor by this chapter or by the declaration;

(3) a successor to only a right reserved by the declaration to maintain models, offices, and signs, who is not an affiliate of a declarant, may not exercise any other special declarant right, and is not subject to any liability or obligation as a declarant, except the obligation to provide a condominium information statement and any liability arising as a result; and

(4) a successor to all special declarant rights held by the successor's transferor who is not an affiliate of that declarant and who succeeded to those rights pursuant to a deed in lieu of foreclosure or a judgment or instrument conveying title to units under Subsection (c) may declare the person's intention in a recorded instrument to hold those rights solely for transfer to another person; thereafter, until all special declarant rights are transferred to a person acquiring title to any unit owned by the successor, or until an instrument permitting exercise of all those rights is recorded, the successor may not exercise any of those rights other than any right held by the successor's transferor to control the board as provided by Section 82.103(c) for the duration of the period of declarant control, and an attempt to exercise those rights is void; so long as a successor declarant may not exercise special declarant rights under this subdivision, the successor is not subject to any liability or obligation as a declarant other than liability for acts and omissions under Section 82.103(a).

(f) This section does not subject a successor to a special declarant right to any claims against or other obligations of a transferor declarant, other than claims and obligations arising under this chapter or the declaration.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.105. Termination of Contracts and Leases of Declarant.

An association in a residential or recreational condominium may terminate, without penalty, contracts or leases between the association and a declarant or an affiliate of a declarant if:

(1) the contract is entered into by the association while controlled by the declarant;

(2) the association terminates the contract or lease before the first anniversary of the date a board elected by the unit owners takes office; and

(3) the association gives at least 90 days' notice of its intent to terminate the contract or lease to the other party.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.106. Bylaws.

(a) The administration and operation of the condominium are governed by the bylaws, which must provide for:

(1) the number of members on the board and the titles of the officers of the association;

- (2) election by the board of a president, treasurer, secretary, and any other officers the bylaws specify;
  - (3) the qualifications, powers and duties, terms of office, and the manner of electing and removing a board member or officer and filling vacancies;
  - (4) the powers, if any, that the board or an officer may delegate to other persons or to a managing agent;
  - (5) the designation of officers who are authorized to prepare, execute, certify, and record amendments to the declaration on behalf of the association;
  - (6) the method of amending the bylaws; and
  - (7) the manner of notice of meetings of the association.
- (b) Subject to the declaration, the bylaws may provide for other matters the association considers desirable, necessary, or appropriate.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.107. Upkeep of Condominium.

- (a) Except as provided by the declaration or Subsections (b) and (c), the association is responsible for maintenance, repair, and replacement of the common elements, and each unit owner is responsible for maintenance, repair, and replacement of the owner's unit. Each unit owner shall afford to the association and the other unit owners, and to their agents or employees, access through the owner's unit reasonably necessary for those purposes. If damage is inflicted on the common elements or on any unit through which access is taken, the unit owner responsible for the damage, or the association if it is responsible, is liable for the prompt repair of the damage.
- (b) Except as provided by the declaration, each unit owner is responsible for the cost of maintenance, repair, and replacement of any utility installation or equipment serving only the owner's unit, without regard to whether the installation or equipment is located wholly or partially outside the designated boundaries of the unit. For purposes of this subsection, utility installations and equipment include electricity, water, sewage, gas, water heaters, heating and air conditioning equipment, and television antennas.
- (c) Except as provided by the declaration, each unit owner is responsible for the cost of maintenance, repair, and replacement of windows and doors serving only the owner's unit.
- (d) Unless otherwise provided by the declaration, the association may enter a unit, after giving notice to the owner and occupant of the unit, to:

- (1) prevent or terminate waste of water purchased by the association as a common expense; or
- (2) perform maintenance and repairs of the condominium that, if not performed, may result in increased damage by water to components of the condominium that the association maintains.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.108. Meetings.

- (a) Meetings of the association must be held at least once each year. Unless the declaration provides otherwise, special meetings of the association may be called by the president, a majority of the board, or unit owners having at least 20 percent of the votes in the association.
- (b) Meetings of the association and board must be open to unit owners, subject to the right of the board to adjourn a meeting of the board and reconvene in closed executive session to

consider actions involving personnel, pending litigation, contract negotiations, enforcement actions, matters involving the invasion of privacy of individual unit owners, or matters that are to remain confidential by request of the affected parties and agreement of the board. The general nature of any business to be considered in executive session must first be announced at the open meeting.

(c) Unless the declaration, bylaws, or articles of incorporation of the association provide otherwise:

(1) a meeting of the board may be held by any method of communication, including electronic and telephonic, if:

(A) notice of the meeting has been given in accordance with Subsection (e);

(B) each director may hear and be heard by every other director; and

(C) the meeting does not involve voting on a fine, damage assessment, appeal from a denial of architectural control approval, or suspension of a right of a particular association member before the member has an opportunity to attend a board meeting to present the member's position, including any defense, on the issue; and

(2) the board may act by unanimous written consent of all the directors, without a meeting, if:

(A) the board action does not involve voting on a fine, damage assessment, appeal from a denial of architectural control approval, or suspension of a right of a particular association member before the member has an opportunity to attend a board meeting to present the member's position, including any defense, on the issue; and

(B) a record of the board action is filed with the minutes of board meetings.

(d) Notice of a meeting of the association must be given as provided by the bylaws, or, if the bylaws do not provide for notice, notice must be given to each unit owner in the same manner in which notice is given to members of a nonprofit corporation under Section A, Article 2.11, Texas Non-Profit Corporation Act (Article 1396-2.11, Vernon's Texas Civil Statutes).

(e) Notice of a meeting of the board must be given as provided by the bylaws, or, if the bylaws do not provide for notice, notice must be given to each board member in the same manner in which notice is given to members of the board of a nonprofit corporation under Section B, Article 2.19, Texas Non-Profit Corporation Act (Article 1396-2.19, Vernon's Texas Civil Statutes).

(f) An association, on the written request of a unit owner, shall inform the unit owner of the time and place of the next regular or special meeting of the board. If the association representative to whom the request is made does not know the time and place of the meeting, the association promptly shall obtain the information and disclose it to the unit owner or inform the unit owner where the information may be obtained.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Amended by Acts 1997, 75th Leg., ch. 956, Sec. 3, eff. Jan. 1, 1998.

Sec. 82.109. Quorums.

(a) Unless the bylaws provide otherwise, a quorum is present throughout any meeting of the association if persons entitled to cast at least 20 percent of the votes that may be cast for election of the board are present in person or by proxy at the beginning of the meeting. The bylaws may not reduce the standard for a quorum to less than 10 percent.

(b) Unless the bylaws specify a larger percentage, a quorum is present throughout a meeting of the board if persons entitled to cast at least 50 percent of the votes on the board are present at the beginning of the meeting.



Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.110. Voting and Proxies.

(a) If only one of the multiple owners of a unit is present at a meeting of the association, that person may cast the vote or votes allocated to that unit. If more than one of the multiple owners is present, the vote or votes allocated to that unit may be cast only in accordance with the owners' unanimous agreement unless the declaration provides otherwise. Multiple owners are in unanimous agreement if one of the multiple owners casts the votes allocated to a unit and none of the other owners makes prompt protest to the person presiding over the meeting.

(b) Votes allocated to a unit may be cast under a written proxy duly executed by a unit owner. If a unit is owned by more than one person, each owner of the unit may vote or register protest to the casting of votes by the other owners of the unit through a proxy duly executed by the unit owner. A unit owner may not revoke a proxy given under this section except by giving actual notice of revocation to the person presiding over a meeting of the association. A proxy is void if it is not dated or if it purports to be revocable without notice. A proxy terminates one year after its date unless it specifies a shorter or longer time.

(c) Cumulative voting is not allowed.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.111. Insurance.

(a) Beginning not later than the time of the first conveyance of a unit to a person other than a declarant, the association shall maintain, to the extent reasonably available:

(1) property insurance on the insurable common elements insuring against all risks of direct physical loss commonly insured against, including fire and extended coverage, in a total amount of at least 80 percent of the replacement cost or actual cash value of the insured property as of the effective date and at each renewal date of the policy; and

(2) commercial general liability insurance, including medical payments insurance, in an amount determined by the board but not less than any amount specified by the declaration covering all occurrences commonly insured against for death, bodily injury, and property damage arising out of or in connection with the use, ownership, or maintenance of the common elements.

(b) If a building contains units having horizontal boundaries described in the declaration, the insurance maintained under Subsection (a)(1), to the extent reasonably available, must include the units, but need not include improvements and betterments installed by unit owners.

(c) If the insurance described by Subsections (a) and (b) is not reasonably available, the association shall cause notice of that fact to be delivered or mailed to all unit owners and lienholders. The declaration may require the association to carry any other insurance, and the association in any event may carry any other insurance the board considers appropriate to protect the condominium, the association, or the unit owners. This section does not affect the right of a holder of a mortgage on a unit to require a unit owner to acquire insurance in addition to that provided by the association.

(d) Insurance policies carried under Subsection (a) must provide that:

(1) each unit owner is an insured person under the policy with respect to liability arising out of the person's ownership of an undivided interest in the common elements or membership in the association;

- (2) the insurer waives its right to subrogation under the policy against a unit owner;
  - (3) no action or omission of a unit owner, unless within the scope of the unit owner's authority on behalf of the association, will void the policy or be a condition to recovery under the policy; and
  - (4) if, at the time of a loss under the policy, there is other insurance in the name of a unit owner covering the same property covered by the policy, the association's policy provides primary insurance.
- (e) A claim for any loss covered by the policy under Subsection (a)(1) must be submitted by and adjusted with the association. The insurance proceeds for that loss shall be payable to an insurance trustee designated by the association for that purpose, if the designation of an insurance trustee is considered by the board to be necessary or desirable, or otherwise to the association, and not to any unit owner or lienholder.
- (f) The insurance trustee or the association shall hold insurance proceeds in trust for unit owners and lienholders as their interests may appear. Subject to Subsection (i), the proceeds paid under a policy must be disbursed first for the repair or restoration of the damaged common elements and units, and unit owners and lienholders are not entitled to receive payment of any portion of the proceeds unless there is a surplus of proceeds after the property has been completely repaired or restored, or the condominium is terminated.
- (g) An insurance policy issued to the association does not prevent a unit owner from obtaining insurance for the owner's own benefit.
- (h) The insurer issuing the policy may not cancel or refuse to renew it less than 30 days after written notice of the proposed cancellation or nonrenewal has been mailed to the association.
- (i) Any portion of the condominium for which insurance is required that is damaged or destroyed shall be promptly repaired or replaced by the association unless the condominium is terminated, repair or replacement would be illegal under any state or local health or safety statute or ordinance, or at least 80 percent of the unit owners, including each owner of a unit or assigned limited common element that will not be rebuilt or repaired, vote to not rebuild. A vote to not rebuild does not increase an insurer's liability to loss payment obligation under a policy, and the vote does not cause a presumption of total loss. The cost of repair or replacement in excess of the insurance proceeds and reserves is a common expense. If the entire condominium is not repaired or replaced, any insurance proceeds attributable to the damaged common elements shall be used to restore the damaged area to a condition compatible with the remainder of the condominium, the insurance proceeds attributable to units and limited common elements that are not rebuilt shall be distributed to the owners of those units and the owners of the units to which those limited common elements were assigned, or to their mortgagees, as their interests may appear, and the remainder of the proceeds shall be distributed to all the unit owners as their interests may appear. If the unit owners vote to not rebuild any unit, that unit's allocated interests shall be automatically reallocated on the vote as if the unit had been condemned, and the association shall prepare, execute, and record an amendment to the declaration reflecting the reallocation. Section 82.068 governs the distribution of insurance proceeds if the condominium is terminated.
- (j) The provisions of this section may be varied or waived if all the units in a condominium are restricted to nonresidential use.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.112. Assessments for Common Expenses.



(a) Until an association makes a common expense assessment, a declarant shall pay all the expenses of the condominium as the expenses accrue. After an initial assessment by an association, assessments must be made at least annually and must be based on a budget adopted at least annually by the association. The association's reserves and the unit owners' working capital contributions may not be used to pay operational expenses until the declarant control terminates.

(b) From the date of the initial assessment until declarant control terminates, or three years from a declarant's first conveyance of a unit, whichever is earlier, the declarant shall periodically pay to the association:

(1) an amount equal to all operational expenses of the association, less the operational expense portion of the assessments paid by unit owners other than declarant; or

(2) the common expense liability allocated to each unit owned by the declarant.

(c) Common expenses shall be assessed against all units conveyed, rented, or used as models or offices by the declarant and against all units owned by a declarant after termination of a declarant's control or three years from a declarant's first conveyance of a unit, whichever is earlier, in accordance with the common expense liability allocated to each unit. A past due assessment or installment of an assessment may bear interest at a lawful rate established by the association.

(d) Except as provided by the declaration and Section 82.107, a common expense for the maintenance, repair, or replacement of a limited common element shall be assessed against all the units as if it were for a general common element.

(e) If common expense liabilities are reallocated, common expense assessments and an assessment installment not yet due shall be recomputed in accordance with the reallocated common expense liabilities.

(f) A declaration may allow the accumulation of reserve funds for an unspecified period to provide for any anticipated expense of the condominium.

(g) This section does not prevent a declarant from collecting from a purchaser at closing the prorated amount of any expenses, such as insurance or taxes, that the declarant has prepaid to the association or directly to others on behalf of the unit that is being purchased.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.113. Association's Lien for Assessments.

(a) An assessment levied by the association against a unit or unit owner is a personal obligation of the unit owner and is secured by a continuing lien on the unit and on rents and insurance proceeds received by the unit owner and relating to the owner's unit. In this section, "assessments" means regular and special assessments, dues, fees, charges, interest, late fees, fines, collection costs, attorney's fees, and any other amount due to the association by the unit owner or levied against the unit by the association, all of which are enforceable as assessments under this section unless the declaration provides otherwise.

(b) The association's lien for assessments has priority over any other lien except:

(1) a lien for real property taxes and other governmental assessments or charges against the unit unless otherwise provided by Section 32.05, Tax Code;

(2) a lien or encumbrance recorded before the declaration is recorded;

(3) a first vendor's lien or first deed of trust lien recorded before the date on which the assessment sought to be enforced becomes delinquent under the declaration, bylaws, or rules; and

(4) unless the declaration provides otherwise, a lien for construction of improvements to the unit or an assignment of the right to insurance proceeds on the unit if the lien or

assignment is recorded or duly perfected before the date on which the assessment sought to be enforced becomes delinquent under the declaration, bylaws, or rules.

(c) The association's lien for assessments is created by recordation of the declaration, which constitutes record notice and perfection of the lien. Unless the declaration provides otherwise, no other recordation of a lien or notice of lien is required.

(d) By acquiring a unit, a unit owner grants to the association a power of sale in connection with the association's lien. By written resolution, a board may appoint, from time to time, an officer, agent, trustee, or attorney of the association to exercise the power of sale on behalf of the association. Except as provided by the declaration, an association shall exercise its power of sale pursuant to Section 51.002.

(e) The association has the right to foreclose its lien judicially or by nonjudicial foreclosure pursuant to the power of sale created by this chapter or the declaration, except that the association may not foreclose a lien for assessments consisting solely of fines. Costs of foreclosure may be added to the amount owed by the unit owner to the association. A unit owner may not petition a court to set aside a sale solely because the purchase price at the foreclosure sale was insufficient to fully satisfy the owner's debt.

(f) The association may bid for and purchase the unit at foreclosure sale as a common expense. The association may own, lease, encumber, exchange, sell, or convey a unit.

(g) The owner of a unit used for residential purposes and purchased by an association at a foreclosure sale of the association's lien for assessments may redeem the unit not later than the 90th day after the date of the foreclosure sale. To redeem the unit, the owner must pay to the association all amounts due the association at the time of the foreclosure sale, interest from the date of foreclosure sale to the date of redemption at the rate provided by the declaration for delinquent assessments, reasonable attorney's fees and costs incurred by the association in foreclosing the lien, any assessment levied against the unit by the association after the foreclosure sale, and any reasonable cost incurred by the association as owner of the unit, including costs of maintenance and leasing. On redemption, the association shall execute a deed to the redeeming unit owner. The exercise of the right of redemption is not effective against a subsequent purchaser or lender for value without notice of the redemption after the redemption period expires unless the redeeming unit owner records the deed from the association or an affidavit stating that the owner has exercised the right of redemption. A unit that has been redeemed remains subject to all liens and encumbrances on the unit before foreclosure. All rents and other income collected from the unit by the association from the date of foreclosure sale to the date of redemption belong to the association, but the rents and income shall be credited against the redemption amount. An association purchasing a unit at a sale foreclosing its lien may not transfer ownership of the unit during the redemption period to a person other than a redeeming owner.

(h) If a unit owner defaults in the owner's monetary obligations to the association, the association may notify other lien holders of the default and the association's intent to foreclose its lien. The association shall notify any holder of a recorded lien or duly perfected mechanic's lien against a unit who has given the association a written request for notification of the unit owner's monetary default or the association's intent to foreclose its lien.

(i) This section does not prohibit the association from taking a deed in lieu of foreclosure or from filing suit to recover a money judgment for sums that may be secured by the lien.

(j) At any time before a nonjudicial foreclosure sale, a unit owner may avoid foreclosure by paying all amounts due the association.

(k) If, on January 1, 1994, a unit is the homestead of the unit owner and is subject to a declaration that does not contain a valid assessment lien against the unit, the lien provided

by this section does not attach against the unit until the unit ceases to be the homestead of the person owning it on January 1, 1994.

(l) Foreclosure of a tax lien attaching against a unit under Chapter 32, Tax Code, does not discharge the association's lien for assessments under this section or under a declaration for amounts becoming due to the association after the date of foreclosure of the tax lien.

(m) If a unit owner is delinquent in payment of assessments to an association, at the request of the association a holder of a recorded lien against the unit may provide the association with information about the unit owner's debt secured by the holder's lien against the unit and other relevant information. At the request of a lien holder, the association may furnish the lien holder with information about the condominium and the unit owner's obligations to the association.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.114. Association Records.

(a) The association shall keep:

(1) detailed financial records that comply with generally accepted accounting principles and that are sufficiently detailed to enable the association to prepare a resale certificate under Section 82.157;

(2) the plans and specifications used to construct the condominium except for buildings originally constructed before January 1, 1994;

(3) the condominium information statement prepared under Section 82.152 and any amendments;

(4) the name and mailing address of each unit owner;

(5) voting records, proxies, and correspondence relating to amendments to the declaration; and

(6) minutes of meetings of the association and board.

(b) All financial and other records of the association shall be reasonably available at its registered office or its principal office in this state for examination by a unit owner and the owner's agents. An attorney's files and records relating to the association are not records of the association and are not subject to inspection by unit owners or production in a legal proceeding.

(c) The association shall, as a common expense, annually obtain an independent audit of the records. Copies of the audit must be made available to the unit owners. An audit required by this subsection shall be performed by a certified public accountant if required by the bylaws or a vote of the board of directors or a majority vote of the members of the association voting at a meeting of the association.

(d) A declarant shall furnish copies to the association of the information required by Subsection (a) on the date the first unit is sold.

(e) Not later than the 30th day after the date of acquiring an interest in a unit, the unit owner shall provide the association with:

(1) the unit owner's mailing address, telephone number, and driver's license number, if any;

(2) the name and address of the holder of any lien against the unit, and any loan number;

(3) the name and telephone number of any person occupying the unit other than the unit owner; and

(4) the name, address, and telephone number of any person managing the unit as agent of the unit owner.

(f) A unit owner shall notify the association not later than the 30th day after the date the owner has notice of a change in any information required by Subsection (e), and shall provide the information on request by the association from time to time.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.115. Association as Trustee.

A third person dealing with an association in the association's capacity as a trustee may assume without inquiry the existence of trust powers and their proper exercise by the association. A third person who lacks actual knowledge that an association is exceeding or improperly exercising its powers is fully protected in dealing with the association as if the association possessed and properly exercised the powers it purports to exercise. A third person is not bound to ensure the proper application of trust assets paid or delivered to an association in its capacity as trustee.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.116. Management Certificate.

(a) An association shall record in each county in which any portion of the condominium is located a certificate, signed and acknowledged by an officer of the association, stating:

- (1) the name of the condominium;
- (2) the name of the association;
- (3) the location of the condominium;
- (4) the recording data for the declaration;
- (5) the mailing address of the association, or the name and mailing address of the person or entity managing the association; and
- (6) other information the association considers appropriate.

(b) The association shall record a management certificate not later than the 30th day after the date the association has notice of a change in any information in a recorded certificate required by Subdivisions (a)(1)-(5).

(c) The association and its officers, directors, employees, and agents are not subject to liability to any person for delay or failure to record a management certificate, unless the delay or failure is wilful or caused by gross negligence.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.117. Obligations of Unit Owners.

Without limiting the obligations of the unit owners and except as provided by the declaration, bylaws, rules of the association, or this chapter, the unit owner:

- (1) shall pay assessments, interest, and other charges properly levied by the association against the owner or the owner's unit, and shall pay regular periodic assessments without demand by the association;
- (2) shall comply with the declaration, bylaws, and rules of the association, including any amendments;
- (3) shall pay for damage to the condominium caused by the negligence or wilful misconduct of the owner, an occupant of the owner's unit, or the owner or occupant's family, guests, employees, contractors, agents, or invitees; and
- (4) is liable to the association for violations of the declaration, bylaws, or rules of the association, including any amendments, by the owner, an occupant of the owner's unit, or the owner or occupant's family, guests, employees, agents, or invitees, and for costs incurred by the association to obtain compliance, including attorney's fees whether or not suit is filed.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### SUBCHAPTER D. PROTECTION OF PURCHASERS

Sec. 82.151. Applicability.

(a) This subchapter applies to each unit subject to this chapter, except as provided by Subsection (b) or as modified or waived by the agreement of a purchaser of a unit in a condominium in which all units are restricted to nonresidential use.

(b) A condominium information statement or resale certificate need not be prepared or delivered in the case of:

- (1) a gratuitous disposition of a unit;
- (2) a disposition pursuant to court order;
- (3) a disposition by a government or governmental agency;
- (4) a disposition by foreclosure or deed in lieu of foreclosure;
- (5) a disposition that may be canceled at any time, for any reason, and without penalty.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.152. Liability for Condominium Information Statement.

(a) Except as provided by Subsection (b), a declarant shall prepare a condominium information statement before offering to the public any interest in a unit.

(b) A declarant may transfer responsibility for preparation of all or a part of the condominium information statement to a successor declarant or to a person in the business of selling real property who intends to offer units in the condominium for the person's own account. On such transfer, the transferor shall provide the transferee with any information necessary to enable the transferee to prepare a condominium information statement.

(c) A declarant or other person in the business of selling real property who offers a unit for the person's own account to a purchaser shall provide a purchaser of a unit with a copy of the condominium information statement, as amended, before conveyance of the unit or the date of a contract of sale, whichever is earlier.

(d) The person preparing all or part of the condominium information statement is liable for any false or misleading statement or for any omission of material fact in the portion of the condominium information statement that the person prepared. If a declarant did not prepare any part of a condominium information statement that the declarant delivers, the declarant is not liable for any false or misleading statement or any omission of material fact unless the declarant actually knew or should have known of the statement or omission.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.153. Condominium Information Statements in General.

(a) A condominium information statement must contain or accurately disclose:

- (1) the name and principal address of the declarant and of the condominium;
- (2) a general description of the condominium that includes the types of units and the maximum number of units;
- (3) the minimum and maximum number of additional units, if any, that may be included in the condominium;
- (4) a brief narrative description of any development rights reserved by a declarant and of any conditions relating to or limitations upon the exercise of development rights;
- (5) copies of the declaration, articles of incorporation of the association, the bylaws, any rules of the association, and amendments to any of them, and copies of leases and



contracts, other than loan documents, that are required by the declarant to be signed by purchasers at closing;

(6) a projected or pro forma budget for the association that complies with Subsection (b) for the first fiscal year of the association following the date of the first conveyance to a purchaser, identification of the person who prepared the budget, and a statement of the budget's assumptions concerning occupancy and inflation factors;

(7) a general description of each lien, lease, or encumbrance on or affecting the title to the condominium after conveyance by the declarant;

(8) a copy of each written warranty provided by the declarant;

(9) a description of any unsatisfied judgments against the association and any pending suits to which the association is a party or which are material to the land title and construction of the condominium of which a declarant has actual knowledge;

(10) a general description of the insurance coverage provided for the benefit of unit owners; and

(11) current or expected fees or charges to be paid by unit owners for the use of the common elements and other facilities related to the condominium.

(b) A budget under Subsection (a)(6) must be prepared in accordance with generally accepted accounting principles and a consideration of the physical condition of the condominium and be based on assumptions that, to the best of the declarant's knowledge and belief, are reasonable. The budget must include:

(1) a statement of the amount included, or a statement that no amount is included, in the budget as a reserve; and

(2) the projected monthly common expense assessment for each type of unit.

(c) A declarant shall promptly amend the condominium information statement to reflect a material and substantial change in its contents. If the change may adversely affect a prospective purchaser who has received a condominium information statement, the declarant shall furnish a copy of the amendment to the prospective purchaser before closing.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.154. Condominiums With Conversion Buildings.

If a building contains units that may be occupied for residential use, the condominium information statement of a condominium containing any conversion building must additionally contain:

(1) a dated statement by the declarant, based on a report by an independent architect or engineer, describing the present condition of all structural components and mechanical and electrical installations material to the use and enjoyment of the building;

(2) a dated statement by the declarant of the expected useful life of each item reported in Subdivision (1) or a statement that no representations are made in that regard; and

(3) a list of violations of building code or other governmental regulations of which the declarant has received notice and that have not been cured, together with the estimated cost of curing those violations.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

#### Sec. 82.155. Condominium Securities.

A declarant satisfies all requirements relating to preparation of a condominium information statement if an interest in the condominium is currently registered with the Securities and

Exchange Commission of the United States and if the declarant delivers to the purchaser a copy of the public offering statement filed with the commission.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.156. Purchaser's Right to Cancel.

(a) If a purchaser of a unit from a unit owner other than a declarant has not received from the seller the declaration, bylaws, and association rules required by Section 82.157 before the purchaser executes a contract of sale or if the contract does not contain an underlined or bold-print provision acknowledging the purchaser's receipt of those documents and recommending that the purchaser read those documents before executing the contract, the purchaser may cancel the contract before the sixth day after the date the purchaser receives those documents. If a purchaser has not received a resale certificate before executing a contract of sale, the purchaser may cancel the contract before the sixth day after the date the purchaser receives the resale certificate or executes a waiver under Section 82.157, whichever occurs first.

(b) If a purchaser from a declarant has not received the condominium information statement before the purchaser executes a contract of sale or if a contract does not contain an underlined or bold-print provision acknowledging the purchaser's receipt of the condominium information statement and recommending that the purchaser read the condominium information statement before executing the contract, the purchaser may cancel the contract before the sixth day after the date the purchaser receives the condominium information statement.

(c) If a purchaser elects to cancel a contract under Subsection (a) or (b), the cancellation must be by hand-delivering written notice of cancellation to the declarant or selling unit owner or by mailing notice of cancellation by certified United States mail, return receipt requested, to the offeror or the offeror's agent for service of process within the five-day cancellation period. Cancellation is without penalty, and all payments made by the purchaser before cancellation must be refunded.

(d) A selling unit owner may not require a purchaser to close until the purchaser is given the declaration, bylaws, and any association rules. A declarant may not require a purchaser to close until a condominium information statement has been furnished to the purchaser.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.157. Resale of Unit.

(a) Except as provided by Subsection (c), if a unit owner other than a declarant intends to sell a unit, before executing a contract or conveying the unit, the unit owner must furnish to the purchaser a current copy of the declaration, bylaws, any association rules, and a resale certificate that must have been prepared not earlier than three months before the date it is delivered to the purchaser. The resale certificate must be issued by the association and must contain the current operating budget of the association and statements of:

- (1) any right of first refusal or other restraint contained in the declaration that restricts the right to transfer a unit;
- (2) the amount of the periodic common expense assessment and the unpaid common expenses or special assessments currently due and payable from the selling unit owner;
- (3) other unpaid fees or amounts payable to the association by the selling unit owner;
- (4) capital expenditures, if any, approved by the association for the next 12 months;



- (5) the amount of reserves, if any, for capital expenditures and of portions of those reserves designated by the association for a specified project;
  - (6) any unsatisfied judgments against the association;
  - (7) the nature of any pending suits against the association;
  - (8) insurance coverage provided for the benefit of unit owners;
  - (9) whether the board has knowledge that any alterations or improvements to the unit or to the limited common elements assigned to that unit violate the declaration, bylaws, or association rules;
  - (10) whether the board has received notice from a governmental authority concerning violations of health or building codes with respect to the unit, the limited common elements assigned to that unit, or any other portion of the condominium;
  - (11) the remaining term of any leasehold estate that affects the condominium and the provisions governing an extension or renewal of the lease; and
  - (12) the name, mailing address, and telephone number of the association's managing agent, if any.
- (b) Not later than the 10th day after the date of receiving a written request by a unit owner, an association shall furnish to the selling unit owner or the owner's agent a resale certificate signed and dated by an officer or authorized agent of the association containing the information required by Subsection (a). A selling unit owner or the owner's agent is not liable to the purchaser for erroneous information provided by the association in the certificate. If an association does not furnish a resale certificate or any information required in the certificate within the 10-day period, the unit owner may provide the purchaser with a sworn affidavit signed by the unit owner in lieu of the certificate. An affidavit must state that the unit owner requested information from the association concerning its financial condition, as required by this section, and that the association did not timely provide a resale certificate or the information required in the certificate. If a unit owner has furnished an affidavit to a purchaser, the unit owner and the purchaser may agree in writing to waive the requirement to furnish a resale certificate. The association is not liable to a selling unit owner for delay or failure to furnish a resale certificate, and an officer or agent of the association is not liable for a delay or failure to furnish a certificate unless the officer or agent wilfully refuses to furnish the certificate or is grossly negligent in not furnishing the resale certificate. Failure to provide a resale certificate does not void a deed to a purchaser.
- (c) If a properly executed resale certificate incorrectly states the total of delinquent sums owed by the selling unit owner to the association, the purchaser is not liable for payment of additional delinquencies that are unpaid on the date the certificate is prepared and that exceed the total sum stated in the certificate. A unit owner or the owner's agent is not liable to a purchaser for the failure or delay of the association to provide the certificate in a timely manner.
- (d) A resale certificate does not affect:
- (1) an association's right to recover debts or claims that arise or become due after the date the certificate is prepared; or
  - (2) an association's lien on a unit securing payment of future assessments.
- (e) A purchaser, lender, or title insurer who relies on a resale certificate is not liable for any debt or claim that is not disclosed in the certificate. An association may not deny the validity of any statement in the certificate.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.158. Escrow of Deposits.

A deposit made in connection with the purchase or reservation of a unit from a declarant shall be placed in escrow and held in this state in an account designated for that purpose by a real estate broker, an attorney, a title insurance company licensed in this state, an independent bonded escrow company, or an institution whose accounts are insured by a governmental agency or instrumentality until delivered to the declarant at closing, delivered to the declarant because of the purchaser's default under a contract to purchase the unit, or refunded to the purchaser. Escrow deposits may be placed in interest-bearing accounts, and the interest is payable as may be agreed in writing between the declarant and the purchaser.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.159. Release of Liens.

Before conveying real property to an association, a declarant shall have that real property released from all liens the foreclosure of which would deprive unit owners of any right of access to or easement of support of the owners' units, and all other liens on that real property unless the condominium information statement describes certain real property that may be conveyed subject to liens in specified amounts.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.160. Conversion Buildings.

(a) A declarant of a condominium containing a conversion building shall give each residential tenant or subtenant in possession of a portion of a conversion building notice of the conversion at least 60 days before the date the declarant will require the tenant or subtenant in possession to vacate. The notice must state generally the rights of tenants and subtenants under this section and shall be hand-delivered to the unit or mailed by certified United States mail, return receipt requested, to the tenant or subtenant at the address of the unit or any other mailing address provided by the tenant or subtenant. The declarant may not require a tenant or subtenant to vacate on less than 60 days' notice, except for nonpayment of rent, waste, or conduct that violates the rental agreement or is illegal, and the terms of a tenancy may not be altered during that period. Failure of a declarant to give notice as required by this section is a defense to an action for possession.

(b) If a notice of conversion specifies a date by which a unit or proposed unit must be vacated and otherwise complies with Section 24.005, the notice also constitutes legal notice to vacate on that date for purposes of Section 24.005. A declarant may not terminate a lease in violation of its terms.

(c) Unless expressly authorized by a rental agreement, a declarant may not make substantial alterations to the interior of a leased premises for purposes of a condominium conversion.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.161. Effect of Violations on Rights of Action and Attorney's Fees.

(a) If a declarant or any other person subject to this chapter violates this chapter, the declaration, or the bylaws, any person or class of persons adversely affected by the violation has a claim for appropriate relief.

(b) The prevailing party in an action to enforce the declaration, bylaws, or rules is entitled to reasonable attorney's fees and costs of litigation from the nonprevailing party.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.162. Labeling of Promotional Material.

If any improvement contemplated in a condominium is labeled "NEED NOT BE BUILT" on a plat or plan or is to be located within a portion of a condominium with respect to which the declarant has reserved a development right, no promotional material that describes or depicts the improvement may be displayed or delivered to prospective purchasers unless the description or depiction of the improvement is conspicuously labeled or identified as "NEED NOT BE BUILT."

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.163. Declarant's Obligation to Complete and Restore.

The declarant shall complete all improvements labeled "MUST BE BUILT" on plats or plans. The declarant is subject to liability for the prompt repair and restoration, to a condition compatible with the remainder of the condominium, of any portion of the condominium affected by the exercise of rights reserved pursuant to or created under this chapter.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994.

Sec. 82.164. Loans as Eligible Investments.

(a) A loan on a condominium unit and the undivided interest in the common elements is an eligible investment for a bank, savings other lending institution that is authorized to make real property loans, and for an administrator, guardian, executor, trustee, individual, partnership, corporation, or other fiduciary that is authorized to make real property loans. In determining eligibility, the existence of a prior lien for taxes, assessments, or other similar charges not yet delinquent may not be considered in determining whether a mortgage or deed of trust on the security is a first lien. This section does not change any provision of law that would otherwise be applicable that limits mortgage investments based on a special fraction or percentage of the value of the mortgaged property.

(b) An association's lien for assessments does not make a condominium unit ineligible for loans for which the unit would otherwise qualify.

Added by Acts 1993, 73rd Leg., ch. 244, Sec. 1, eff. Jan. 1, 1994

## **18 Lei francesa de 28 de junho de 1938<sup>1158</sup>**

Lei de 28 de junho de 1938

Tendente a estabelecer o estatuto da copropriedade dos imóveis divididos por apartamentos.

### Capítulo I

---

<sup>1158</sup> Cf. MAXIMILIANO, Carlos, *Condomínio: terras, apartamentos e andares perante o direito*, 1950, p. 391-394.

## Disposições reguladoras das sociedades de construção

Art. 1º - São validamente constituídas sob as diferentes formas reconhecidas por lei, ainda mesmo que não tenham por fim partilhar lucros, as sociedades cujo objeto seja, quer a construção ou aquisição de imóveis com o propósito de sua divisão por frações destinadas a serem atribuídas aos associados em propriedade ou gozo, quer a gestão e a manutenção de tais imóveis.

Art. 2º - Um associado não pode jamais pretender a atribuição exclusiva, no caráter de propriedade, por via de partilhar em natureza da fração de imóvel para a qual ele tem vocação, nem tão pouco manter-se no gozo exclusivo desta fração, se não cumpriu as suas obrigações nem subscreveu, proporcionalmente aos seus compromissos, às chamadas de fundos suplementares necessitados para a realização efetiva do objetivo social.

Art. 3º - Se um associado não subscreve, proporcionalmente aos seus compromissos, às chamadas de fundos suplementares necessitados para a realização efetiva do objeto social, ou se não cumpre as suas obrigações; os seus direitos de qualquer natureza no ativo social, inclusive os relativos ao gozo de uma fração de imóvel, poderão, ser um mês depois de haver ficado sem efeito uma intimação para pagar ou ser executado, postos em venda pública a requerimento dos representantes da sociedade autorizado por uma decisão tomada por associados que possuam pelo menos três quartos do capital social.

Esta resolução de venda será notificada, por meio de carta registrada com recibo de volta, ao associado faltoso, assim como a todos os outros associados, e publicada em um dos jornais de anúncios legais do lugar da sede social. Oito dias depois da remessa destas cartas registradas e desta publicação, poderá efetuar-se a venda. Proceder-se-á à mesma, de uma só vez, por conta e risco do associado em falta.

Art. 4º As disposições dos três artigos precedentes aplicam-se às sociedades anteriormente constituídas com o mesmo fim.

## Capítulo II

### Disposições aplicáveis aos coproprietários de imóveis

Art. 5º - Quando os diferentes andares de uma casa pertencem a diversos proprietários, estes, na falta de títulos contrários, são considerados coproprietários do solo e de todas as partes do edifício que se não destinam ao uso exclusivo de um deles, tais como os pátios, paredes, teto e obra grossa dos assoalhos, as escadas e os ascensores, o alojamento do porteiro, as passagens e os corredores, o calorífero e as canalizações de toda sorte, com exceção das que se acham no interior de cada local. Os depósitos, revestimentos e partes superiores de chaminés também são propriedade comum. Os tabiques separativos de dois apartamentos pertencem, a meias, aos proprietários dos mesmos apartamentos.

Art. 6º - Na falta de convenção contrária, cada um dos proprietários, para o gozo de sua fração dividida, pode usar livremente das partes comuns, segundo o destino das mesmas e sem causar obstáculo aos direitos dos outros proprietários.

Cada um deles fica obrigado a participar dos encargos da conservação, manutenção e administração das partes comuns.

No caso de silêncio ou contradição dos títulos, os direitos e ônus relativos às partes comuns se repartem proporcionalmente aos valores respectivos das frações divididas do imóvel, atendendo-se à sua extensão e situação.

Art.7º - Em todos os casos de copropriedade de um imóvel dividido por andares ou apartamentos e na ausência de um regulamento que preveja uma organização contrária, acham-se os diferentes proprietários, obrigatoriamente e de pleno direito, agrupados em um sindicato, representante legal da coletividade.

O Síndico, representante oficial do sindicato, encarregado de o representar em juízo, tanto na qualidade de autor como de réu, até mesmo, quando necessário, contra alguns dos coproprietários; é nomeado como será especificado no artigo 10º, seguinte.

Art. 8º - Prove-se no sentido do gozo regular e administração comuns, por meio de um Regulamento de copropriedade, objeto de uma convenção geral ou do compromisso de cada um dos interessados.

Este Regulamento obriga os diferentes proprietários e todos os seus sucessores. Todavia, no tocante aos adquirentes, a título particular, das partes abrangidas pelo Regulamento, este não é obrigatório senão depois de levar sido transcrito nos Registros de Conservador das Hipotecas de distrito onde o imóvel está situado.

A cláusula compromissória é admitida no Regulamento de copropriedade, em vista das dificuldades relativas à sua aplicação.

Art. 9º - Na ausência de um Regulamento ou no que concerne aos pontos que ele não tenha previsto, a administração das partes comuns pertence ao sindicato dos coproprietários instituído pelo artigo 7º da presente Lei, e cujas decisões serão obrigatórias, desde que tenham sido tomadas por maioria dos votos de todos os interessados devidamente convocados, presentes, ou representados por um mandatário regular, cada um deles dispondo de um número de votos proporcional à importância dos seus direitos no imóvel.

O sindicato dos coproprietários, estatuinto em dupla maioria, a compreensiva de mais de metade dentre eles e dos três quartos, pelo menos, dos votos, poderá estabelecer um regulamento dos coproprietários ou trazer adições e modificações ao regulamento existente, os quais regulamentos, adições e modificações serão obrigatórios, como é declarado no artigo precedente, e sob a mesma condição de transcrição.

Os poderes do sindicato, estatuinto ou não por via de regulamento e mediante qualquer maioria, são limitados às medidas de aplicação coletiva concernentes exclusivamente ao gozo e à administração das partes comuns.

Por maioria de votos, o sindicato poderá impor todas as seguranças coletivas relativas aos riscos que ameaçam o imóvel ou os coproprietários em seu conjunto. Ele poderá autorizar, à custa daqueles dos proprietários que fizerem o pedido a respeito, os trabalhos todos e todas as instalações de que não poderia resultar senão um acréscimo de valor para o conjunto ou para alguma parte do imóvel, e isto, nas condições e com os encargos de indenizações ou outros que ele determinará no interesse dos coproprietários.

Artigo 10 – Salvo disposições contrárias insertas no regulamento, um Síndico, nomeado pela maioria dos votos ou, na falta, e a pedido de um dos coproprietários, por uma ordem do presidente do tribunal civil, ouvidos ou devidamente convocados os outros proprietários, será encarregado da execução das decisões da Assembléia e, quando necessário, de prover, por iniciativa própria, à conservação, à guarda e à manutenção em

bom estado de limpeza e reparações de todas as partes comuns, assim como de constranger cada um dos interessados à execução das suas obrigações.

Os seus poderes são revogados pela mesma maneira pela qual ele foi nomeado, pelo sindicato dos coproprietários ou por uma ordem do presidente do tribunal civil, aos quais os diferentes proprietários, advertidos preliminarmente, poderão fazer conhecer o seu parecer.

A remuneração do Síndico judiciário é determinada pela ordem de nomeação.

Artigo 11 – As contestações relativas à administração e ao gozo das partes comuns do imóvel serão, na falta de compromisso, instruídas e julgadas conforme o direito comum.

Não obstante toda estipulação contrária, pagamento da sua parte contributiva por cada um dos interessados é garantido por um privilégio pertencente ao sindicato dos coproprietários que fez o respectivo adiantamento e pesando sobre a parte divisa daquele pelo qual ela terá sido consentida, conjuntamente sobre a sua quota-parte indivisa das partes comuns do imóvel.

O adiantamento consentido pelo sindicato dos coproprietários será consignado por um ato lavrado em forma autêntica, chamado regularmente o devedor, indicando-se a entrada dos dinheiros, a sua origem e a quitação do fornecedor ou empreendedor. Será anexada ao ato uma cópia da decisão do sindicato estabelecendo a repartição entre os seus membros, certificada conforme pelo Síndico.

O privilégio acima instituído será inscrito no Registro do Conservador das Hipotecas do distrito onde o imóvel está situado, pela maneira indicada pela lei, em virtude do ato autêntico mencionado no parágrafo precedente.

Este privilégio será assimilado ao privilégio sobre os imóveis previstos pelo artigo 2.103 do Código Civil. Começará a ter efeito a partir do dia da sua inscrição, sob a condição de haver sido inscrito no prazo de dois anos a contar do auto autêntico. Ele só poderá ser invocado para a contribuição concernente aos encargos cujo nascimento não será anterior de mais de cinco anos à quitação autêntica assim estabelecida.

Art. 12 – Em caso de destruição por incêndio ou de outro modo, os coproprietários ficarão adstritos ao critério da reconstrução, e, salvo convenção contrária, a conformarem-se com a decisão que será tomada pelo sindicato dos proprietários, estatuinto por maioria fixada pelas alíneas primeira do artigo 9º da presente Lei.

No caso do sindicato decidir a reconstrução, as indenizações representativas do imóvel destruído seriam, sob reserva dos direitos dos credores inscritos, adstritas por privilégio à reconstrução.

Art. 13 – É revogado o artigo 664 do Código Civil.

Art. 14 – A presente lei aplica-se aos departamentos de Mosela, do Alto e do Baixo-Reno, assim como à Algéria.



## 19 Lei francesa a respeito da copropriedade<sup>1159</sup>

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

(Journal Officiel du 11 juillet 1965)

### Chapitre I Définition et organisation de la copropriété

#### Article 1er

La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. A défaut de convention contraire créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles, bâties ou non, faisant l'objet de droits de propriété privatifs.

#### Article 2

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

#### Article 3

Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes : - le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès; - le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs; - les coffres, gaines et têtes de cheminées; - les locaux des services communs; - les passages et corridors. Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres: - le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol; - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes; - le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins; - le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

#### Article 4

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi.

#### Article 5

Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

---

<sup>1159</sup> Texto extraído do *site* do Governo francês.



## Article 6

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

### Article 6-1<sup>1160</sup>

En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis ou admis à publicité dont les lots sont l'objet s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à celles qui y sont rattachées. En cas de changement de l'emprise d'une copropriété résultant de l'aliénation volontaire ou forcée ou de l'acquisition de parties communes, les droits soumis ou admis à publicité, autres que les servitudes, dont les lots sont l'objet, s'éteignent sur le bien cédé et s'étendent au bien acquis. Toutefois, l'extension prévue à l'alinéa précédent, qui s'opère avec le rang attaché à la publicité primitive, n'a lieu que par la publication au 2<sup>e</sup> fichier immobilier de la déclaration faite par le syndic ou un créancier que le bien acquis est libre de tout droit de même nature au jour de la mutation ou qu'il est devenu libre de ces mêmes droits. L'inexactitude de cette déclaration entraîne le rejet de la formalité de publicité.

## Article 7

Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros oeuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.

## Article 8

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

### Article 9<sup>1161</sup>

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, et i de l'article 25 et des articles 26-1 et 30. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens. Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité. Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues

<sup>1160</sup> Inséré par Loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 art. 1 Journal Officiel du 3 janvier 1979 en vigueur le 1er juillet 1979.

<sup>1161</sup> "Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 12 Journal Officiel du 1er janvier 1986".

par les e, g, h et i de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

#### Article 10

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

#### Article 11

Sous réserve des dispositions de l'article 12 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité. En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24. A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas prévus aux alinéas précédents, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

#### Article 12

Dans les cinq ans de la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier, chaque propriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart, ou si la part correspondant à celle d'un autre copropriétaire est inférieure de plus d'un quart, dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une répartition conforme aux dispositions de l'article 10. Si l'action est reconnue fondée, le tribunal procède à la nouvelle répartition des charges. Cette action peut également être exercée par le propriétaire d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot intervenue depuis la publication du règlement de copropriété au fichier immobilier.

#### Article 13

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

#### Article 14<sup>1162</sup>

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété. Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des

---

<sup>1162</sup> “Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 5 Journal Officiel du 1er janvier 1986”.

dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

#### Article 15

Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

#### Article 16

Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef. Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

#### Article 16-1<sup>1163</sup>

Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot. La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot. Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article 16-2

(inséré par Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 art. 34 I Journal Officiel du 15 novembre 1996)

L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat. Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers. Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices.

### Chapitre II Administration de la copropriété Section 1 Dispositions générales

#### Article 17<sup>1164</sup>

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical. Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale, un syndic a

<sup>1163</sup> "Inséré par Loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 art. 2 Journal Officiel du 3 janvier 1979 en vigueur le 1er juillet 1979".

<sup>1164</sup> "Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994".

été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première assemblée générale. A défaut de nomination, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires. Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

#### Article 18<sup>1165</sup>

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci;
- d'établir le budget prévisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat;
- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;
- de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi. Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication; Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée. En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

<sup>1165</sup> “Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 1 Journal Officiel du 1er janvier 1986); Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I, art. 36 Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

Article 18-1<sup>1166</sup>

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale. Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire<sup>5</sup> pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

Article 18-2<sup>1167</sup>

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat. Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

Article 19<sup>1168</sup>

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite soit après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible, soit dès que le copropriétaire invoque les dispositions de l'article 33 de la présente loi. Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du syndicat: il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'assemblée générale. Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé. Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans. Les créances visées à l'alinéa 1er bénéficient, en outre, du privilège prévu par l'article 2102 1° du code civil en faveur du bailleur. Ce privilège porte sur tout ce qui garnit les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée. Dans ce dernier cas, il est reporté sur les loyers dus par le locataire.

<sup>1166</sup> “Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 2 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

<sup>1167</sup> “Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 3 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

<sup>1168</sup> “Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

Article 19-1<sup>1169</sup>

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Article 20<sup>1170</sup>

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

Article 21<sup>1171</sup>

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il reçoit, en outre sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet. Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs. Le conseil syndical élit son président parmi ses membres. Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires. Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une

<sup>1169</sup> "Inséré par Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 34 III et V, art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994 en vigueur le 1er janvier 1995".

<sup>1170</sup> "Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 34 IV, art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994 en vigueur le 1er janvier 1995".

<sup>1171</sup> "Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 4 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994".



délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

#### Article 22<sup>1172</sup>

Le règlement de copropriété détermine les règles de fonctionnement et les pouvoirs des assemblées générales, sous réserve des dispositions du présent article, ainsi que de celles des articles 24 à 26 cidessous. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

#### Article 23<sup>1173</sup>

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance. En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

#### Article 24<sup>1174</sup>

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

<sup>1172</sup> “Loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966 art. 3 Journal Officiel du 29 décembre 1966; Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 6 Journal Officiel du 1er janvier 1986 rectificatif JORF 23 janvier 1986; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

<sup>1173</sup> “Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

<sup>1174</sup> “Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.



Article 25<sup>1175</sup>

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant: a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent; b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci; c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical; d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté; e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires; f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives; g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude. Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie; h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat; i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels; j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication; k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes; l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques. A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24.

Article 26<sup>1176</sup>

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant: a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ; b) La modification, ou éventuellement

<sup>1175</sup> “Loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 art. 7 Journal Officiel du 31 octobre 1974; Loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 art. 8 Journal Officiel du 20 juillet 1979; Décret n° 86-431 du 13 mars 1986 art. 1 Journal Officiel du 15 mars 1986; Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 7 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 92-653 du 13 juillet 1992 art. 1 Journal Officiel du 16 juillet 1992; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994; Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 art. 13 Journal Officiel du 24 janvier 1995; Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 24 IV Journal Officiel du 1er janvier 1997”.

<sup>1176</sup> “Loi n° 74-908 du 29 octobre 1974 art. 8 Journal Officiel du 31 octobre 1974; Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 9 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 92-653 du 13 juillet 1992 art. 1 Journal Officiel du 16 juillet 1992; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I, II Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes; c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i et j de l'article 25. L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

#### Article 26-1<sup>1177</sup>

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

#### Article 26-2<sup>1178</sup>

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

#### Article 27<sup>1179</sup>

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire. Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24. Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un.

#### Article 28<sup>1180</sup>

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division en propriété du sol est possible, les copropriétaires dont les lots composent un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité prévue à l'article 25,

<sup>1177</sup> “Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 10 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

<sup>1178</sup> “Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 11 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

<sup>1179</sup> “Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

<sup>1180</sup> “Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

demander que le ou les bâtiments en question soient retirés de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée.

L'assemblée générale statue à la majorité prévue à l'article 25 sur la demande formulée par l'assemblée spéciale. Le règlement de copropriété relatif à l'ensemble immobilier reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété par chacun des syndicats. Le syndicat initial ne peut être dissous tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires à moins qu'il ne soit pourvu d'une autre manière à l'entretien, à la gestion et, éventuellement, à l'exécution de ces ouvrages, notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers régie par la loi du 21 juin 1865. Le transfert de propriété de ces éléments communs peut être décidé au profit de l'organisme qui en reprend la charge, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 25.

#### Article 29<sup>1181</sup>

Les sociétés de construction et les syndicats qui existent dans le cadre d'un même ensemble immobilier peuvent constituer entre eux des unions. Les syndicats coopératifs de copropriété et les syndicats dont le syndic est un copropriétaire peuvent, même s'ils n'appartiennent pas au même ensemble, constituer entre eux des unions ayant pour objet de créer et gérer des services destinés à faciliter leur gestion, ainsi que la vie sociale des copropriétés. Chaque syndicat décide, parmi les services proposés par une union, ceux dont il veut bénéficier.

### Section 2 Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

#### Article 29-1<sup>1182</sup>

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République. Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, du conseil syndical et, le cas échéant, du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administration provisoire. La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin.

#### Article 29-2<sup>1183</sup>

Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois

<sup>1181</sup> “Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 8 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 I Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

<sup>1182</sup> “Inséré par Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 III Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

<sup>1183</sup> “Inséré par Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 III Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant:

- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent;
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent. La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

#### Article 29-3<sup>1184</sup>

Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

#### Article 29-4

(inséré par Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 III Journal Officiel du 24 juillet 1994)  
Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

### Chapitre III Améliorations, additions de locaux privatifs et exercice du droit de surélévation

#### Article 30

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la double majorité prévue à l'article 26, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée. Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés. Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quotepart du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

#### Article 32

Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement,

<sup>1184</sup> “Inséré par Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 III Journal Officiel du 24 juillet 1994”.

d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

#### Article 33

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile. Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

#### Article 34

La décision prévue à l'article 30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

#### Article 35

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres. La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever, et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée cidessus. Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre la décision prévue à l'alinéa précédent cette clause ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

#### Article 36<sup>1185</sup>

Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

#### Article 37

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention. Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation. Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge. Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance

---

<sup>1185</sup> Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 13 Journal Officiel du 1er janvier 1986.



des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires.

#### Chapitre IV Reconstruction

##### Article 38

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

##### Article 39

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables.

##### Article 40

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

##### Article 41

Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

#### Chapitre V Dispositions d'ordre général

##### Article 42<sup>1186</sup>

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans. Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 1 000 F à 20 000 F lorsque cette action

---

<sup>1186</sup> Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 14 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 art. 35 IV Journal Officiel du 24 juillet 1994.

a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26.

#### Article 43<sup>1187</sup>

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites. Lorsque le juge, en application de l'alinéa premier du présent article, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

#### Article 44

Les associations syndicales existantes sont autorisées à se transformer en unions de syndicats coopératifs définies à l'article 29 ci-dessus sans que cette opération entraîne création d'une nouvelle personne morale.

#### Article 45

Pour les copropriétés antérieures à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, l'action en révision de la répartition des charges prévue à l'article 12 ci-dessus est ouverte pendant un délai de deux ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

#### Article 46<sup>1188</sup>

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie. Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47. Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47. Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie. Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix. Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure. L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

#### Article 47

Un décret fixera dans le délai de six mois suivant la promulgation de la loi les conditions de son application. La présente loi est applicable dans les territoires d'outre-mer. Des décrets préciseront les modalités de son application dans ces territoires.

<sup>1187</sup> Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 art. 15 Journal Officiel du 1er janvier 1986; Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 art. 1 II Journal Officiel du 19 décembre 1996 en vigueur le 19 juin 1997.

<sup>1188</sup> Loi n° 66-1006 du 28 décembre 1966 art. 1 Journal Officiel du 29 décembre 1966; Inséré par Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 art. 1 I Journal Officiel du 19 décembre 1996 en vigueur le 19 juin 1997.



Article 48

Le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement est abrogé. L'article 664 du code civil demeure abrogé.

## **20 Código Civil da Guatemala (artigos 528 a 559)**

CODIGO CIVIL, DECRETO LEY NO. 106<sup>1189</sup>

Emisor: Jefe del Gobierno de la República.

Publicação: 07/10/1963

Vigencia: 01/07/1964

### **LIBRO II**

De Los Bienes De La Propiedad y Demás Derechos Reales

### **TITULO II**

De La Propiedad

### **PARRAFO III**

De La Propiedad Horizontal

ARTICULO 528.- (Propiedad singular en edificios de varios pisos, departamentos y habitaciones).- {Artículo 18 del Decreto-Ley número {218}}.- Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

ARTICULO 529.- (Cómo se origina la propiedad horizontal).- El régimen de propiedad horizontalmente dividida puede originarse: a) Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes; b) Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito; y c) Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.

ARTICULO 530.- (El inmueble debe estar libre de gravámenes).- Todo inmueble, para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontal, debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquiera naturaleza. En caso contrario, deben prestar su consentimiento expreso las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

---

<sup>1189</sup> Texto extraído do *site* de Gênesis Megaprogramas S.A, Guatemala, 2004.

ARTICULO 531.- (Debe constituirse por escritura pública).- El régimen de la propiedad horizontal se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble. \*(ms109)\*

La escritura constitutiva debe contener los requisitos siguientes: 1o.- Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad; 2o.- Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce; 3o.- Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación; 4o.- El valor del inmueble y el de cada piso; 5o.- Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes; y 6o.- Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

ARTICULO 532.- (Piso-departamento-habitación).- {Artículo 19 del Decreto-Ley número {218}}.- Se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento, la construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento.

ARTICULO 533.- (Propiedad singular y condominio).- Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total.

Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.

ARTICULO 534.- (Indivisión forzosa).- Los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa mientras dure el régimen de propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario.

ARTICULO 535.- (Facultades del propietario).- {Artículo 20 del Decreto-Ley número {218}}.- Cada piso, departamento o habitación puede transmitirse o gravarse con independencia del edificio total de que forma parte. El propietario tiene derecho de usar, gozar y disponer de él con las limitaciones que establecen las leyes, escritura constitutiva del régimen y reglamento de copropiedad y administración.

ARTICULO 536.- (Prohibiciones).- {Artículo 21 del Decreto-Ley número {218}}.- Cada propietario de piso, departamento o habitación debe abstenerse de destinar su propiedad a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva, efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o realizar hechos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.

ARTICULO 537.- (Acción contra el propietario que viole las prohibiciones).- {Artículo 22 del Decreto-Ley número {218}}.- Si el dueño de un piso, departamento o habitación faltare en forma grave a las obligaciones que determina el artículo anterior, los propietarios pueden acudir al juez para que, comprobados los hechos, declare la exclusión del demandado del goce personal de la unidad y responda de los daños y perjuicios causados a los dueños u ocupantes de los demás departamentos.

ARTICULO 538.- (Infracciones cometidas por inquilinos).- Las infracciones a que se refieren los artículos anteriores cometidas por inquilinos u ocupantes, son causales para el desahucio y la acción puede ejercitarla el administrador como representante legal de los propietarios.

ARTICULO 539.- (Prohibición a los dueños del primero y último pisos).- {Artículo 23 del Decreto-Ley número {218}}.- El propietario del último piso, departamento o habitación situados en la planta más alta, no podrá elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva. Sin cumplir estos mismos requisitos, el propietario de la planta baja o del subsuelo, o de departamento o habitación situados en los mismos, no podrá hacer sótanos o excavaciones de ninguna especie.

ARTICULO 540.- (Mejoras comunes).- Las reformas a todo el edificio, destinadas al mejoramiento del mismo o al uso más cómodo de los elementos comunes, así como las modificaciones que alteren su estructura, deben ser acordadas por todos los propietarios, y cuando afecten especialmente alguna planta, el consentimiento de su propietario es indispensable.

ARTICULO 541.- (Obras urgentes).- Cuando el edificio o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación para su seguridad o conservación, cualquier propietario de piso, en ausencia del administrador, puede hacerlas a sus expensas y tiene derecho a repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante la presentación de los comprobantes respectivos.

ARTICULO 542.- (Autorización de obras urgentes).- La estimación de la urgencia o necesidad de las obras y su importe, corresponde a la mayoría de los propietarios, o en su defecto, al juez competente, cuando lo solicite cualquiera de ellos, si no hubiere acuerdo.

ARTICULO 543.- (Mejoras en cada piso).- Cada propietario puede hacer toda clase de obras y reparaciones en su piso, siempre que no dañe la estructura o partes esenciales del edificio, perjudicando su seguridad, solidez o salubridad.

ARTICULO 544.- (Oposición a las mejoras).- En caso de que cualquier interesado considere que las obras o reparaciones perjudican el edificio o limitan el libre uso y goce a otras unidades del mismo, puede acudir al juez ejercitando las acciones procedentes.

ARTICULO 545.- (Gastos comunes).- Cada propietario debe contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio total; así como al pago de los impuestos que a éste correspondan, sin perjuicio de cubrir por su cuenta los impuestos de su propiedad particular.

ARTICULO 546.- (Adeudos al enajenarse el piso).- La obligación de los propietarios de pagar los gastos comunes se transmite al causahabiente, siendo éste responsable solidariamente \*(ms110)\* con el enajenante por los adeudos pendientes ocurridos antes de la enajenación.

ARTICULO 547.- (Administración del edificio).- Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal deben ser administrados por la persona que designe la mayoría de propietarios.

El administrador ejercerá su cargo con sujeción a las disposiciones que debe contener el Reglamento de copropiedad y administración.

ARTICULO 548.- (Facultades del administrador).- El administrador es el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

ARTICULO 549.- El administrador tendrá las facultades generales que la ley otorga a todo mandatario, \*(ms111)\* y las que requieran cláusula especial que se le confieran por el Reglamento de copropiedad y administración, o en disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría.

ARTICULO 550.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, así como aquellos que correspondan a éste pero que los propietarios estimen conveniente conocer personalmente, deben ser resueltos por la mayoría de los mismos propietarios.

ARTICULO 551.- (Informe y rendición de cuentas).- La asamblea de propietarios debe anualmente conocer el informe del administrador y de la cuenta que éste debe rendir. Aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma en que deben allegarse los fondos necesarios para cubrirlo.

Las disposiciones legalmente adoptadas por la asamblea obligan a todos los propietarios.

ARTICULO 552.- (Seguros comunes).- El edificio total debe ser asegurado contra los riesgos que pueda sufrir, \*(ms112)\* determinados en la escritura constitutiva sin perjuicio de los seguros particulares a que igualmente estén obligados los titulares o que acuerde la mayoría de propietarios.

ARTICULO 553.- (Destino de la indemnización).- En caso de siniestro que destruya el edificio, la indemnización del seguro se entregará al administrador, previo afianzamiento de su responsabilidad, para que pague en primer lugar los gravámenes si los hubiere y, en seguida, la reparación o reconstrucción del edificio.

ARTICULO 554.- Si la indemnización no alcanzare a cubrir los gastos de reconstrucción, el costo adicional se debe satisfacer por los titulares perjudicados por el siniestro, en proporción al valor de su propiedad, salvo lo que dispongan en cada caso los propietarios afectados.

ARTICULO 555.- (Extinción del régimen).- {Artículo 24 del Decreto-Ley número {218}}.- El régimen de propiedad horizontal puede extinguirse por resolución expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios. Sin embargo, la minoría inconforme con esta determinación puede adquirir las unidades singulares de los que hayan votado por la extinción del régimen a efecto de mantenerlo.

ARTICULO 556.- {Artículo 25 del Decreto-Ley número {218}}.- La extinción no puede otorgarse sino en el caso de que todas las unidades singulares del inmueble se encuentren libres de gravamen y anotación o, en caso contrario, que los interesados presten su consentimiento.

ARTICULO 557.- Los propietarios de unidades singulares del edificio, al extinguirse el régimen quedan como dueños en común del terreno, de la construcción, o de los materiales aprovechables según el caso.

ARTICULO 558.- La cancelación del régimen de propiedad horizontal de un inmueble, deben hacerla constar los propietarios en escritura pública que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. \*(ms113)\* Las fincas filiales se refundirán en la finca matriz en la cual se harán las inscripciones respectivas a favor de los comuneros y los gravámenes y anotaciones que pesaren sobre las fincas canceladas en su caso.

ARTICULO 559.- (Reglamento de copropiedad y administración).- {Artículo 26 del Decreto-Ley número {218}}.- Para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, deberán los otorgantes del régimen aprobar e incluir en la escritura constitutiva el Reglamento de copropiedad y administración y determinar en él las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios.

El reglamento puede ser modificado en la misma forma y a sus disposiciones deben sujetarse los nuevos adquirentes, inquilinos y ocupantes.

## 21 Código Civil italiano (artigos 1.117 a 1.139)<sup>1190</sup>

### CAPO II

#### Del condominio negli edifici

Art. 1117. **Parti comuni dell'edificio.** Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

<sup>1190</sup> Texto extraído do *site* do Governo italiano.

Art. 1118. **Diritti dei partecipanti sulle cose comuni.** Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente e proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione (1104).

Art. 1119. **Indivisibilità.** Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

Art. 1120. **Innovazioni.** I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni (1108).

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Art. 1121. **Innovazioni gravose o voluttuarie.** Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa.

Nel caso previsto dal primo comma i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Art. 1122. **Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune.** Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Art. 1123. **Ripartizione delle spese.** Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione (1104, att. 68 e seguenti).

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità (att. 63).

Art. 1124. **Manutenzione e ricostruzione delle scale.** Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo (att. 68 e seguenti).



Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

Art. 1125. **Manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai.** Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Art. 1126. **Lastrici solari di uso esclusivo.** Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno (att. 68 e seguenti).

Art. 1127. **Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio.** Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare.

La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono.

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.

Art. 1128. **Perimento totale o parziale dell'edificio.** Se l'edificio perisce interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condomini può richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto.

Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condomini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio, e ciascuno è tenuto a concorrervi in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse.

L'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni e destinata alla ricostruzione di queste.

Il condomino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere (2932) agli altri condomini i suoi diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condomini.

Art. 1129. **Nomina e revoca dell'amministratore.** Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.



Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità (att. 64).

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro (att. 71).

**Art. 1130. Attribuzioni dell'amministratore.** L'amministratore deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
  - 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;
  - 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
  - 4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.
- Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

**Art. 1131. Rappresentanza.** Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (att. 64) ed è tenuto al risarcimento dei danni.

**Art. 1132. Dissenso dei condomini rispetto alle liti.** Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni (2964) da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.

Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

**Art. 1133. Provvedimenti presi dall'amministratore.** I provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'art. 1137.

**Art. 1134. Spese fatte dal condômino.** Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente (1110).

**Art. 1135. Attribuzioni dell'assemblea dei condomini.** Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede (att. 66):

- 1) alla conferma dell'amministratore e dell'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

**Art. 1136. Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni.** L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio (att. 67 e seguenti).

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.<sup>1191</sup>

**Art. 1137. Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.** Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini (1105).

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa (1109).

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza (2964 e seguenti), entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

---

<sup>1191</sup> NOTE: Deroche alle maggioranze previste dagli artt. 1120 e 1136 sono previste nelle seguenti leggi: - Legge 9 gennaio 1989 n. 13, art. 2 (eliminazione delle barriere architettoniche); - Legge 24 marzo 1989 n. 122, art. 9 (realizzazione dei parcheggi nei condomini); - Legge 2 gennaio 1991 n. 10, art. 26 (contenimento dei consumi energetici); Legge 17 febbraio 1992 n. 127, art. 15 (recupero del patrimonio edilizio).

Art. 1138. **Regolamento di condominio.** Quando in un edificio il numero dei condomini e superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione (att. 68 e seguenti, 155).

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129 (att. 71). Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118 secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137 (att. 72, 155).

Art. 1139. **Rinvio alle norme sulla comunione.** Per quanto non è espressamente previsto da questo capo (att. 156) si osservano le norme sulla comunione in generale (att. 61-72).

## 22 Legislação da propriedade em condomínio de imóveis do México<sup>1192</sup>

### LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL

#### TÍTULO PRIMERO

#### DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES

#### CAPÍTULO I De las Disposiciones Generales

##### *Artículo 1*

Las disposiciones de esta ley son de orden publico e interes social y tienen por objeto regular la constitucion, modificacion, organizacion, funcionamiento, administracion y terminacion del regimen de propiedad en condominio.

##### *Artículo 2*

Para los efectos de esta ley se entiende por:

Areas y bienes comunes: son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condominos y su uso estara regulado por esta ley, la escritura constitutiva y el reglamento.

Asamblea: es el organo supremo del condominio en donde en reunion de todos los condominos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interes comun.

Extincion voluntaria: la desaparicion del regimen de propiedad en condominio.

Mayoría simple: el 50% mas uno del total de votos o condominos, segun sea el caso.

Procuraduria: se refiere a la Procuraduria Social del Distrito Federal.

<sup>1192</sup> Lei de 31 de dezembro de 1998; texto extraído do *site* do governo mexicano.

Reglamento: se refiere al reglamento del condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta ley de acuerdo a las características de cada condominio.

Unidad de propiedad exclusiva: es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condomino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

## CAPÍTULO II De la Constitución, Modalidades y Extinción del Régimen de Propiedad Condominal

### *Artículo 3*

Se les denominara condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento comun de aquel o a la via publica y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendran un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, ademas, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Los derechos y obligaciones de los condominos se regiran por las disposiciones de la presente ley, las del codigo civil para el distrito federal, las de otras leyes aplicables, asi como por la escritura constitutiva del regimen, el contrato de traslacion de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.

### *Artículo 4*

La constitucion del regimen de propiedad en condominio es el acto juridico formal mediante el cual se establece esa modalidad de propiedad con el objetivo del mejor aprovechamiento de un inmueble en el que, dos o mas personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten areas o espacios de uso y propiedad comun, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demerito de su propiedad exclusiva.

### *Artículo 5*

Los condominios de acuerdo con sus características de estructura y uso, podran ser:

I.- por su estructura:

A) condominio vertical.- se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno comun, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demas elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;

B) condominio horizontal.- se constituye en inmuebles con construccion horizontal donde el condomino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificacion establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianeria, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las areas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso comun; y

C) condominio mixto.- es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;

II.- por su uso:

A) habitacional.- son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva estan destinadas a la vivienda;

B) comercial o de servicios.- son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas estan destinadas al giro o servicio que corresponda segun su actividad;

C) industrial.- son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo; y

D) mixtos.- son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o mas de los usos señalados en los incisos anteriores.

#### *Articulo 6*

Son condominios que por sus características sociales estan sujetos a las disposiciones establecidas en el titulo quinto de esta ley:

I.- los condominios destinados predominantemente a la vivienda de interes social y popular clasificadas como tales de acuerdo con la legislacion federal y local en la materia; y

II.- aquellos que por las características socioeconomicas de sus condominos sean reconocidos como de interes social por la autoridad correspondiente, de acuerdo con los criterios que para este efecto expida.

#### *Articulo 7*

Se entiende por conjunto condominal toda aquella agrupacion de dos o mas condominios construidos en un solo predio, siempre que cada uno de dichos condominios conserve para si areas de uso exclusivo, y a su vez existan areas de uso comun para todos los condominios que integran el conjunto de referencia.

#### *Articulo 8*

En el regimen de propiedad en condominio, cada titular disfrutara de sus derechos en calidad de propietario, en los terminos previstos en el codigo civil para el distrito federal. Por tal razon, podra venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad exclusiva, todos los contratos a los que se refiere el derecho comun, con las limitaciones que establece la ley.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podra ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

#### *Articulo 9*

El regimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas o en proyecto, asi como en inmuebles construidos con anterioridad siempre que:

I.- el inmueble cumpla con lo establecido en el articulo 3 de esta ley;

II.- el numero de unidades de propiedad exclusiva no sea superior a 120; y

III.- se cumpla con las disposiciones relativas al desarrollo urbano, construccion y demas aplicables a la materia.

#### *Articulo 10*

Para constituir el regimen de propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberan manifestar su voluntad en escritura publica, en la cual haran constar:

I.- las licencias o autorizaciones en las que conste el cumplimiento de lo dispuesto en la fraccion iii del articulo anterior;

II.- la ubicacion, dimensiones, medidas, linderos y colindancias del inmueble que se sujetara al regimen, si este se ubica dentro de un conjunto o unidad habitacional debera precisar su separacion del resto de las areas. Asi mismo cuando se trate de un conjunto condominal deberan precisarse los limites de los edificios o de las alas, secciones, zonas o manzanas que de por si constituyen regimenes condominales independientes;

- III.- una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- IV.- la descripción de cada unidad de propiedad exclusiva, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento, si los hubiera, que lo componen;
- V.- el establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para el cumplimiento de las normas establecidas para facilitar a las personas con discapacidad el uso del inmueble;
- VI.- el valor asignado a cada unidad de propiedad exclusiva y su porcentaje indiviso en relación al total del inmueble condoninal;
- VII.- las características del condominio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 5 y 6 de esta ley, así como el destino de cada una de las unidades de propiedad exclusiva;
- VIII.- la descripción de los bienes de propiedad común, destino, especificaciones, ubicación, medidas, componentes y todos aquellos datos que permitan su fácil identificación;
- IX.- características de la póliza de fianza que deben exhibir los obligados, para responder por la ejecución de la construcción y de los vicios de esta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por la autoridad que expida las licencias de construcción, la cual en ningún caso será inferior al valor asignado o determinado en la licencia de construcción, ni superior a un 50% adicional de dicho valor;<sup>1193</sup>
- X.- los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento;
- XI.- la obligación de los condóminos de garantizar el pago de las cuotas correspondientes a los fondos de administración y mantenimiento y el de reserva conforme a lo establecido en el artículo 60 de esta ley; y
- XII.- la obligación de los condóminos de contratar póliza de seguro, con compañía legalmente autorizada para ello, contra terremoto, inundación, explosión, incendio y con cobertura contra daños a terceros;
- Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados, el plano general, memoria técnica y los planos correspondientes a cada una de las unidades de propiedad exclusiva, planos de instalaciones hidráulicas, eléctricas, estructurales, gas y áreas comunes; así como el reglamento, certificado también por fedatario público.

#### *Artículo 11*

La escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio de inmuebles, así como los contratos de traslación de dominio y demás actos que afecten la propiedad o el dominio de estos inmuebles, además de cumplir con los requisitos y presupuestos de esta ley, deberán inscribirse en el registro público de la propiedad y ante el organismo correspondiente, según el caso.

#### *Artículo 12*

Cualquier modificación a la escritura constitutiva y su reglamento, se acordará en asamblea general extraordinaria, a la que deberá asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos y sus resoluciones requerirán de un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del total de condóminos.

#### *Artículo 13*

En todo contrato de adquisición de los derechos de una unidad de propiedad exclusiva, deberán insertarse las declaraciones y cláusulas de la escritura constitutiva que preve el

---

<sup>1193</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 350-374, este inciso foi revogado.



artículo 10 de esta ley y se hará constar que se entregó al interesado una copia del reglamento.

#### *Artículo 14*

La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio se acordará en asamblea general extraordinaria a la que deberá asistir la mayoría simple de los condóminos y requerirá de un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos para que sean válidas sus resoluciones. La extinción del régimen de propiedad en condominio deberá constar en escritura pública, inscribirse en el registro público de la propiedad y notificarse ante el organismo correspondiente según el caso.

### TÍTULO SEGUNDO

#### DE LA CALIDAD DE CONDOMINIO Y DE LOS BIENES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y LOS DE USO COMÚN

##### CAPÍTULO I Del Condómino y su Propiedad Exclusiva

#### *Artículo 15*

Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario este en posesión de una o más unidades de propiedad exclusiva, y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

El condómino tendrá derecho singular y exclusivo sobre su unidad de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre los elementos y partes del condominio que en la escritura constitutiva se consideren comunes.

#### *Artículo 16*

Se considerarán como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condómino, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de su unidad de propiedad exclusiva, según la escritura constitutiva.

#### *Artículo 17*

El derecho de copropiedad de cada condómino sobre los bienes comunes será proporcional al valor de su propiedad singular y exclusiva, fijada en la escritura constitutiva del condominio.

#### *Artículo 18*

Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino originales, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esta ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.

#### *Artículo 19*

Cada condómino, y en general los habitantes del condominio, usarán su unidad de propiedad exclusiva en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla



a usos contrarios a su destino, ni hacerla servir a otros objetos que los contenidos expresamente en su escritura constitutiva.

#### *Artículo 20*

Cuando un condomino no ejerza sus derechos o renuncie a usar determinados bienes comunes, seguirá sujeto a las obligaciones que le imponen esta ley, la escritura constitutiva, el reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

#### *Artículo 21*

El condomino puede usar, gozar y disponer de su unidad de propiedad exclusiva, con las limitaciones de esta ley y las demás que establezcan la escritura constitutiva y el reglamento.

El condomino y su arrendatario o cualquiera otro cesionario del uso arreglarán entre sí quien debe cumplir determinadas obligaciones ante los demás condominos y en que caso el usuario tendrá la representación del condomino en las asambleas que se celebren, pero en todo momento el condomino será solidario de las obligaciones del usuario. Ambos harán oportunamente las notificaciones correspondientes al administrador dentro de los primeros cinco días hábiles, a partir del otorgamiento de su representatividad, para los efectos que procedan.

#### *Artículo 22*

En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.

#### *Artículo 23*

Los condominos, y en general los habitantes del condominio, no podrán:

I.- realizar acto alguno que afecte la tranquilidad y comodidad de los demás condominos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;

II.- efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas comunes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condominos u ocupantes;

III.- realizar obras, edificaciones, o modificaciones en el interior de su unidad de propiedad exclusiva, como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad;

IV.- realizar obras o reparaciones en horarios nocturnos, salvo en casos de fuerza mayor;

V.- decorar, pintar o realizar obras que modifiquen la fachada o las paredes exteriores desentonando con el conjunto o que contravenga lo establecido y aprobado por la asamblea general;

VI.- derribar o trasplantar árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes en contravención a lo estipulado en la ley ambiental del distrito federal y en la escritura constitutiva del condominio;

VII.- los estacionamientos en las áreas de uso común no podrán ser delimitados o techados con ningún tipo de material, a menos que se tome el acuerdo en asamblea general; y

VIII.- poseer animales que por su número, tamaño o naturaleza afecten las condiciones de seguridad, salubridad o comodidad del condominio o de los condominos, de acuerdo a lo que establezca el reglamento.

El infractor de estas disposiciones, independientemente de las sanciones que establece esta ley, sera responsable del pago de los gastos que se efectuen para reparar o restablecer los servicios e instalaciones de que se trate, asi como de los daños y perjuicios que resultaren. Las faltas previstas en los ordenamientos gubernativos de justicia civica para el distrito federal, que se cometan en las areas comunes a que se refiere la fraccion i del articulo 25 de esta ley, seran sancionados por la autoridad competente, en los terminos de los citados ordenamientos, asimismo, la procuraduria, a peticion de la parte interesada, podra intervenir en el ambito de sus atribuciones.

#### *Articulo 24*

La realizacion de las obras que requieran los entrepisos, suelos, pavimentos u otras divisiones colindantes en los condominios, asi como su costo, seran obligatorios para los condominos colindantes siempre y cuando la realizacion de la obra no derive de un daño causado por uno de los condominos.

En los condominios de construccion vertical, las obras que requieran los techos en su parte exterior y los sotanos seran por cuenta de todos los condominos.

## CAPÍTULO II De los bienes considerados de propiedad común

#### *Articulo 25*

Son objeto de propiedad comun:

I.- el terreno, sotanos, puertas de entrada, vestibulos, galerias, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepcion o reunion social y los espacios señalados para estacionamiento de vehiculos, siempre que dichas areas sean de uso general;

II.- los locales destinados a la administracion, porteria y alojamiento del portero y los vigilantes; mas los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III.- las obras, instalaciones, aparatos y demas objetos que sirvan de uso o disfrute comun, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribucion de agua, drenaje, calefaccion, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, de ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepcion de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;

IV.- los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

V.- cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal caracter en la escritura constitutiva y en el reglamento.

Los condominos vigilaran y exigiran al administrador a traves del comite de vigilancia o asamblea general que se lleve un inventario completo y actualizado de todos los muebles, aparatos e instalaciones descritos, asi como de los que en lo sucesivo se adquieran o se den de baja.

#### *Articulo 26*

Seran de propiedad comun, solo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demas divisiones que compartan entre si.

#### *Articulo 27*

En los condominios verticales, ningun condomino independientemente de la ubicacion de su unidad de propiedad exclusiva tendra mas derecho que el resto de los condominos.

Salvo que lo establezca el reglamento, los condóminos de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como comunes, incluidos los destinados a cubos de luz. Así mismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.

#### *Artículo 28*

Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y, para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se efectuarán por el administrador previa licencia, en su caso, de las autoridades competentes de la administración pública, bastando la conformidad del comité de vigilancia, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración debiendo informar al respecto en la siguiente asamblea general.

Cuando este fondo no baste o sea preciso efectuar obras no previstas, el administrador convocará a asamblea general, a fin de que, conforme lo prevenga el reglamento, resuelva lo conducente;

II.- el propietario o propietarios del condominio en caso de enajenación, responderán por el saneamiento para el caso de evicción.

Tratándose de construcciones nuevas, el propietario o propietarios originales del condominio serán responsables por los defectos o vicios ocultos de las construcciones, extinguiéndose las acciones correspondientes un año posterior a la entrega del área afectada.

En todo caso se tendrá en cuenta la póliza de fianza que preve el artículo 10, fracción IX de esta ley, para el ejercicio de las acciones que procedan;

III.- para realizar obras nuevas que se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, aumenten o no el valor del condominio, se requerirá acuerdo aprobatorio de la asamblea general extraordinaria con la asistencia de la mayoría simple de los condóminos y por un mínimo de votos que represente el 75% del valor total del condominio, así como la mayoría simple del total de condóminos;

IV.- en caso de falta de administrador las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes y servicios comunes podrán ser efectuados por cualquiera de los condóminos, los gastos que haya realizado serán reembolsados repartiendo el costo en partes iguales entre todos los condóminos, previa autorización del comité de vigilancia;

V.- los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales, así como de las áreas o bienes comunes, serán cubiertos por todos los condóminos conforme a lo establecido en el artículo 56 de esta ley;

VI.- los gastos que se originen con motivo de la operación, reparación, conservación y mantenimiento de las instalaciones y servicios generales destinadas únicamente a servir a una sección del condominio serán cubiertos por todos los condóminos de esa sección, de acuerdo a lo establecido en el artículo 56 de esta ley; y

VII.- tratándose de los gastos que se originen por la prestación del servicio de energía eléctrica, agua y otros en las áreas o bienes comunes se cubrirán de acuerdo a lo establecido en las fracciones v y vi de este artículo. El proveedor o prestador del servicio incluirá la cantidad respectiva en la factura o recibo que individualmente expida a cada condómino por el servicio en su unidad de propiedad exclusiva.

*Artículo 29*

Se podran celebrar convenios con las autoridades competentes para establecer servicios de control y vigilancia en los jardines, parques, vialidades, plazas, estacionamientos y demas areas que formen parte de las zonas y elementos de uso comun, previo acuerdo aprobatorio de la asamblea general. Sin que ello impida que la misma asamblea contrate servicios profesionales para estos fines.

*Artículo 30*

Cuando por necesidades del desarrollo urbano se requiera la apertura de una vialidad publica, jardines, parques, equipamiento urbano y servicios en un area del condominio, la administracion publica debera celebrar convenio con el condominio para el uso y disfrute de areas comunes, sin menoscabo de su propiedad, requiriendose la autorizacion de la asamblea general extraordinaria a la que asistan la mayoria simple de los condominos y la aprobacion de un minimo de votos que representen por lo menos el 75% del valor total del condominio y la mayoria simple del total de condominos.<sup>1194</sup>

## TÍTULO TERCERO

## DE LA ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

## CAPÍTULO I De la supremacía y Atribuciones de la Asamblea

*Artículo 31*

La escritura constitutiva es la que estipula las características y condiciones para la organizacion y funcionamiento social del condominio. El organo supremo del condominio es la asamblea general de condominos.

Las asambleas generales por su tipo podran ser ordinarias y extraordinarias:

I.- las asambleas generales ordinarias se celebraran cada tres meses teniendo como finalidad informar el estado que guarda la administracion del condominio, asi como tratar los asuntos concernientes al mismo; y

II.- las asambleas generales extraordinarias se celebraran cuando haya asuntos de caracter urgente que atender y cuando se trate de los siguientes asuntos conforme a lo establecido en esta ley: cualquier modificacion a la escritura constitutiva del regimen o su reglamento (art. 12); para la extincion voluntaria del regimen (art. 14); para realizar obras nuevas (art. 28, fraccion iii); cuando la administracion publica del distrito federal solicita convenio para que un area comun se utilice como publica (art. 30), para acordar lo conducente en caso de destruccion, ruina o reconstruccion (art. 83).

*Artículo 32*

Asi tambien, podran celebrarse otro tipo de asambleas, siempre sujetas a la asamblea general y que se regiran conforme a lo que establece esta ley y el reglamento, como son:

I.- las de administradores, que se celebraran en el caso de un conjunto condominal para tratar los asuntos relativos a los bienes de uso comun del conjunto. Seran convocadas por el comite de administracion del mismo;

II.- las de seccion, que se celebraran cuando el condominio se compone de diferentes edificios, manzanas, alas, etc., en donde se trataran asuntos de areas internas en comun que solo dan servicio o sirven a un edificio, manzana o ala. Seran convocadas por el

<sup>1194</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 350-374, este artículo foi revogado.

administrador y sus determinaciones en ningun caso podran contravenir las decisiones de la asamblea general del condominio o afectarlo; y

III.- otro tipo de asambleas que por las características específicas del condominio se determinen en el reglamento.

### *Artículo 33*

Las asambleas generales se regiran por las siguientes disposiciones:

I.- seran presididas por quien o quienes la convocaron y a falta de este, por quien designe la asamblea. Contara con secretario y escrutadores designados por la misma;

II.- las resoluciones de la asamblea se tomara por mayoria simple de votos presentes, excepto en los casos en que la presente ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una mayoria especial;

III.- para votaciones en asamblea a cada condomino correspondera un voto por su unidad de propiedad exclusiva, excepto para aquellas resoluciones en las que esta ley, la escritura constitutiva o el reglamento establezcan una votacion en relacion con el valor del inmueble, en cuyo caso, cada condomino gozara de un numero de votos igual al porcentaje indiviso que su unidad de propiedad exclusiva represente en el total del valor del condominio establecido en la escritura constitutiva;

IV.- en los casos de eleccion, reeleccion o remocion del administrador o de los integrantes del comite de vigilancia, a cada unidad de propiedad exclusiva le correspondera un solo voto cuando se trate de condominios de uso habitacional o mixto con uso habitacional. En los condominios para su uso comercial, industrial o mixto sin uso habitacional la votacion sera de acuerdo a su indiviso;<sup>1195</sup>

V.- la votacion sera nominal y directa. El reglamento podra facultar la representacion, pero en ningun caso una sola persona podra representar a mas de dos unidades de propiedad exclusiva. Asi tambien en ningun caso el administrador podra representar a otro condomino;

VI.- cuando un condomino sea designado administrador, miembro del comite de administracion o del comite de vigilancia, debera acreditar estar al corriente de sus cuotas de mantenimiento y administracion y las de reserva;

VII.- en los casos de que solo un condomino represente mas de 50% de los votos y los condominos restantes no asistan a la asamblea general, previa notificacion de la convocatoria de acuerdo a esta ley, la asamblea podra celebrarse en los terminos del articulo 34, fraccion iv;

VIII.- cuando un solo condomino represente mas del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerira, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean validos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procedera la segunda convocatoria de asamblea general, en la cual para que sean validos los acuerdos se requerira cuando menos del 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo valido, el condomino mayoritario o el grupo minoritario podra someter la discrepancia en los terminos del titulo cuarto capitulo iv de esta ley;

IX.- el secretario de la asamblea transcribira y anexara el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la procuraduria. Las actas, por su parte, seran validadas por el propio secretario, los escrutadores y, si asisten, los miembros del comite de vigilancia; y

---

<sup>1195</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 350-374, este inciso foi revogado.

X.- el administrador tendra siempre a la vista de los condominos el libro de actas y les informara por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea. Si el acuerdo de la asamblea general:

A) modifica la escritura constitutiva del condominio, el acta se protocolizara ante fedatario y se inscribira en el registro publico de la propiedad;

B) modifica el reglamento, el acta se protocolizara ante fedatario publico.

#### *Articulo 34*

Las convocatorias para la celebracion de asambleas generales se haran de acuerdo a las siguientes disposiciones:

I.- la convocatoria debera indicar el tipo de asamblea de que se trate, lugar en donde se realizara dentro del condominio, o en su caso el establecido por el reglamento, asi como la fecha y hora en que se celebrara, incluyendo el orden del dia y quien convoca;

II.- los condominos o sus representantes seran notificados por escrito en el lugar que para tal efecto hayan señalado ante la administracion. El convocante colocara la convocatoria en uno o mas lugares visibles del condominio previamente establecidos en el reglamento;

III.- podran convocar a asamblea de acuerdo a lo que establece esta ley:

A) el administrador,

B) el comite de vigilancia, o

C) cuando menos el 25% del total de los condominos, acreditando la convocatoria ante la procuraduria;

IV.- cuando la asamblea se celebre en virtud de la primera convocatoria, se requerira de una asistencia del 75% de los condominos, cuando se realice en segunda convocatoria el quorum se integrara con la mayoria simple del total de condominos. En caso de tercera convocatoria la asamblea se declarara legalmente instalada con los condominos que asistan y las resoluciones se tomaran por la mayoria de los presentes.

Entre la primera convocatoria y la celebracion de la asamblea, debera mediar el plazo minimo que fije el reglamento, o en su defecto, dicho plazo no sera menor de 7 dias naturales. Entre la segunda convocatoria y la celebracion de la asamblea respectiva, debera mediar el plazo determinado en el reglamento, o en su defecto, el plazo minimo sera de 2 horas y entre la tercera convocatoria y su celebracion mediará una hora de anticipacion;

V.- en casos de suma urgencia, establecidos en el reglamento, se realizaran las convocatorias asamblea con la anticipacion que las circunstancias lo exijan, quedando sujetas en lo demas a las disposiciones de esta ley y el reglamento;

VI.- cuando por la importancia del o los asuntos a tratar en la asamblea se considere necesario podra, el administrador o cuando menos el 25% de los condominos, solicitar la presencia de un fedatario publico o de un representante de la procuraduria; y

VII.- en el caso de las asambleas generales extraordinarias señaladas en el articulo 31 de esta ley, las reglas para la fijacion de quorum y votacion, se sujetaran a las disposiciones que en cada caso determinen los articulos correspondientes de la misma.

#### *Articulo 35*

La asamblea general tendra las siguientes facultades:

I.- modificar la escritura constitutiva del condominio y aprobar o reformar el reglamento del mismo;

II.- nombrar y remover libremente al administrador o administradores, en los terminos de la presente ley, de la escritura constitutiva y el reglamento;

III.- fijar la remuneracion relativa al administrador;



IV.- precisar las obligaciones y facultades del administrador frente a terceros y las necesarias respecto de los condóminos, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento del condóminio;

V.- establecer las cuotas a cargo de los condóminos, determinando para ello el sistema o esquema de cobro que considere mas adecuado y eficiente de acuerdo a las características del condóminio. Asi como fijar las tasas moratorias que deberan cubrir los condóminos en caso de incumplimiento del pago de cuotas, que no podran rebasar la tasa lider de referencia publicada por el banco de mexico;

VI.- nombrar y remover al comite de vigilancia;

VII.- resolver sobre la clase y monto de la garantia que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su mision, y al manejo de los fondos a su cuidado;

VIII.- examinar y, en su caso, aprobar los estados de cuenta que someta el administrador a su consideracion, asi como el informe anual de actividades que rinda el comite de vigilancia;

IX.- discutir y, en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;

X.- instruir al comite de vigilancia o a quien se designe para proceder ante las autoridades competentes cuando el administrador o los administradores infrinjan esta ley, el reglamento del condóminio, la escritura constitutiva y cualesquiera disposiciones legales aplicables;

XI.- adoptar las medidas conducentes sobre los asuntos de interes comun que no se encuentren comprendidos dentro de las funciones conferidas al administrador; y

XII.- las demas que le confieren la presente ley, el reglamento, la escritura constitutiva, y demas disposiciones aplicables.

### *Artículo 36*

Se suspendera a los condóminos su derecho a voto, conservando siempre el derecho a voz, previa notificacion al interesado para que manifieste lo que a su derecho convenga y la aprobacion de la asamblea general, en los siguientes casos:

I.- por la falta de pago de dos cuotas o mas para el fondo de mantenimiento y administracion y el fondo de reserva;

II.- la falta de pago de dos o mas cuotas extraordinarias de acuerdo a los plazos establecidos; y/o

III.- cuando por sentencia judicial o laudo administrativo debidamente ejecutoriado, se haya condenado al pago de daños a favor del condóminio y este no haya sido cubierto.

En estos supuestos no seran considerados para el quorum de instalacion de la asamblea.

## CAPÍTULO II De la Administración

### Seccion primera

#### Del Nombramiento y Facultades de los Administradores

### *Artículo 37*

Los condóminos seran administrados por la persona fisica o moral que designe la asamblea general en los terminos de esta ley y el reglamento.

### *Artículo 38*

Para desempeñar el cargo de administrador:

I.- en el caso de persona fisica y siendo condómino debera acreditar tener cubiertas sus cuotas; y



II.- en el caso de persona física o moral deberá acreditar experiencia en administración condominal.

En ambos casos, tendrán un plazo máximo de treinta días posteriores a su nombramiento para asistir a la capacitación o actualización que imparte la procuraduría en esta materia.

El nombramiento deberá ser presentado para su registro en la procuraduría, dentro de los tres días hábiles siguientes a su designación. La procuraduría emitirá dicho registro en un término de diez días hábiles, el cual tendrá plena validez frente a terceros y a autoridades correspondientes.

#### *Artículo 39*

La remuneración del administrador será establecida por la asamblea general.

#### *Artículo 40*

En el caso de construcción nueva en régimen de propiedad condominal, el primer administrador será designado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, quedando sujeta su ratificación por la asamblea general.

#### *Artículo 41*

Cuando la asamblea general decida contratar servicios profesionales para su administración, el comité de vigilancia deberá celebrar contrato correspondiente conforme a la ley aplicable, el cual no podrá exceder de un año, pudiendo ser renovado en tanto la asamblea general no determine lo contrario.

El administrador, cuando no fuera condomino, tendrá un plazo de quince días a partir de la firma del contrato para entregar al comité de vigilancia la fianza correspondiente.

#### *Artículo 42*

Siendo el administrador un condomino, su encargo será por un año, y será posible su reelección solo por un período consecutivo más, pudiendo ser posteriormente electo en otros períodos no consecutivos.

#### *Artículo 43*

Corresponderá al administrador:

I.- llevar un libro de actas de asamblea, debidamente autorizado por la procuraduría;

II.- cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, promover la integración, organización y desarrollo de la comunidad. Entre los servicios comunes están comprendidos los que a su vez sean comunes con otros condominios;

III.- representar y llevar las decisiones tomadas en la asamblea general de los condominios respectivos a las asambleas de los administradores;

IV.- recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condominios;

V.- atender la operación adecuada y eficiente de las instalaciones y servicios generales;

VI.- realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes; así como contratar el suministro de la energía eléctrica y otros bienes necesarios para los servicios, instalaciones y áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en esta ley;

VII.- realizar las obras necesarias en los términos de la fracción i del artículo 28 de esta ley;

VIII.- ejecutar los acuerdos de la asamblea, salvo en lo que esta designe a otras personas para tal efecto;

- IX.- recaudar de los condminos lo que a cada uno corresponda aportar para los fondos de mantenimiento y administracion y el de reserva, asi como el de las cuotas extraordinarias de acuerdo a los procedimientos y periodicidad establecidos por la asamblea general;
- X.- efectuar los gastos de mantenimiento y administracion del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los terminos del reglamento del condominio;
- XI.- otorgar recibo por cualquier pago que reciba;
- XII.- entregar mensualmente a cada condmino, recabando constancia de quien lo reciba, un estado de cuenta del condominio que muestre:
- A) relacion pormenorizada de ingresos y egresos del mes anterior;
- B) estado consolidado de las aportaciones y cuotas pendientes. El administrador tendra a disposicion de los condminos, que lo soliciten, una relacion pormenorizada de los mismos;
- C) saldo y fines para los que se destinaran los fondos el mes siguiente; y
- D) saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mencion de intereses. El condmino tendra un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentacion para formular las observaciones u objeciones que considere pertinentes. Transcurrido dicho plazo se considera que esta de acuerdo con la misma, a reserva de la aprobacion de la asamblea, en los terminos de la fraccion viii del articulo 33;
- XIII.- convocar a asambleas en los terminos establecidos en esta ley y el reglamento;
- XIV.- representar a los condminos para la contratacion a terceros de los locales, espacios o instalaciones de propiedad comun que sean objeto de arrendamiento, comodato o que se destinen al comercio ajustandose a lo establecido por las leyes correspondientes y el reglamento;
- XV.- cuidar con la debida observancia de las disposiciones de esta ley, el cumplimiento del reglamento y de la escritura constitutiva;
- XVI.- exigir, con la representacion de los demas condminos, el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento. Solicitando en su caso el apoyo de la autoridad que corresponda;
- XVII.- en relacion con los bienes comunes del condominio, el administrador tendra facultades generales para pleitos, cobranzas y actos de administracion de bienes, incluyendo a aquellas que requieran clausula especial conforme a la ley;
- XVIII.- cumplir con las disposiciones dictadas por la ley de proteccion civil y su reglamento;
- XIX.- iniciar, previa autorizacion de la asamblea general, los procedimientos administrativos o incumplan de manera reiterada con sus obligaciones e incurran en violaciones a la presente ley, a la escritura constitutiva y al reglamento; y
- XX.- realizar las demas funciones y cumplir con las obligaciones que establezcan a su cargo la escritura constitutiva, el reglamento, la presente ley, y demas disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la procuraduria para su cumplimiento. Las medidas que adopte y las disposiciones que emita el administrador dentro de sus funciones y con base en la ley y el reglamento, seran obligatorias para todos los condminos.<sup>1196</sup>

#### *Articulo 44*

Cuando la asamblea de condminos designe una nueva administracion, la saliente debera entregar, en un termino que no exceda de siete días naturales al día de la designacion, todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, valores, muebles, inmuebles y demas

<sup>1196</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 350-374, esta disposición foi revogada.

bienes que tuviera bajo su resguardo y responsabilidad, la cual solo podra posponerse por resolucion judicial. Debiendose levantar un acta circunstanciada de la misma.

#### *Articulo 45*

Los conjuntos condominales elegiran, para la administracion de la totalidad de los bienes de uso comun del conjunto, un comite de administracion, el cual quedara integrado por:

- I.- un administrador, quien tendra las funciones contenidas en el articulo 43;
- II.- un secretario, que tendra a su cargo las actividades administrativas relacionadas con la actualizacion y manejo de los libros de las actas de asambleas, de acreedores, de archivos y demas documentos necesarios para el buen funcionamiento de la administracion; y
- III.- un tesorero, que sera responsable del manejo contable interno de la administracion, debiendo ser solidario con el administrador de llevar actualizados los estados de cuenta de la administracion, sin poder tener la disponibilidad ni ejercicio de los mismos.

#### *Articulo 46*

Para la eleccion de los miembros del comite de administracion de un conjunto condominal, se celebrara una asamblea general de administradores, conforme a las reglas previstas por el articulo 33 de esta ley, convocando a cada uno de los administradores de los condominios que integren el conjunto condominal para que mediante sus votos se elija al comite de administracion, en el entendido de que cada administrador conservara para todos los efectos legales y para todos los casos la calidad de representante de su respectivo condominio.

### Sección Segunda

#### Del Nombramiento y Atribuciones del Comite de Vigilancia

#### *Articulo 47*

Los condominios deberan contar con un comite de vigilancia integrado por dos o hasta cinco condominios, dependiendo del numero de unidades de propiedad exclusiva, designandose de entre ellos un presidente y de uno a cuatro vocales sucesivamente, mismos que actuaran de manera colegiada. Una minoria que represente por lo menos el 25% del numero total de condominios tendra derecho a designar a uno de los vocales.

#### *Articulo 48*

El nombramiento de los miembros del comite de vigilancia sera por un año, desempeñandose en forma honorifica. Podra reelegirse solo a la mitad de sus miembros por un periodo consecutivo, excepto el presidente que en ningun caso podra ser reelecto en periodo consecutivo.

#### *Articulo 49*

El comite de vigilancia tendra las siguientes funciones y obligaciones:

- I.- cerciorarse de que el administrador cumpla con los acuerdos de la asamblea general;
- II.- supervisar que el administrador lleve a cabo el cumplimiento de sus funciones;
- III.- contratar y dar por terminados los servicios profesionales a que se refiere el articulo 41 de esta ley;
- IV.- en su caso, dar su conformidad para la realizacion de las obras a que se refiere el articulo 28 fraccion i;
- V.- verificar y dictaminar los estados de cuenta que debe rendir el administrador ante la asamblea general;

- VI.- constatar y supervisar la inversion de los fondos;
- VII.- dar cuenta a la asamblea general de sus observaciones sobre la administracion del condominio;
- VIII.- coadyuvar con el administrador en observaciones a los condominos sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
- IX.- convocar a asamblea general, cuando los condominos lo hayan requerido al administrador y este no lo haga dentro de los tres dias siguientes a la peticion. Asimismo, cuando a su juicio sea necesario informar a la asamblea general de irregularidades en que haya incurrido el administrador, con notificacion a este para que comparezca ante la asamblea relativa;
- X.- solicitar la presencia de un representante de la procuraduria o de un fedatario publico en los casos previstos en esta ley, o en los que considere necesario; y
- XI.- las demas que se deriven de esta ley, de la aplicacion de otras que impongan deberes a su cargo, asi como de la escritura constitutiva y del reglamento.

#### *Articulo 50*

Los conjuntos condominales deberan contar con un comite de vigilancia integrado por los presidentes de los comites de vigilancia de los condominios que integran dicho conjunto, mismos que actuaran en forma colegiada, eligiendo entre ellos a un coordinador.

#### *Articulo 51*

Las funciones del comite de vigilancia del conjunto condominal seran las que establece el articulo 49 de esta ley referidas al ambito de la administracion y las areas comunes del conjunto condominal.

### TÍTULO CUARTO

#### DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN CONDOMINAL

##### CAPÍTULO I Del Reglamento del Condominio

#### *Articulo 52*

La elaboracion del reglamento:

- I.- en el caso de construccion nueva en regimen de propiedad condominal, el reglamento sera elaborado por quienes otorguen la escritura constitutiva del condominio, quedando sujeta su ratificacion a la asamblea general; y<sup>1197</sup>
- II.- en el caso de inmuebles ya en uso en el que se constituiria el regimen condominal, el reglamento sera elaborado por los condominos y aprobado en asamblea general.<sup>1198</sup>

#### *Articulo 53*

El reglamento contendra, sin contravenir lo establecido por esta ley y el acta constitutiva correspondiente, las disposiciones que por las características específicas del condominio se consideren necesarias refiriendose, por lo menos, a lo siguiente:

- I.- los derechos, obligaciones y limitaciones a que quedan sujetos los condominos en el ejercicio del derecho de usar los bienes comunes y los propios;

<sup>1197</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 350-374, esta disposição foi revogada.

<sup>1198</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 350-374, esta disposição foi revogada.

- II.- el procedimiento para el cobro de las cuotas de: los fondos de administracion y mantenimiento, el de reserva, asi como las extraordinarias;
- III.- el monto y la periodicidad del cobro de las cuotas de los fondos de administracion y mantenimiento y el de reserva;
- IV.- las medidas convenientes para la mejor administracion, mantenimiento y operacion del condominio;
- V.- las disposiciones necesarias que propicien la integracion, organizacion y desarrollo de la comunidad;
- VI.- los criterios generales a los que se sujetara el administrador para la contratacion a terceros de locales, espacios o instalaciones de propiedad comun que sean objeto de arrendamiento o comodato;
- VII.- el tipo de asambleas que se realizaran de acuerdo a lo establecido en el art. 31 de esta ley;
- VIII.- el tipo de administracion conforme a lo establecido en el articulo 37 de esta ley;
- IX.- otras obligaciones y requisitos para el administrador y los miembros del comite de vigilancia, ademas de lo establecido por esta ley;
- X.- causas para la remocion o rescision del contrato del administrador y de los miembros del comite de vigilancia;
- XI.- las bases para la modificacion del reglamento conforme a lo establecido en la escritura constitutiva;
- XII.- el establecimiento de medidas provisionales en los casos de ausencia temporal del administrador;
- XIII.- la determinacion de criterios para el uso de las areas comunes, especialmente para aquellas que deban destinarse exclusivamente a personas con discapacidad, ya sean condominos o familiares que habiten con ellos;
- XIV.- determinar, en su caso, las medidas y limitaciones para poseer animales en las unidades de propiedad exclusiva o areas comunes;
- XV.- las aportaciones para la constitucion de los fondos de mantenimiento y administracion y de reserva;
- XVI.- la determinacion de criterios para asuntos que requieran una mayoria especial en caso de votacion y no previstos en esta ley;
- XVII.- las bases para la integracion del programa interno de proteccion civil. Asi como, en su caso, la conformacion de comites de proteccion civil y de seguridad publica; y
- XVIII.- las materias que le reservan la escritura constitutiva y la presente ley.

#### *Articulo 54*

En el caso de los conjuntos condominales, el reglamento correspondiente sera elaborado por los comites de vigilancia y de administracion, quedando sujeto a la aprobacion de la asamblea general de cada una de los condominios del conjunto.<sup>1199</sup>

#### *Articulo 55*

El reglamento del condominio, y en su caso, del conjunto condominal, debera formar parte del apendice de la escritura conforme a lo establecido en el ultimo parrafo del art. 10 de esta ley.

Asimismo debera ser registrado ante la procuraduria, la que previamente verificara que no contravenga las disposiciones establecidas en esta ley y la escritura constitutiva.

---

<sup>1199</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 350-374, este artículo foi revogado.

## CAPÍTULO II De las Cuotas Previstas para Gastos Y Obligaciones Comunes

### *Artículo 56*

La aportacion de las cuotas de los condominos se estableceran para:

I.- constituir el fondo de administracion y mantenimiento destinado a cubrir el gasto corriente que se genere en la administracion, operacion y servicios no individualizados de las areas comunes del condominio. El importe de la cuota se establecera distribuyendo los gastos entre el numero de unidades de propiedad exclusiva y se cubrira conforme a la periodicidad y procedimiento estipulados en el reglamento;

II.- constituir el fondo de reserva destinado a cubrir los gastos de adquisicion de implementos y maquinarias con que deba contar el condominio, obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se establecera en proporcion al valor estipulado en la escritura constitutiva para cada unidad de propiedad exclusiva. Determinandose el monto general y su periodicidad en el reglamento;

III.- para gastos extraordinarios las cuales procederan cuando:

A) el fondo de administracion y mantenimiento no sea suficiente para cubrir un gasto corriente extraordinario. El importe de la cuota se establecera, distribuyendo en partes iguales el importe del gasto entre todas las unidades de propiedad exclusiva; o

B) el fondo de reserva no sea suficiente para cubrir la compra de algun implemento, realizacion de obras, mantenimiento y reparaciones mayores. El importe de la cuota se distribuira conforme a lo establecido para el fondo de reserva.

### *Artículo 57*

Las cuotas de administracion y mantenimiento no estaran sujetas a compensacion, excepciones personales ni ningun otro supuesto que pueda excusar su pago.

### *Artículo 58*

Ambos fondos, en tanto no se utilicen, deberan invertirse en valores de inversion a la vista de minimo riesgo, conservando la liquidez necesaria para solventar las obligaciones de corto plazo. El tipo de inversion debera ser autorizada por el comite de vigilancia.

La asamblea general determinara anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por las inversiones que deberan aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

### *Artículo 59*

La asamblea general determinara anualmente el porcentaje de los frutos o utilidades obtenidas por el arrendamiento de los bienes de uso comun que deberan aplicarse a cada uno de los fondos del condominio.

### *Artículo 60*

Las cuotas para gastos comunes que se generen a cargo de cada unidad de propiedad exclusiva y que los condominos no cubran oportunamente en las fechas y bajo las formalidades establecidas en asamblea general o en el reglamento del condominio que se trate, causaran intereses al tipo que fije el mismo reglamento, que no podran rebasar la tasa lider de referencia publicada por el banco de mexico y no seran capitalizables.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que se hagan acreedores los condominos por motivo de su incumplimiento en el pago.

Trae aparejada accion en la via ejecutiva civil, el estado de liquidacion de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que estipule el reglamento, si va suscrita por el



administrador y el presidente del comite de vigilancia, acompañada de los correspondientes recibos pendientes de pago, así como de copia certificada por fedatario publico o por la procuraduria, del acta de asamblea general relativa y del reglamento en su caso en que se hayan determinado las cuotas a cargo de los condominos para los fondos de mantenimiento y administracion y el de reserva. Esta accion solo podra ejercerse cuando existan tres cuotas ordinarias o una extraordinaria pendiente de pago.

El reglamento podra establecer que, cuando algun condomino incurra en mora, el administrador distribuira entre los restantes condominos el importe del adeudo causado y que se siga causando, en partes iguales, hasta la recuperacion del adeudo, pudiendo preverse diversas penalizaciones para hacer exigible el pago. Al efectuarse la recuperacion de dicho adeudo, el administrador reembolsara a los afectados por dicho cargo las cantidades que hubiesen aportado y los intereses en la parte proporcional que les corresponda. Esta prevision no sera aplicable cuando se trate del pago de un gravamen del condominio.

Cuando los servicios que se disfruten en areas de su unidad de propiedad exclusiva y sean pagados con recursos de los fondos de mantenimiento y administracion o el de reserva del condominio, el administrador podra suspender los mismos al condomino que no cumpla oportunamente con el pago de las cuotas de mantenimiento y administracion o el de reserva, previa autorizacion del comite de vigilancia.

#### *Articulo 61*

Cuando se celebre un contrato traslativo de dominio en relacion a una unidad de propiedad exclusiva, el notario publico que elabore la escritura respectiva debera exigir a la parte vendedora una constancia de no adeudo, entre otros, del pago de las cuotas de mantenimiento y administracion y el de reserva, debidamente firmada por el administrador.

#### *Articulo 62*

Los condominos pagaran las contribuciones locales y federales que les corresponda, tanto por lo que hace a su propiedad exclusiva, como a la parte proporcional que le corresponda sobre los bienes y areas comunes.

### CAPÍTULO III De los Gravámenes al Condominio

#### *Articulo 63*

Los gravámenes del condominio son divisibles entre las diferentes unidades de propiedad exclusiva que lo conforman.

Cada uno de los condominos respondera solo por el gravamen que corresponda a su unidad de propiedad exclusiva y proporcionalmente respecto de la propiedad comun. Toda clausula que establezca mancomunidad o solidaridad de los propietarios de los bienes comunes, para responder de un gravamen, se tendra por no puesta.

#### *Articulo 64*

Los creditos que se originen por obligaciones contenidas en las escrituras constitutivas y de traslacion de dominio, por el reglamento o por esta ley y demas disposiciones aplicables, así como el pago de cuotas o cualquier otra obligacion en numerario, estaran garantizados por la unidad de propiedad exclusiva respectiva quedando dicho gravamen en segundo lugar respecto de cualquier otra hipoteca que de manera voluntaria pudiera constituirse<sup>1200</sup>.

---

<sup>1200</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 367, esta disposição foi revogada.



Todo interesado podra obtener del administrador una liquidacion de los adeudos pendientes, la que solo surtira efectos legales si va suscrita por el presidente del comite de vigilancia o quien lo sustituya.<sup>1201</sup>

#### CAPÍTULO IV De las Controversias y Procedimientos ante la Procuraduria Social del Distrito Federal

##### *Articulo 65*

La procuraduria solamente tendra competencia en las controversias que se susciten entre los condominos o entre estos y su administrador:

- I.- por la via de la conciliacion ante la presentacion de la reclamacion de la parte afectada; y
- II.- por la via del arbitraje cuando exista la designacion por las partes.
- III.- por la via del Procedimiento Administrativo de Aplicación de sanciones.

##### *Articulo 66*

Para iniciar el procedimiento conciliatorio se requiere que la reclamacion precise los actos que se impugnan y las razones que se tienen para hacerlo, asi como los generales de la parte reclamante y de la requerida.

La procuraduria notificara a la parte requerida, con copia del escrito de reclamacion, dentro de los diez dias siguientes a la recepcion de la misma. Haciendole saber que puede manifestar lo que a su derecho convenga por escrito hasta antes de que inicie la junta de conciliacion.

Asimismo, la procuraduria, podra solicitar que la reclamacion sea aclarada cuando se presente de manera vaga o confusa.

##### *Articulo 67*

La procuraduria citara a las partes en conflicto a una junta de conciliacion, que se realizara dentro de los 7 dias contados a partir de la fecha de notificada la reclamacion a la parte requerida.

##### *Articulo 68*

El procedimiento conciliatorio se tendra por agotado:

- I.- si la parte reclamante no concurre a la junta de conciliacion;
- II.- si al concurrir las partes manifiestan su voluntad de no conciliar; o
- III.- si las partes concilian sus diferencias.

En caso de que no concorra a la junta de conciliacion, la parte contra la cual se presento la reclamacion, habiendosele notificado en tiempo y forma, la procuraduria podra imponerle una multa de 5 hasta 50 salarios minimos vigentes en el distrito federal.

Para el caso de que ambas partes hayan concurrido a la junta de conciliacion y no se haya logrado esta, la procuraduria los invitara a someter sus diferencias al arbitraje, ya sea en amigable composicion o en estricto derecho.

##### *Articulo 69*

Para iniciar el procedimiento de arbitraje, en principio definiran las partes si este sera en amigable composicion o en estricto derecho. Sujetandose la procuraduria a lo expresamente establecido en el compromiso arbitral suscrito por las partes en conflicto, salvo la aplicacion de una norma de orden publico.

<sup>1201</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 367, esta disposição foi revogada.

#### *Artículo 70*

Para el caso de fungir como arbitro, la procuraduria tendra la facultad de allegarse de todos los elementos de juicio que estime necesarios para resolver las cuestiones que se le hayan sometido; asi como la obligacion de recibir pruebas y escuchar los alegatos que presenten las partes.

#### *Artículo 71*

Para el caso de arbitraje en amigable composicion, las partes fijaran de manera breve y concisa las cuestiones que deberan ser objeto del arbitraje, las que deberan corresponder a los hechos controvertidos, pudiendo someter otras cuestiones no incluidas en la reclamacion.

Asimismo, la procuraduria propondra a ambas partes, las reglas para la substanciacion del juicio, respecto de las cuales deberan manifestar su conformidad y resolvera en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, observando siempre las formalidades esenciales del procedimiento.

No habra incidentes y la resolucion solo admitira aclaraciones de la misma, a instancia de parte, presentada dentro de los tres dias habiles siguientes al de la notificacion de la resolucion.

#### *Artículo 72*

En el convenio que fundamente el juicio arbitral de estricto derecho, las partes facultaran a la procuraduria a resolver la controversia planteada con estricto apego a las disposiciones legales aplicables y determinaran las etapas, formalidades y terminos a que se sujetara el arbitraje.

Para el caso de que las partes no hayan acordado los terminos, regiran los siguientes:

I.- cinco dias para la presentacion de la demanda, contados a partir del dia siguiente de la celebracion del compromiso arbitral; y el mismo plazo para producir la contestacion, contado a partir del dia siguiente a aquel en que surta efectos la notificacion que debera ser realizada en los cinco dias siguientes de recibida la demanda, debiendo acompañar a dichos escritos los documentos en que se funden la accion y las excepciones y defensas correspondientes y aquellos que puedan servir como prueba a su favor en el juicio;

II.- contestada la demanda o transcurrido el termino para la contestacion, la procuraduria, dictara el auto de admision y recepcion de pruebas, señalando, dentro de los siete dias siguientes, fecha para audiencia de desahogo y alegatos. La resolucion correspondiente debera emitirse dentro de los siete dias posteriores a la celebracion de la audiencia;

III.- el laudo correspondiente debera ser notificado a las partes dentro de los tres dias siguientes de haberse emitido; y

IV.- en todo caso, se tendran como pruebas todas las constancias que integren el expediente, aunque no hayan sido ofrecidas por las partes.

Una vez concluidos los terminos fijados, sin necesidad de que se acuse rebeldia, seguira su curso el procedimiento y se tendra por perdido el derecho que debio ejercitarse, salvo en caso que no se presente la demanda, supuesto en el que se dejaran a salvo los derechos del reclamante.

Los terminos seran improrrogables, se computaran en dias habiles y en todo caso, empezaran a contarse a partir del dia siguiente a aquel en que surtan efecto las notificaciones respectivas.

#### *Artículo 73*

En todo lo no previsto por las partes y por esta ley, en lo que respecta al procedimiento arbitral, sera aplicable el codigo de procedimientos civiles para el distrito federal.

*Artículo 74*

El laudo arbitral emitido por la procuraduría, deberá cumplirse dentro de los quince días siguientes a la fecha de su notificación.

*Artículo 75*

Los convenios suscritos ante la procuraduría en la vía conciliatoria, así como las resoluciones emitidas en procedimiento arbitral por esta, para que puedan ejecutarse tienen que sujetarse al procedimiento de homologación previsto en el código de procedimientos civiles para el distrito federal.

Las resoluciones que dicte la procuraduría en el marco de sus atribuciones deberán preservar el interés general del régimen condómico.

## TÍTULO QUINTO

### DE LOS CONDOMINIOS DESTINADOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR

#### CAPÍTULO ÚNICO

*Artículo 76*

Se declara de orden público e interés social la constitución del régimen de propiedad en condominio destinado a la vivienda de interés social o popular.

*Artículo 77*

Estos condominios podrán por medio de su administrador y sin menoscabo de su propiedad:

I.- solicitar a la autoridad correspondiente, presentando la constancia oficial que así lo acredita, se le considere dentro de la clasificación de interés social y popular para el pago de cualesquier servicio o impuesto cuya cuota este sujeta a una clasificación económica. La autoridad estará obligada a responder sobre la procedencia o no de la solicitud en un plazo máximo de 30 días; de no ser contestada en dicho plazo será considerada resuelta en sentido afirmativo;

II.- solicitar su incorporación y aprovechamiento de los fondos que de los programas que la administración pública tenga para apoyar la construcción de infraestructura urbana en las colonias, con el fin de obtener recursos para el mejoramiento y reparaciones mayores de las áreas comunes del condominio, exceptuando los de gasto corriente; y

III.- establecer convenios con la administración pública, de conformidad con los criterios generales que al efecto expida esta, para recibir en las áreas comunes servicios públicos básicos como: recolección de basura, seguridad pública, bacheo, cambio e instalación de luminarias.

Para ser sujetos de los beneficios determinados en las fracciones anteriores, se deberá acreditar estar constituido en régimen de propiedad en condominio y contar con la organización interna establecida en esta ley y su reglamento, presentando para ello copia de la escritura constitutiva, reglamento y el libro de actas de asamblea.

*Artículo 78*

La administración pública del distrito federal podrá adoptar las medidas administrativas que faciliten y estimulen la constitución en este régimen de las unidades habitacionales de interés social y popular.

*Artículo 78-bis*<sup>1202</sup>

En las asambleas de condóminos, cada condómino gozará de un voto por la unidad de propiedad exclusiva de la que sea propietario, de igual manera las cuotas se fijarán en base al número de unidades de propiedad exclusiva de que se componga el condominio, con independencia de los indivisos.

*Artículo 79*

Se entiende por cultura condominal todo aquello que contribuya a generar las acciones y actitudes que permitan, en sana convivencia, el cumplimiento del objetivo del régimen de propiedad en condominio. Entendiéndose como elementos necesarios: el respeto y la tolerancia; la responsabilidad y cumplimiento; la corresponsabilidad y participación; la solidaridad y la aceptación mutua.

*Artículo 80*

La procuraduría proporcionará a los habitantes y administradores de inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio, orientación y capacitación a través de diversos cursos y talleres en materia condominal, en coordinación con los organismos de vivienda y otras dependencias e instituciones públicas y privadas.

*Artículo 81*

Toda persona que sea administrador, miembro del comité de administración o el comité de vigilancia de un condominio, deberá acreditar su asistencia a los cursos de capacitación y actualización impartidos por la procuraduría, por lo menos, una vez al año.

*Artículo 82*

La administración pública del distrito federal promoverá una cultura condominal, con base en el espíritu y principios de la presente ley.

## TÍTULO SÉPTIMO

## DE LA DESTRUCCIÓN, RUINA Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO

## CAPÍTULO ÚNICO

*Artículo 83*

Si el inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad o en una proporción que represente más del 50% de su valor, sin considerar el valor del terreno y según peritaje practicado por las autoridades competentes o por institución financiera autorizada, se podrá acordar en asamblea general extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos:

- A) la reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y
- B) la extinción total del régimen.

---

<sup>1202</sup> Cf. GUTIÉRREZ, Pepe; MIRO, Anabel, *Compendio de propiedad horizontal: perspectiva iberoamericana comparada*, 2003, p. 350-374, esta disposición foi acrescentada.

*Artículo 84*

En el caso de que la decisión sea por la reconstrucción del inmueble, cada condomino estará obligado a costear la reparación de su unidad de propiedad exclusiva y todos ellos se obligarán a pagar la reparación de las partes comunes, en la proporción que les corresponda de acuerdo al valor establecido en la escritura constitutiva.

Los condominos minoritarios que decidan no llevar a cabo la reconstrucción deberán enajenar sus derechos de propiedad en un plazo de seis meses, al valor del avalúo practicado por las autoridades competentes o institución bancaria autorizada. Pero si la unidad de propiedad exclusiva se hubiere destruido totalmente, la mayoría de los condominos podrá decidir sobre la extinción parcial del régimen, si la naturaleza del condominio y la normatividad aplicable lo permite, en cuyo caso se deberá indemnizar al condomino por la extinción de sus derechos de copropiedad.

*Artículo 85*

Si se optare por la extinción total del régimen de conformidad con las disposiciones de este título, se deberá asimismo decidir sobre la división de los bienes comunes o su venta.

## TÍTULO OCTAVO

## DE LAS SANCIONES

## CAPÍTULO ÚNICO

*Artículo 86*

Las violaciones a lo establecido por la presente ley y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas por la procuraduría en el ámbito de su competencia.

*Artículo 87*

La contravención a las disposiciones de esta ley establecidas en los artículos 18, 19, 23, 27, 43, 44 y 49 serán sancionadas con multa que se aplicará de acuerdo con los siguientes criterios:

I.- por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal se aplicará multa por el equivalente de 5 a 20 días de salario mínimo general vigente en el distrito federal;

II.- por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condominos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de 21 a 50 días de salario mínimo general vigente en el distrito federal; y

III.- por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas se aplicará multa por el equivalente de 51 a 100 días de salario mínimo general vigente en el distrito federal.

En los casos de reincidencia, se aplicará hasta el doble máximo de la sanción originalmente impuesta.

Si el infractor fuese jornalero, obrero o trabajador no asalariado, la multa máxima será el equivalente a un día de su jornal, salario o ingreso diario; y tratándose de personas desempleadas o sin ingresos, la multa máxima será el equivalente a un día de salario mínimo general vigente en el distrito federal.

*Artículo 88*

Las sanciones establecidas en la presente ley se aplicaran independientemente de las que se impongan por la violacion de otras disposiciones aplicables.

*Artículo 89*

Para la imposicion de las sanciones y para emitir sus resoluciones, la procuraduria debera seguir el procedimiento previsto al efecto en la ley de procedimiento administrativo del distrito federal. En contra de esas resoluciones los afectados podran, a su eleccion, interponer el recurso de inconformidad previsto en la ley antes citada o intentar el juicio de nulidad ante el tribunal de lo contencioso administrativo del distrito federal.

## TRANSITORIOS

*Artículo Primero*

La presente ley entrara en vigor el dia siguiente de su publicacion en el diario oficial de la federacion. Para su mayor difusion, publiquense en la gaceta oficial del distrito federal.

*Artículo Segundo*

Se abroga la ley sobre el regimen de propiedad en condominio de inmuebles para el distrito federal, publicada en el diario oficial de la federacion el 28 de diciembre de 1972, asi como sus reformas y adiciones; y se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en esta ley.

*Artículo Tercero*

La administracion publica del distrito federal, debera expedir los criterios generales a que se refieren los articulos 6, fraccion ii y 77, fraccion tercera de la presente ley, en un plazo no mayor de noventa dias, contados a partir de la fecha de entrada en vigor de la misma.

*Artículo Cuarto*

La procuraduria en un plazo de tres meses, a partir de la entrada en vigor de esta ley, implementara un programa especial durante un periodo de seis meses, que promueva y facilite la regularizacion de aquellos que constituidos en este regimen de propiedad en condominio no cumplen con lo establecido en el titulo tercero en su capitulo ii y articulo 53 de esta ley.

## RUBRICA

Mexico, d.f., a 21 de diciembre de 1998.- dip. Juan Marcos Gutierrez Gonzalez, presidente.- sen. Mario Vargas Aguiar, presidente.- dip. Ma. Del Socorro May Lopez, secretario.- sen. Victor Hugo Islas Hernandez, secretario.-

En cumplimiento de lo dispuesto por la fraccion i del articulo 89 de la Constitucion Politica de los Estados Unidos Mexicanos, y para su debida publicacion y observancia, expido el presente decreto en la residencia del poder ejecutivo federal, en la Ciudad de Mexico, Distrito Federal, a los veintiocho dias del mes de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.- Ernesto Zdillo Ponce de Leon.- rubrica.- el secretario de gobernacion, Francisco Labastida Ochoa.-

## 23 Legislação da Nicarágua sobre a propriedade horizontal

LEY QUE REGLAMENTA EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL<sup>1203</sup>

Decreto No. 1909 Aprobado el 08 de Julio de 1971

Publicado en La Gaceta No. 215 del 23 septiembre de 1971

El Presidente de la República,

a sus habitantes,

Sabed:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

La Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la República de Nicaragua,

Decretan:

LA SIGUIENTE LEY QUE REGLAMENTA EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

### Capítulo I. Disposiciones Básicas

Artículo 1.-Entiéndese por propiedad Horizontal aquella que por disposición de su dueño y reuniendo las características exigidas por la ley, está destinada materialmente a pertenecer a diferentes dueños en secciones independientes que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común debiendo tener partes importantes de ella en dominio común indivisible e inseparable que pueda ligar a todos los propietarios o parte de ellos, según el caso.

Artículo 2.-El régimen de propiedad a que se refiere el artículo anterior puede originarse:

- I.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que consta un edificio pertenezcan a distintos dueños.
- II.- Cuando se construya o esté por construirse un edificio para vender a personas distintas, los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismos.
- III.- Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para enajenarlos a distintas personas.

Artículo 3.-Para constituir el régimen de condominio de que trata esta Ley, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en escritura pública en la cual se hará constar:

- I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como la descripción general del edificio, y el número de pisos de que conste.
- II.- La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, situación medidas, piezas y dependencias de que consta, así como los demás datos necesarios para su identificación.

<sup>1203</sup> Texto extraído do *site* da Câmara dos Deputados e da Câmara do Senado da República da Nicarágua.



III.- Los bienes de propiedad común y su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

IV.- Constancia de la autoridades competentes en materia de construcciones urbanas y de salubridad, de que el edificio construido o por construirse reúne los requisitos que debe tener este tipo de construcciones.

V.- El valor de los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales.

Artículo 4.-En la escritura pública constitutiva deberá insertarse un Reglamento sobre los derechos y obligaciones de los diversos propietarios el cual contendrá necesariamente, por lo menos los puntos que se mencionarán adelante en esta ley.

Artículo 5.-Otorgada con todos los requisitos legales la escritura pública a que se refieren los dos artículos anteriores deberá ser presentada en dos testimonios al Registrador de la Propiedad Inmueble para que proceda a su inscripción en la forma siguiente:

a) Abrirá un libro especial en donde sólo se inscribirán las escrituras en que se constituya el régimen de Propiedad Horizontal. Este Libro constará de las mismas casillas que los libros registrales corrientes.

b) En el libro a que se refiere el inciso anterior se transcribirá íntegramente y bajo el mismo número seguido de las palabras "Propiedad Horizontal", el asiento en que conste el dominio de los que han creado el régimen de condominio mencionado, debiendo ponerse las notas de referencia respectivas. A continuación el Registrador inscribirá copiándola íntegramente la escritura de constitución del régimen de Propiedad Horizontal. En la casilla en que se registre el asiento de propiedad sólo se inscribirán las modificaciones a la escritura de la referencia y los reglamentos que se refieran a su régimen.

c) En las secciones respectivas se registrarán o anotarán todas las situaciones, ya sean derechos reales o de otra índole, que conforme las reglas generales sean inscribibles o anotables según el caso; y

d) Los traspasos de dominio de los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, derechos reales sobre los mismos y todo lo inscribible referente a ellos, se registrarán en los libros destinados a la Propiedad Horizontal, de acuerdo con las normas generales; pero el primer asiento del dominio sobre los mismos, se inscribirá como una desmembración del inmueble a que se refiere el asiento básico anteriormente mencionado, debiendo enlazarse con las notas marginales respectivas. Estas desmembraciones tendrán el mismo número de la propiedad matriz seguido de un número que principiará con el "uno" en numeración sucesiva para cada propiedad conforme el orden en que se realicen las desmembraciones. Todas las inscripciones anteriores se realizarán en la forma y texto que rigen para la propiedad en general. De los dos testimonios que se mencionan al principio de este artículo uno será guardado por el registrador en un archivo especial que llevará para esos fines, y el otro será devuelto al que constituyó el régimen de Propiedad Horizontal.

Si la Propiedad Horizontal se constituye antes de edificarse el edificio, una vez concluido éste, será indispensable inscribir las mejoras a continuación del asiento básico con todos sus detalles previamente aprobados por la correspondiente Oficina de Urbanismo y por todos los condueños que hayan adquirido las diferentes parcelas independientes, las cuales deberán describirse con detalle, a fin de que el Registrador pueda registrarlas como mejoras en las desmembraciones inscritas antes de realizarse o terminarse la construcción del edificio.

Artículo 6.-Al testimonio de la escritura constitutiva que conforme el artículo anterior quedará en poder del Registro de la Propiedad, se le agregará un plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio.

Artículo 7.-Solamente por acuerdo de las dos terceras partes de los propietarios se podrán modificar la escritura constitutiva de condominio.

Artículo 8.-Establecido el régimen de condominio, sólo se podrá extinguir por acuerdo de las dos terceras partes de los propietarios o en los casos previstos en el capítulo VIII de esta ley. En caso de concentración en una sola persona de todos los pisos, departamentos, vivienda o locales, el régimen de condominio se extinguirá solamente que el propietario haga declaración de voluntad en escritura pública, la cual deberá ser inscrita. En este caso se cancelarán todas las inscripciones o anotaciones, que estén registradas en el Libro de Propiedad Horizontal. Igualmente se cancelarán las anotaciones de referencia en este último Libro y en el de Propiedad, pero si ha habido traspasos de dominio posteriores al primer asiento inscrito en el Libro de Propiedad Horizontal, éstos deben trasladarse como tales también al Libro de Propiedades, junto con todas las inscripciones o anotaciones que lo afecten a fin de que se restablezca la trayectoria exacta del inmueble en este último Libro.

## Capítulo II. De los Bienes Propios y De Los Bienes Comunes

Artículo 9.-Cada propietario será dueño, exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y parte del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para su existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante.

Artículo 10.-Son objeto de propiedad común de todos los propietarios;

I.- El suelo y el subsuelo, con las excepciones establecidas en la Constitución Política y Leyes de la República; los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio.

II.- Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, siempre que sean de uso común.

III.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero; las instalaciones generales y servicio comunes; y cualquiera otros que se resuelva por la unanimidad de los copropietarios usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de condominio.

IV.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirven al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; y todos los tubos, albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 11.-Los entre-pisos que separan dos plantas y las paredes u otras divisiones que separan departamentos, viviendas o locales de un mismo piso, serán de propiedad común de los respectivos propietarios de los pisos, departamentos, viviendas o locales contiguos.

Artículo 12.-Los derechos de cada condueño son los bienes comunes, son inseparables de la propiedad individual, cuyo uso y goce permitan o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse o embargarse, juntamente con el derecho de propiedad sobre el piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 13.-El condueño que haga abandono de sus derechos o renuncie a hacer uso de determinados bienes comunes, no quedará exento por ello de las obligaciones que le imponen las disposiciones de esta Ley y las que establezcan la escritura relativa y el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 14.-Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 15.-El dueño de un piso, departamento, vivienda o local, puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley, y con las demás que establezca la escritura mencionada en el artículo 3 de la presente, y el Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

Artículo 16.-Cada dueño puede enajenar o gravar en cualquier forma su piso, departamento, vivienda o local, sin necesidad de consentimiento de los demás. En la enajenación, gravamen o embargo de un piso, departamento, vivienda o local se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Artículo 17.-Los propietarios de la planta bajo o primer piso, y los del último departamento, vivienda o locales situados en aquel o en éste, no tendrán más derechos que los restantes propietarios. Salvo que lo establezca el Reglamento, los propietarios no podrán ocupar con exclusividad los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares comunes, ni los sótanos, ni el subsuelo, ni hacer excavaciones u otras obras en los lugares dichos. Tampoco, podrán ocupar con exclusividad la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones.

Artículo 18.-Cada propietario podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentonen el conjunto o que perjudique a la estética general del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias.

Artículo 19.-Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requieran los techos - pisos medianeros y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los propietarios del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los propietarios de la planta baja o primer piso, o de departamentos, viviendas o locales que formen parte de él, las obras que

necesiten los suelos o pavimentos, viviendas o locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, en la parte interior del predio que dé a su propiedad.

Artículo 20.-Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se ejecutarán por el administrador sin necesidad del previo acuerdo de los propietarios, pero con cargo al presupuesto de gasto respectivo. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar otra clase de obras, el administrador convocará a asamblea de propietarios, a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente.

II.- La reparación de vicios ocultos que tengan el edificio, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, serán por cuenta de todos los propietarios, en proporción de lo que cada uno represente sobre el valor total del mismo, señalado en la escritura constitutiva o posteriormente por acuerdo unánime de los propietarios.

III.- Para emprender obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del edificio u obras que, sin ser necesarias, aumenten el valor del edificio, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los propietarios.

IV.- Los propietarios no podrán emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes cuando falte el administrador.

V.- Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio, que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, o que demeriten cualquier piso o departamento, vivienda o local.

### Capítulo III. Del Administrador y De Las Asambleas

Artículo 21.-Los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales, serán administrados por la persona natural o jurídica, que designe la mayoría de los propietarios en los términos del artículo 26.

Artículo 22.-Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, el Administrador, que para este efecto se equipara al gerente de una sociedad, podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios, en los términos del artículo 24.

Artículo 23.-Corresponderá al Administrador: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales, todos los actos de administración y conservación; y la ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designe a otra persona. También recaudará de los propietarios lo que a cada uno le corresponda en los gastos comunes; velará por la observancia de las presentes disposiciones y del Reglamento del Condominio y Administración y tendrá las demás facultades y obligaciones que fije la Ley o que establezca el Reglamento.

El Administrador será el representante legal de los propietarios, en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

Tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea.

Artículo 24.-Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por los propietarios en asambleas que se celebrarán cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año, cuando menos. Salvo que se exija una mayoría especial o sea necesaria la unanimidad, los asuntos se resolverán por mayoría absoluta de votos del total de los condueños, a menos que una asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Cada propietario tendrá un número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local, represente en el valor total del edificio, según la escritura constitutiva o las posteriores modificaciones.

La asamblea conocerá del informe del administrador y de las cuentas que debe rendir y aprobará el presupuesto del ejercicio siguiente, determinando la forma en que deban cubrirse los gastos correspondientes.

Las determinaciones legalmente adoptadas por las asambleas obligarán a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes.

Cuando un solo propietario representa más del 50% cincuenta por ciento de los votos, se requerirá además el 50% cincuenta por ciento de los votos restantes, para que los acuerdos por mayoría a que se refiere el artículo 20 fracción I de esta Ley tenga validez.

Artículo 25.-Las convocatorias se harán por el administrador, cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la asamblea, recogiendo las firmas de los propietarios o sus representantes para constancia.

Los propietarios podrán convocar a asambleas, sin intervención del administrador, cuando representen por lo menos, la cuarta parte del valor total del edificio, conforme la escritura constitutiva.

#### Capítulo IV. Del Reglamento de Condominio y Administración

Artículo 26.-El Reglamento de condominio y Administración determinará obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos:

- I.- Forma de designación y facultades del Administrador;
- II.- Bases de remuneración del Administrador y causas de su remoción;
- III.- Forma de la aportación de los propietarios a los gasto comunes y proporción de la misma en los casos especiales;
- IV.- Forma de convocar la asamblea de propietarios, persona que deberá presidir la asamblea, lugar en que deba celebrarse ésta y las mayorías necesarias para adoptar resolución, no tratándose de los casos en que esta Ley exige una mayoría determinada;
- V.- Derechos y obligaciones de cada uno de los dueños, especificando con la mayor claridad, las partes del edificio que sean de uso común, y las limitaciones a que quedará sujeto el ejercicio de derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios.

Artículo 27.-Cualquier nuevo adquirente está obligado a sujetarse al reglamento que ya exista.

Artículo 28.-Para modificar el Reglamento de Condominio, será necesario el acuerdo de la mayoría absoluta de los propietarios computada en los términos del artículo 24 de esta Ley.

#### Capítulo V. Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias

Artículo 29.-Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, señalados en la escritura constitutiva.

Artículo 30.-Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquellos.

Cuando un edificio conste de diferentes partes y comprenda por ejemplo varias escaleras, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 31.-Para los efectos fiscales, cada piso, departamento, vivienda o local, se inscribirán en el Catastro y se valorarán separadamente, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre propiedad raíz, el del servicio de agua y cualquier otra contribución de que sean causantes.

Artículo 32.-Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración o al tipo de interés legal si éste es omiso.

El acta de la asamblea en que se acuerda el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo civil, a los remisos. Testimonio de esa protocolización debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde esté ubicado el inmueble respectivo.

Artículo 33.-Los créditos de que trata el artículo anterior, afectarán a los pisos, departamentos, viviendas o locales, aunque éstos sean enajenados; quienes los adquieran tendrán el carácter de sucesores del dueño de aquellos y gozarán dichos créditos del privilegio de que trata el artículo 2343 del Código Civil.

Artículo 34.-Con excepción de lo consignado en los dos artículos anteriores, las controversias que se susciten entre los propietarios con motivo de las disposiciones de esta Ley, se tramitarán en juicio sumario.



Artículo 35.-El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios, así como de las costas judiciales que a los demás condueños causare.

Si el infractor fuese inquilino del propietario, el administrador podrá demandarle la desocupación del piso, departamento, vivienda o local con anuencia del dueño dada por escrito, o en su defecto, previo acuerdo de la mayoría de los demás propietarios, llamándose a juicio en este caso al dueño.

Artículo 36.-El propietario u ocupante por derecho real que reiteradamente no cumpla sus obligaciones en forma tal que constituya una grave rémora para los demás ocupantes del edificio o para los de otros departamentos del mismo piso, será invitado por el administrador a hacer cesar las violaciones, interpellándolo al efecto por medio de notario o judicialmente. Si la situación no quedare corregida por este medio, el ocupante podrá ser condenado a vender sus derechos en subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá proceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes, y el Juez calificará prudencialmente la gravedad de las causas invocadas.

#### Capítulo VI. De los Gravámenes

Artículo 37.-Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio sujeto al régimen de condominio, bien sea que esos gravámenes se establezcan por el constituyente del condominio, por el constructor del edificio objeto de éste, o por todos los condueños, o por algunos de éstos, respecto de lo que les pertenezcan.

Artículo 38.-Cada uno de los propietarios responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen anterior a la compraventa, se tendrá por no puesta.

#### Capítulo VII. Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Edificio

Artículo 39.-Si el edificio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualesquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá resolver la reconstrucción.

Los propietarios que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación pericial.

Las mismas reglas se observarán en caso de ruina o vetustez del edificio que hagan necesaria su demolición.

Artículo 40.-Si el inmueble en que esté establecido condominio se destruyere total o parcialmente, y estuviere asegurado, el importe del seguro se destinará a su reconstrucción,



debiéndose depositar su valor en el Banco Nacional de Nicaragua, de donde se retirarán los fondos que vayan siendo necesarios para la reconstrucción. Esto no tendrá lugar, si los condueños que representen las tres cuartas partes del derecho en ese inmueble, optan porque se distribuya el importe del seguro entre los copropietarios.

#### Capítulo VIII. Disposiciones Finales

Artículo 41.-En lo que no esté previsto en la presente ley sobre material del Registro Público, se estará a lo dispuesto por el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 42.-Derónganse los Artículos 1653, 1654 y 1655 del Código Civil en vigor, así como toda disposición que se oponga a la presente Ley.,

Artículo 43.-Esta Ley empezará a regir treinta días después de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. Managua, D. n., 8 de Julio de 1971. Orlando Montenegro M., S. P. Francisco Urbina R., D. S. Adolfo González B., D. S.

Al Poder Ejecutivo. Cámara del Senado. Managua, D. n., 24 de agosto de 1971. Pablo Rener, S. P. Gustavo Raskosky, S.S. Eduardo Rivas Gasteazoro, S.S.

Por tanto, Ejecútese. Casa Presidencial. Managua, D. n., veintiséis de agosto de mil novecientos setenta y uno. A. Somoza, Presidente de la República. M. Buitrago Aja, Ministro de la Gobernación" - -

## **24 Legislação sobre a propriedade horizontal do Panamá<sup>1204</sup>**

LEY n. 13

(De 28 de abril de 1993)

"Por la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales."

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA

### TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Regúlese el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales por cuya aplicación podrán pertenecer a distintos propietarios los bienes que se enumeran en el siguiente artículo. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad departamental y de sus anexos, y copropietario de los bienes afectados al uso común. Los propietarios podrán ser personas naturales o jurídicas.

<sup>1204</sup> Texto extraído do *site* do Ministério de Vivendas do Panamá.

Artículo 2: Podrán pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, sujetos a la presente Ley, los siguientes bienes:

1. Las diversas unidades departamentales de una edificación, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.
2. Los distintos edificios o unidades departamentales edificadas sobre un terreno común.
3. Cualquier otro tipo de unidad departamental, edificio o edificios siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del régimen.

Cada uno de los bienes anteriormente enumerados podrá pertenecer en copropiedad a más de una persona. Estos copropietarios deberán designar su representante en la Asamblea de Propietarios.

Artículo 3: Los bienes a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos jurídicos entre vivos o por causa de muerte. Por tanto, el Reglamento de Copropiedad no podrá establecer disposiciones que limiten tales derechos.

Artículo 4: Para los efectos de esta Ley se adoptan las siguientes definiciones:

1. Acreedor Hipotecario: El que tiene garantizado su crédito con el derecho real de hipoteca, constituido a su favor sobre un inmueble de propiedad del deudor.
2. Administrador: Persona que administra bienes inmuebles.
3. Anejos o Anexos: Dependencia de una propiedad que aunque no está unida físicamente es complementaria o accesorio de la misma, formando una sola unidad, tales como: depósito, estacionamientos y otros similares.
4. Asamblea de Propietarios: Organización de propietarios de unidades departamentales registradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Azotea: Cubierta llana con capacidad de soporte para cargas vivas. Podrá tener o no un techo que la proteja, o servir de techo protector.
6. Condominio: Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas.
7. Copropietario: El que tiene dominio en una cosa juntamente con otro u otros.
8. Cosas Comunes o Bienes Comunes: Las que pertenezcan en común a dos o más propietarios.
9. Cosas privadas o bienes privados: Las pertenecientes a particulares, individual o colectivamente.
10. Edificio: Estructura construida sobre una finca o terreno.
11. Fachada: Cualquier parte externa de la unidad departamental o habitacional.
12. Penthouse: Apartamento situado en el último nivel de un edificio. Puede constar de varios niveles.
13. Pisos: Divisiones horizontales de los edificios.
14. Proindivisión: Los caudales o las cosas singulares que están en comunidad.
15. Promotor: Persona natural o jurídica o quien promueve la constitución de una Propiedad Horizontal.
16. Propietario: Quien tiene derecho de gozar y disponer de una cosa o bien sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el Reglamento de Copropiedad.
17. Reglamento de Copropiedad: Conjunto de normas o derechos y obligaciones de los propietarios de un edificio que se encuentre sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal.

18. Unidad Departamental: Departamentos o secciones en que se divide un piso, o un edificio o un conjunto de edificaciones, tales como: unidad de vivienda, apartamentos, oficinas, locales comerciales, locales industriales o locales profesionales.

## TITULO II DE LAS UNIDADES DEPARTAMENTALES

Artículo 5: Cuando un edificio pertenezca en copropiedad a varios propietarios y siempre que las características lo permitan, a juicio del Ministerio de Vivienda (MIVI), y que su división sea factible entre los copropietarios, cualquiera de ellos podrá solicitar su división mediante la adjudicación de unidades comunes para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley. Si los copropietarios no se pusieran de acuerdo en cuanto a la división judicial mediante el procedimiento de juicio sumario, cualquiera de ellos podrá solicitar su división mediante la adjudicación de unidades departamentales con sus anejos o cosas comunes, para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley. En estos negocios tanto la parte demandante como la demandada podrán designar sendos peritos. Cuando alguna o ambas partes fueran plural, la designación del perito se hará de común acuerdo entre los interesados, pero de no ser así, la designación a hará el Juez de Circuito, quien de considerarlo necesario, podrá solicitar al Ministerio de Vivienda (MIVI) la designación de un perito en su representación.

Artículo 6: En los casos del artículo anterior, el Juez concederá a los peritos el término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes adicional, con el fin de que presenten un proyecto de división del bien y otro proyecto sobre el Reglamento de Copropiedad, previamente aprobado por el Ministerio de Vivienda (MIVI). Para hacer esta división los peritos evaluarán cada unidad departamental.

Una vez rendido el informe de los peritos, las partes tendrán un término de diez (10) días, contados a partir de la entrega del informe a los interesados, para hacer objeciones al mismo. Oído el concepto de los peritos, las objeciones de las partes; aducidas y practicadas las pruebas por las partes en el tiempo oportuno, el juez hará las adjudicaciones entre los distintos propietarios.

La resolución correspondiente, que contendrá la adjudicación y el Reglamento de Copropiedad, una vez ejecutoriada, deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro Público. Hechas las adjudicaciones, los adjudicatarios deberán cobrar o recibir la diferencia de los valores asignados, de manera que cada uno reciba lo correspondiente a su porción.

Los gastos ocasionados con motivo de esta división serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que les corresponda conforme al procedimiento previsto en el Artículo 18 de esta Ley, pero cualquiera de los interesados podrá efectuar los gastos para luego exigir su cobro a quien corresponda.

Artículo 7: Para los efectos de los Artículos 5 y 6 de esta Ley, cuando el edificio tenga un financiamiento concedido por una persona o institución bancaria, se necesitará la aprobación de esta persona, o institución bancaria para efectuar la división del edificio y la aprobación del Reglamento de Copropiedad.

Artículo 8: Para los efectos de esta Ley, el valor de cada unidad o departamento se fijará por cualquiera de los siguientes procedimientos:

- 1 Por decisión del empresario, promotor o dueño inicial.
2. Por acuerdo de un setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios.
3. Por decisión judicial o arbitral.

4. Por avalúo catastral, cuando no se haya fijado por alguno de los métodos anteriores.

En los casos en que se proyecte uno o más penthouse, el valor de cada uno de ellos no podrá ser inferior por metros cuadrados (m<sup>2</sup>) al de los demás apartamentos del edificio respectivo.

Artículo 9: Los avalúos ordenados por las leyes tributarias y de valorización deberán hacerse por separado para cada una de las unidades departamentales que existan en los edificios a que se refiere la presente Ley, e incluirán la parte proporcional de los bienes comunes.

Artículo 10: De igual manera, cada propietario podrá vender a otro propietario del mismo edificio, los anexos de su unidad departamental, que no sean necesarios para su funcionamiento, uso y disfrute. Tales ventas y traspasos podrán hacerse sin la aprobación de los demás propietarios y sin requerir la aprobación del Ministerio de Vivienda (MIVI). Estos traspasos podrán ocasionar entre los propietarios involucrados, un cambio en el porcentaje de participación sobre las cosas comunes que tengan los propietarios involucrados; esto no deberá afectar los porcentajes de otros propietarios.

En caso de traspaso de espacios de estacionamiento de autos se requerirá que el Ministerio de Vivienda (MIVI) dé su aprobación, previa comprobación de que la unidad departamental que cede el espacio, no quedará con menos de la cantidad de estacionamientos que establece la norma de desarrollo urbano.

Artículo 11: Las unidades departamentales, con sus anexos o espacios independientes, previa aprobación de la autoridad competente y anuencia de los titulares que representen no menos de un setenta y cinco por ciento (75%) de las unidades departamentales, podrán ser modificadas para formar otras más reducidas o mayores, siempre y cuando no afecten la estabilidad o funcionamiento del edificio al cual pertenecen.

Artículo 12: En las operaciones bancarias con garantía de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el deudor y el acreedor hipotecario o anticrético podrán pactar que los derechos que esta Ley confiere al propietario, puedan ser ejercidos por el banco.

### TITULO III BIENES COMUNES Y PRIVATIVOS

Artículo 13: Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble: el área de terreno en que se encuentran construidos el o los edificios; los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del edificio; los bienes comunes que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de una unidad departamental; y aquellos que expresamente se indiquen como tales en el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 14: Se presumen cosas comunes las siguientes:

1. La totalidad del terreno en que se encuentren construidos el o los edificios;
2. Los cimientos, columnas, vigas y otras partes estructurales, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, corredores y vías de entrada, salida y comunicación y todas las paredes exteriores de las fachadas de las unidades departamentales;
3. Los sótanos, azoteas, garajes o áreas de estacionamiento general, patios y jardines;
4. Los locales destinados al alojamiento de empleados encargados del inmueble;

5. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares;

6. Los ascensores, incineradores de residuos, buzones; y

7. Todos los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común.

En el caso de las azoteas, a no ser que en la inscripción inicial de la Propiedad Horizontal y en el Reglamento de Copropiedad se establezca que pertenece a determinada persona o unidad departamental, esta azotea será propiedad común de todos los copropietarios.

Artículo 15: Pertencerán en comunidad únicamente a los propietarios de unidades departamentales de un mismo piso, todo aquello que se destine al uso exclusivo de los ocupantes de este piso.

Las partes divisorias entre dos unidades departamentales y los elementos estructurales de los pisos o de los cielos rasos entre dos pisos superpuestos, pertenecerán a los dueños de ambos, respectivamente.

Artículo 16: Los propietarios podrán acordar que algunas de las cosas o partes del inmueble tengan el carácter de comunes, aunque no lo sean por su naturaleza o no sean aquellas indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

Igualmente, podrán acordar que tengan el carácter de privativos, de uno o más propietarios, algunas de las cosas que se presumen comunes, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio. También podrá otorgarse a uno o más propietarios el derecho exclusivo de uso de parte del terreno, bajo las condiciones que se establezcan, siempre y cuando no sea indispensable para la existencia, seguridad y conservación del edificio. Estos acuerdos deberán adoptarse en el título constitutivo de dominio o con posterioridad, por la aprobación de no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios.

Artículo 17: Salvo la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento, los deberes y derechos de todo propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad departamental. En la transferencia, gravamen, secuestro o embargo de un departamento o piso estarán comprendidos esos derechos y obligaciones y no podrá efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Artículo 18: Los deberes y derechos de propiedad sobre los bienes comunes serán proporcionales al valor del piso o departamento de su dominio y deberán fijarse en términos de porcentaje del valor total del inmueble. Las mejoras o menoscabos de cada piso o departamento no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse con la aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios. Cuando de acuerdo con las previsiones de esta Ley se construya ampliaciones, la administración o junta directiva, previo estudio de un arquitecto idóneo, podrá modificar el valor y porcentaje de derechos y deberes de la respectiva unidad departamental. Esta modificación tendrá que ser aprobada por el setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios, por el Ministerio de Vivienda (MIVI) y ser registrada en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

Artículo 19: Los gastos de conservación y mantenimiento de un piso o unidades departamentales y el pago del mismo serán por cuenta de su propietario, tal como se define en el Artículo 21 de esta Ley. Cada propietario tiene la obligación de efectuar y pagar las

reparaciones necesarias en el piso o unidades departamentales que afecten a otro propietario. De no hacerlo, el Administrador podrá ordenarlas y gestionar su cobro de acuerdo con el Artículo 23 de esta Ley.

Artículo 20: Los propietarios de los pisos superpuestos o de dos (2) departamentos contiguos costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos estructurales de los entresijos y de las paredes divisorias. En caso que se compruebe que los daños han sido causados por uno de los afectados, éste deberá asumir los gastos de reparación.

Artículo 21: Los gastos relativos al mantenimiento de corredores, pasillos, terrazas, salida a la escalera o a los ascensores y de todo aquello que se destine al uso común exclusivo de los ocupantes del piso o unidades departamentales correrán, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de su título de propiedad, únicamente por cuenta de los propietarios de los pisos o de las unidades departamentales de un mismo piso en proporción a la participación de los elementos comunes limitados al piso o unidades departamentales. El nuevo propietario no estará obligado a sufragar los gastos de mantenimiento o cuotas por gastos comunes no pagados oportunamente por los antiguos propietarios, los mismos son obligaciones personales de éstos. Para los efectos de la presente Ley se considerará propietario a toda persona que aparezca inscrita como tal en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

Artículo 22: Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes, así como el pago de la prima de seguro contra incendios, terremoto, incendio causado por terremoto con extensión de cubierta sobre todo el edificio y daños ocasionados por o al ascensor en proporción al valor de su piso o unidades departamentales sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. Sin embargo, los gastos de administración podrán ser distribuidos en forma distinta, si así lo acordaran el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios. Los dueños de departamentos de la planta baja o sótano quedan exentos de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, a menos que por la naturaleza del inmueble se hubiera acordado de manera diferente desde un principio, o con posterioridad si así se lo hubiera dispuesto mediante la decisión del setenta y cinco por ciento (75%) de los demás propietarios.

Artículo 23: Cuando alguno de los propietarios se negara pagar el valor de las cuotas correspondientes a los gastos comunes y gastos privados según lo dispuesto en la presente Ley; el administrador a quien corresponde esta recaudación, podrá entablar en contra de éste un juicio ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo la escritura notarial levantada, mediante la cual el administrador podrá exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación. El Notario Público deberá insertar en el instrumento jurídico la parte correspondiente del acta en que se acordó el gasto y la declaración del administrador de que el propietario renuente no ha efectuado el pago correspondiente. Se exceptúan los gastos relativos a las reparaciones urgentes en las cosas comunes o privativas que afecten a otro propietario, las cuales podrá ordenar el administrador por sí mismo. En estos casos servirá de título ejecutivo el estado de cuenta que presente el administrador.

Artículo 24: El propietario o arrendatario, que habite cada unidad departamental, será responsable de los daños y perjuicios causados a las cosas o bienes comunes o a terceros



por culpa o negligencia de sus dependientes o invitados en las unidades departamentales. De presentarse este caso, el administrador levantará un acta. De no ser pagados los daños, el administrador protocolizará el acta ante un Notario Público, para que preste título ejecutivo e acuerdo con el Código Judicial.

Artículo 25: Cada propietario utilizará su unidad departamental en la forma prevista en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad, en consecuencia no podrán servir a otros objetos o fines que los convenidos en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad, y a falta de tal previsión, aquellos que deben presumirse de su naturaleza o fin.

Artículo 26: Cada propietario podrá utilizar a su arbitrio los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el legítimo uso de los demás.

Artículo 27: Prohíbese a los propietarios de las unidades departamentales y a quienes las habitan a cualquier título, lo siguiente:

1. Destinarlos a usos contrarios a la moral o a buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados.
2. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad de los demás propietarios.
3. Tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos.
4. Salvo que se establezca en el título constitutivo, elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, tales como: adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el último piso, sin el consentimiento de los dueños de las otras unidades departamentales o pisos y de las autoridades competentes. En los casos de adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, éstos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades departamentales.
5. Hacer obras como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes, y en general, ejecutar todos aquellos actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad del edificio.
6. Llevar o tener aquellos animales que prohíba el Reglamento de Copropiedad.
7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del edificio, sin el consentimiento del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios y sin el estudio de un arquitecto idóneo y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas sin cumplimiento de los requisitos aquí establecidos, el corregidor obligará a los propietarios a la reposición de los elementos modificados y en caso de negativa por un período de treinta (30) días contados a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde un cuarto por ciento (1/4 %) o su equivalente en decimales (0.25%) hasta un uno por ciento (1%) o su equivalente en decimales (0.01) del valor del apartamento dependiendo de la gravedad de la falta hasta que se cumpla con lo establecido. Para que la Asamblea de Propietarios otorgue el permiso a que se refiere este numeral será necesario cumplir con lo siguiente:
  - a. Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación;
  - b. Que este estudio sea aprobado por las autoridades nacionales competentes y las del municipio respectivo;
  - c. Que lo apruebe no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios;
  - ch. Que durante los primeros cinco (5) años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se obtenga la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra, para cualquier modificación de la fachada exterior.



8. Colocar letreros en el edificio sin el consentimiento de la junta directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entresijos, donde los propietarios podrán colocar letreros siempre y cuando no afecten la estética y la seguridad a juicio de la junta directiva y no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad; y

9. Ejecutar otros actos que prohíba el Reglamento de Copropiedad. La junta directiva podrá establecer mediante resoluciones prohibiciones adicionales que surtirán efecto hasta su aprobación o rechazo en la siguiente Asamblea de Propietarios. En caso de no ser presentadas tales disposiciones, éstas quedarán sin valor.

Artículo 28: La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, podrá ser denunciada por el administrador o por cualquiera de los propietarios ante el corregidor competente y en caso de comprobarse la infracción, éste ordenará la cesación de los actos y podrá amonestar e imponer multa de cinco (B/.5.00) a doscientos (B/.200.00) Balboas al infractor, quien responderá además por los daños y perjuicios a que hubiere lugar, y sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca el Reglamento de Copropiedad. En caso de que el propietario sancionado, continúe con la acción que motivó la multa, el corregidor podrá ordenar su arresto.

Artículo 29: Todo propietario tendrá la obligación de permitir el tránsito y trabajo de persona que, para inspeccionar o efectuar arreglos en otra unidad departamental o en cosas comunes deban penetrar en la unidad departamental de aquél. Para tal fin el administrador solicitará el permiso respectivo.

Artículo 30: Todo acuerdo que señale la imposición de contribuciones extraordinarias que tengan por objeto la construcción de mejoras necesarias o cualquier otro gasto extraordinario, requerirá de la aprobación de no menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios. En caso que se trate de mejoras suntuarias tales como: piscina, sauna, antena parabólica y similares, se requerirá de la aprobación de los propietarios que se beneficiarán con tales mejoras, a efecto de tener derecho a su disfrute. Aquellos propietarios que no se beneficien con este tipo de mejoras no estarán obligados a las contribuciones correspondientes.

#### TITULO IV CONSTITUCION DEL REGIMEN

Artículo 31: Para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre una finca será necesario que el Ministerio de Vivienda (MIVI) mediante resolución apruebe los planos correspondientes, el Reglamento de Copropiedad del edificio y además lo declare apto para incorporarse al régimen. La resolución aprobatoria será de carácter irrevocable. Para la incorporación de cualquier edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, será indispensable que cada unidad departamental tenga un sistema de abastecimiento de agua que permita su aislamiento por medio de una válvula o llave de paso, ubicada en el exterior de la unidad respectiva. En caso que el edificio estuviera ocupado por arrendatarios, se deberá presentar un informe técnico suministrado por el interesado y firmado por un ingeniero civil que confirme que el edificio se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad y con la aprobación de no menos del cincuenta y un por ciento (51%) de sus ocupantes.

Artículo 32: En los casos en que se desee incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio cuya construcción data de más de veinte (20) años y que estuviera ocupado por

arrendatarios, solo podrá ser aceptada su incorporación cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Presentar un informe técnico suministrado por el interesado y firmado por un ingeniero civil que confirme que el edificio se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad;
2. Presentar al Ministerio de Vivienda (MIVI) un memorial firmado por no menos de un setenta y cinco por ciento (75%) de los ocupantes del edificio, aceptando la compra de su respectiva unidad departamental, en el precio y condiciones ofrecidas;
3. Al incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio ocupado por arrendatarios, mediante aprobación de no menos de un setenta y cinco por ciento (75%) de los ocupantes del edificio, aquellos arrendatarios que no acepten la compra deberán ser indemnizados con el equivalente al canon de arrendamiento de un (1) mes por cada año ocupado hasta el máximo de seis (6) meses. Esta medida se aplicará de acuerdo con lo establecido en la Ley n. 93 de 4 de octubre de 1973; y
4. En aquellos edificios que técnicamente se compruebe la imposibilidad de equiparlos con medidores individuales se contemplará en el Reglamento de Copropiedad que el pago del agua sea parte de las cuotas de gastos comunes.

Artículo 33: Facúltese al Ministerio de Vivienda (MIVI) para establecer las normas de diseño relativas al Régimen de Propiedad Horizontal y para reglamentar el procedimiento de trámite para incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal. Los promotores pagarán al Ministerio de Vivienda (MIVI) una suma equivalente a un décimo del uno por ciento (0.10) del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de Construcción en concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporar edificios al Régimen de Propiedad Horizontal. El producto de las sumas que se recauden por este concepto ingresará al Fondo de Asistencia Habitacional del Ministerio de Vivienda (MIVI). Los edificios que el Ministerio de Vivienda (MIVI) califique como de interés social estarán exentos de este pago.

Artículo 34: El Régimen de Propiedad Horizontal se constituirá mediante el otorgamiento de escritura pública con la que habrá de protocolizarse copia de la resolución dictada por el Ministerio de Vivienda (MIVI), a que se refiere la presente Ley y el Reglamento de Copropiedad, con expresión del destino del edificio y sus unidades departamentales y se acompañará de una descripción de la unidad y el número y fecha del plano respectivo cuando éste exista, lo que se agregará al protocolo correspondiente. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo cumplimiento de los requisitos legales.

Artículo 35: Cuando se trate de la inscripción de la segregación de una unidad departamental en un edificio ya registrado como Propiedad Horizontal será necesario presentar únicamente la descripción de la nueva unidad.

Artículo 36: La inscripción en el Registro Público del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad departamental contendrá además de las exigencias requeridas por el Artículo 1759 del Código Civil, las siguientes:

1. Ubicación y linderos del inmueble en que se halla la unidad departamental respectiva;
2. Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción;
3. Número y ubicación que corresponda a la unidad departamental en el plano del edificio;
4. Los detalles sobre las unidades departamentales en que se divide la finca;
5. Los detalles sobre las partes que pertenezcan en común a los propietarios;

6. El nombre del edificio, el cual no podrá ser igual a otro ya inscrito. En estos casos se antepondrá al nombre las iniciales P.H. o Propiedad Horizontal para indicar que se trata de un edificio de Propiedad Horizontal. No se permitirá usar el término de condominio por tratarse de otra figura jurídica;
7. El valor que se le da al edificio y el que se atribuye a cada unidad departamental, fijándose de acuerdo con estos valores, el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos;
8. El Reglamento de Copropiedad; y
9. Cualquier otra circunstancia que interese hacer constar. Las unidades departamentales de un edificio se inscribirán en la matrícula de la propiedad del inmueble, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II, Título II, Libro V del Código Civil.

Artículo 37: Las mejoras consistentes en edificios destinados al Régimen de Propiedad Horizontal podrán declararse e inscribirse a medida que las respectivas unidades departamentales se vayan construyendo, si además de cumplir con las formalidades de los Artículos 34 y 36 de esta Ley en cuanto sean aplicables, median las siguientes causas:

1. Que la parte ya construida sea utilizable para su destino;
2. Que la ocupación parcial del edificio no represente peligro para persona alguna;
3. Que las autoridades competentes, expidan permiso de ocupación individual; y
4. Que la administración de la Propiedad Horizontal sea responsabilidad del empresario, promotor o dueño inicial hasta cuando se complete la totalidad del mismo, pudiendo requerir el empresario, promotor o dueño inicial la participación correspondiente a los gastos de administración en proporción al por ciento de los elementos comunes generales de cada dueño que haya adquirido su unidad departamental, desde el momento en que adquiriera el Título de Propiedad.

## TITULO V ADMINISTRACION Y CONSERVACION DE LAS COSAS COMUNES

Artículo 38: Para los efectos de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y a su administración, se confiere personalidad jurídica a la Asamblea de Propietarios de cada edificio sujeto a este régimen. La personalidad jurídica de la Asamblea de Propietarios, que representan a todos los propietarios del respectivo edificio, quedará constituida al inscribirse en el Registro Público el Reglamento de Copropiedad y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguida del nombre.

Artículo 39: El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el presidente y como tal representará a la Asamblea en toda clase de juicios y actos relativos al inmueble o a su administración. A falta del presidente, la representación legal de la Asamblea de Propietarios la llevará el vicepresidente, a falta de ambos la llevará el secretario y a falta de todos ellos, la persona que designe la Asamblea de Propietarios. En este último caso, tal designación deberá ser inscrita en el Registro Público, sin necesidad de aprobación por parte del Ministerio de Vivienda (MIVI).

Artículo 40: La administración y conservación de las cosas o bienes comunes de un edificio en Propiedad Horizontal corresponderá a la Asamblea de Propietarios quienes serán representados por su junta directiva.

Artículo 41: El Reglamento de Copropiedad deberá contener las siguientes materias, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del régimen:

1. Forma de administración, especificando las facultades del administrador y período de duración;
2. Facultades y funciones de la junta directiva y sus dignatarios;
3. Determinación del uso a que se destina cada unidad departamental;
4. Señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir informe de su gestión;
5. Forma de convocatoria y periodicidad de las Asambleas de Propietarios;
6. Mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias y para adoptar resoluciones, cuando se trate de casos en que esta Ley no exija cómputos especiales;
7. Regulación concerniente en materia de mudanza, mejoras a unidades departamentales y protección y uso del elevador, escaleras y otras áreas comunes que sirvan de acceso, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. En caso de no existir tal disposición en el Reglamento de Copropiedad, y de que algún dueño desee efectuar modificaciones a su unidad departamental y haya obtenido los permisos correspondientes, deberá solicitar por escrito a la junta directiva, el uso de los espacios comunes si pretendiera su uso para el traslado de materiales nuevos o escombros. En tales casos la junta directiva podrá dar su autorización o en caso necesario negarlo y exigir el uso de instalaciones temporales exteriores. Tal decisión podrá ser apelada ante la Asamblea de Propietarios;
8. La obligatoriedad de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos;
9. La obligatoriedad de llevar un libro de actas, el cual deberá estar debidamente rubricado ante un Juzgado de Circuito; y
10. La obligatoriedad de que el tesorero lleve un libro de ingresos y egresos debidamente rubricado ante un Juzgado de Circuito.

Artículo 42: Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo de los propietarios tomado en Asamblea General por el voto de no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos. Estas reformas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda (MIVI), ser elevadas a escritura pública e inscrita en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros.

Para los cambios de la junta directiva, dignatario o administrador no se requerirá la aprobación del Ministerio de Vivienda (MIVI), pero sí su inscripción en el Registro Público.

Artículo 43: En la Asamblea de Propietarios cada propietario tendrá un voto por cada piso o departamento que se encuentre debidamente registrado en el Registro Público.

Artículo 44: Lo que no estuviera previsto en esta Ley o en el Reglamento de Copropiedad, se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios, por el voto de por lo menos la mitad más uno de la totalidad de los propietarios. Esta decisión será obligatoria, siempre y cuando no sea contraria al Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 45: Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de la administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal se elegirá una directiva que constará por lo menos de un presidente, un vicepresidente, un tesorero y un secretario, quienes tendrán las facultades que les confiera esta Ley, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios. El administrador, a opción de la junta directiva, ejercerá además las funciones de Secretario de la Asamblea y transcribirá en el libro de actas lo acontecido en esa asamblea.

Artículo 46: El presidente, vicepresidente, tesorero y el secretario de que trata el artículo anterior serán de libre nombramiento y remoción de la Asamblea de Propietarios mediante el voto de por lo menos la mitad más uno de la totalidad de los propietarios; pero en cuanto a la designación inicial, para tales cargos, ésta se hará en el mismo acto en que se adopte el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 47: El presidente, el vicepresidente, el tesorero y el secretario permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados y sean inscritos los nuevos dignatarios en el Registro Público.

Artículo 48: Para ser miembro de la junta directiva se necesita ser uno de los propietarios del inmueble respectivo, excepto en la constitución inicial, y estar al día en todas sus obligaciones financieras con la propiedad. Estos dignatarios no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo apruebe y lo incorpore al Reglamento de Copropiedad. El administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo acuerde la Asamblea de Propietarios.

Artículo 49: La Asamblea de Propietarios se reunirá en cualquier momento a convocatoria del presidente, del vicepresidente, del tesorero o del secretario o del administrador, siempre que a ellos se lo solicite por lo menos una tercera parte (1/3) de los propietarios, que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes. La convocatoria deberá estar hecha con no menos de diez (10) ni más de veinte (20) días de antelación a la fecha que debe efectuarse la reunión y se hará por medio de carta o telegrama dirigido a la dirección que haya indicado cada propietario o entrega de la citación en el departamento correspondiente.

Artículo 50: Si a pesar de la solicitud de por lo menos una tercera parte (1/3) de los propietarios que se encuentran al día en los pagos de los gastos comunes el presidente o el vicepresidente o el tesorero o el secretario se negaran a convocar a una Asamblea de Propietarios, el Juez a solicitud de aquellos, podrá hacer la convocatoria con las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

Artículo 51: La Asamblea de Propietarios, será presidida por el presidente, a falta de éste por el vicepresidente, a falta de éste por el tesorero, a falta de éste por el secretario y a falta de éstos por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en caso de ausencia del secretario, la Asamblea de Propietarios nombrará un Secretario Ad Hoc entre los propietarios presentes.

Artículo 52: Los nombramientos del presidente, vicepresidente, tesorero y secretario se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público, debiendo además aparecer el nombre de la persona designada y sus señas, en un directorio el cual deberá colocarse en un lugar visible del edificio. En caso de que exista un administrador para el edificio, su nombre y señas aparecerán en un directorio en el vestíbulo de ingreso y no será necesario que aparezcan otros nombres.

Artículo 53: El quórum para constituir la Asamblea de Propietarios será la mitad más uno de la totalidad de los propietarios.

Artículo 54: Toda resolución de la Asamblea de Propietarios para que surta efecto legal, deberá ser aprobada por lo menos por la mitad más uno de todos los propietarios, conforme al artículo anterior, salvo cuando esta Ley exija un número distinto para su aprobación.

Artículo 55. El administrador, tendrá la facultad que le confiera la ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios y las siguientes:

1. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en el Artículo 49 de esta Ley;
2. Nombrar y remover los empleados del edificio basado en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios;
3. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes del edificio y las privadas que afecten a otro propietario;
4. Recaudar de los propietarios las cuotas que le correspondan en los gastos, tasas e impuestos, y efectuar los pagos respectivos;
5. Representar en juicio a la Asamblea de Propietarios en las acciones de cobro y las relativas a su administración;
6. Velar porque se mantenga el orden en el edificio, se cumpla el destino de los distintos pisos y departamentos y se observen las medidas sanitarias;
7. Compeler a los propietarios a que cumplan con sus obligaciones;
8. Llevar un libro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y extender las certificaciones correspondientes a los interesados; y
9. Ejercer las funciones de Secretario de la Asamblea de Propietarios, cuando así lo decida la junta directiva.

Artículo 56: El administrador podrá ser una persona natural o jurídica. Cuando se trate de una persona jurídica el representante legal respectivo o quien haga sus veces, designará a la persona que lo haya de representar en las funciones de administrador y se inscribirá en el Registro Público. En ambos casos se deberá inscribir el administrador en el Registro Público.

## TITULO VI PROINDIVISION

Artículo 57: La Proindivisión que establece esta Ley, es forzosa y los propietarios no podrán acordar que se le ponga fin, ni obtener la división judicial, excepto en los siguientes casos:

1. Por destrucción total del edificio.
2. Cuando por destrucción parcial, el edificio hubiera disminuido de valor en sus dos terceras (2/3) partes por lo menos.
3. Por acuerdo del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios. En estos casos el acuerdo se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro Público.

Artículo 58: En caso de haber sido destruido parcialmente el edificio, si éste disminuyera su valor a menos de las dos terceras partes (2/3), la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción, a la cual deberán contribuir todos en proporción a sus derechos; pero si alguno fuera renuente al pago de su cuota, cualquiera otro de los propietarios o en su defecto cualquier otra persona podrá adquirir la parte del que no cubriera su contribución, previa tasación judicial.

Artículo 59: Siempre que el edificio amenace ruina, según la oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción o bien



su demolición y la venta del terreno y de los materiales. En caso de reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir, pero la mayoría deberá adquirir la parte de la minoría según tasación judicial.

Artículo 60: Cuando por ocurrir siniestro hubiera que cobrar el valor de la indemnización del seguro, éste quedará afecto en primer lugar a la reconstrucción del edificio, en los casos que esto se acordara. Si la Asamblea de Propietarios resolviera dividir o vender el terreno, el monto de la indemnización del seguro se dividirá entre aquellos en la proporción en que hubiera concurrido el pago de las primas correspondientes. Los acreedores hipotecarios tendrán derecho preferente a los propietarios del edificio en el valor de la indemnización correspondiente a cada propietario hasta la concurrencia de sus créditos, siempre que no se ordene la reconstrucción del edificio, o si ordenada la reconstrucción del edificio ésta no se inicia en el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que la Asamblea de Propietarios acuerde la reconstrucción. La Asamblea de Propietarios deberá tomar el acuerdo respectivo dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que se verifique el pago de la indemnización. Lo resuelto por la Asamblea de Propietarios se comunicará a los acreedores hipotecarios, dentro de los tres (3) días siguientes para los efectos consiguientes.

Artículo 61: El crédito con garantía de hipoteca que gravara un edificio, que después es adquirido de conformidad con esta Ley por varios propietarios, podrá ser dividido entre las diferentes unidades departamentales de estos propietarios, conforme lo acuerden éstos y la entidad crediticia. La división del crédito hipotecario que trata este artículo deberá inscribirse en el Registro Público.

## TITULO VII DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 62: Sin perjuicio de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ley que regula la materia, los aspectos relacionados con la creación, enajenación, modificación, constitución de derechos reales y registro de bienes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se regirán por las normas de derecho común. En consecuencia, las limitaciones, restricciones y gravámenes que afecten a inmuebles incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, se reconocen sin perjuicio en la denominación que las partes den al contrato, mediante el cual se enajena la propiedad, así como también a la promesa de compraventa, a los arrendamientos con opción de compra o a cualquier otra transacción que afecte la titularidad del bien.

Artículo 63: El Régimen de Propiedad Horizontal, se aplicará a proyectos de interés social y se reconoce que su aplicación redundará en beneficios directos para el Estado y la comunidad.

Artículo 64: Los préstamos hipotecarios para la construcción del edificio, que se destinarán para la venta bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o para la adquisición de apartamentos o pisos dentro de edificios sujetos a este régimen, podrán concederse hasta por el ciento por ciento (100%) de su valor, salvo que la ley o los reglamentos del acreedor tengan fijados un porcentaje distinto.

Artículo 65: Para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquiriente de la misma deberá presentar al Notario Público evidencia escrita tales como: comprobante o estado de cuenta o recibo de paz y



salvo que certifique que se encuentra al día en el pago de los gastos de conservación y mantenimiento del edificio. Esta certificación podrá ser firmada indistintamente por el presidente o secretario o administrador del edificio. La certificación deberá ser protocolizada por el Notario Público en la respectiva escritura. Esta certificación no será necesaria en caso de adquisición por remate judicial.

Artículo 66: El procedimiento, bajo el cual se ventilarán todas las cuestiones relacionadas con esta Ley será sumario, salvo que los interesados acepten someterse a juicios arbitrales o que este procedimiento se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Las resoluciones dictadas en tales juicios, serán definitivas y no dejará expedita la vía ordinaria; se exceptúan los casos previstos en los Artículos 23 y 28 de esta Ley, en los que seguirá el procedimiento de juicio ejecutivo y administrativo, respectivamente.

Artículo 67: Todas las cuestiones relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, salvo las expresamente exceptuadas en la presente Ley, serán de competencia de los Jueces de Circuito de lo Civil, en donde se encuentra ubicado el inmueble o en donde está fijado el domicilio del demandado, a juicio del demandante. Sin embargo, para los efectos de la tramitación de los cobros de los gastos comunes, los corregidores de barrios, en asuntos exclusivos de la presente Ley, tendrán competencia hasta por la suma de quinientos Balboas (B/.500.00). La alcaldía reglamentará el procedimiento a seguir en estos casos.

Artículo 68: El usufructo y disfrute de las áreas y facilidades comunes de la propiedad, tales como: vestíbulos, escaleras, pasillos, ascensores, transformadores y líneas principales de electricidad, bombas y tanques de agua, tuberías principales y comunes de agua, gas, sistemas contra incendio, áreas sociales, jardines, piscinas, entre otros, es inseparable e indivisible del pago de los gastos comunes correspondientes, por parte de cada propietario. Por tanto, en caso de dificultades en el cobro de tales expensas por parte de la administración de la Propiedad Horizontal, ésta podrá cobrar un recargo de hasta un veinte por ciento (20%) sobre los gastos comunes morosos más los gastos legales en que se incurra para el cobro de las mismas, según se establezca en el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 69: En los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de unidades departamentales bajo el Régimen de Propiedad Horizontal será obligatorio anunciar si la azotea será o no será de uso común de las unidades departamentales. En caso de que la azotea sea de uso exclusivo de algunas unidades departamentales, con exclusión de otras unidades, deberá especificarse cuáles son las unidades departamentales con derecho a su uso. En los casos en que los contratos de promesa de compraventa y los contratos de compraventa se omita esta información, la azotea será propiedad común de las unidades departamentales.

Artículo 70: En la promesa de compraventa que suscriban promitente comprador y promitente vendedor, necesariamente deberá incluirse los siguientes puntos:

1. Detalle de los metros que efectivamente tendría la unidad departamental, con prescindencia de su participación en las áreas comunes;
2. Descripción y propiedad del terreno en el que se construirá el edificio;
3. Cantidad de estacionamientos a que tendría derecho la unidad departamental; e
4. Información de las reservas que el promotor impondrá en el Reglamento de Propiedad sobre azoteas, fachada, servidumbres, rampas de acceso y otros.

Artículo 71: Para el cálculo de las áreas de las unidades departamentales, se incluirá el área que ocupen las columnas del piso respectivo, así como el área que ocupen las paredes exteriores, ya que a pesar de ser partes comunes del edificio, prestan un servicio directo a la respectiva unidad departamental. Las paredes que sean comunes con otras unidades departamentales serán calculadas por mitad del área que ocupen.

Artículo 72: Los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes, pero se concede a la Asamblea de Copropietarios el término de un (1) año para que soliciten al Ministerio de Vivienda (MIVI) la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a ella. Vencido este plazo regirá la presente Ley y los Reglamentos de Copropiedad quedarán de pleno derecho sin efecto o en lo que sean contrarios.

Artículo 73: Derógase el Decreto de Gabinete n.. 217 de 26 de junio de 1970, la Ley n.. 99 de 4 de octubre de 1973 y demás disposiciones legales contrarias a la presente Ley.

Artículo 74: Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

#### COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dada en la ciudad de Panamá, a los 26 días del mes de abril de mil novecientos noventa y tres.

LUCAS R. ZARAK L. RUBEN AROSEMENA VALDES

Presidente Secretario General

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL - PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

Panamá, República de Panamá. 28 de abril de 1993

GUILLERMO ENDARA GALIMANY GUILLERMO ELIAS QUIJANO, Jr.

Presidente de la República Ministro de Vivienda

Gaceta Oficial n.. 22.278, del miércoles 5 de mayo de 1993.

## **25 Código Civil do Paraguai (artigos 2128 a 2162)<sup>1205</sup>**

LEY n. 1.183/85

CÓDIGO CIVIL

TITULO VI DE LA PROPIEDAD POR PISOS Y DEPARTAMENTOS

CAPITULO I DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2128.- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente, o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de este Código.

---

<sup>1205</sup> Texto extraído do *site* do Governo paraguaio.

Art. 2129.- Cada departamento será individualizado por una designación numérica inscrita en el Registro de Inmuebles, a los efectos de su identificación.

Art. 2130.- Cada propietario será titular del dominio exclusivo de su piso o departamento, o copropietario de las cosas de uso común y de aquéllas necesarias para su seguridad.

Se consideran comunes:

- a) el terreno sobre el cual se levanta el edificio, los cimientos, muros, maestros, techos, patios, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras y puertas de entrada;
- b) las instalaciones de servicios centrales, como ascensores, montacargas, calefacción y refrigeración, aguas corrientes, gas, hornos, incineradores de residuos y central telefónica;
- c) las dependencias del portero y de la administración; y
- d) los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos.

La presente enumeración no es limitativa, debiendo en cada caso determinarse el carácter común por convención de partes.

Art. 2131.- El derecho de cada propietario sobre las cosas comunes será proporcional al valor de su piso o departamento, el que será determinado por acuerdo de partes, o en su defecto, por el valor oficial fijado por la Dirección de Impuesto Inmobiliario a los efectos del pago del impuesto correspondiente.

El condómino no puede renunciar al derecho sobre las cosas comunes, ni eximirse de la obligación de contribuir a los gastos de conservación de dichas cosas.

Art. 2132.- Las partes comunes del edificio estarán sujetas a indivisión forzosa, a tenor de lo dispuesto en este Código, a menos que la división pueda hacerse por acuerdo unánime de los condóminos, sin que resulte más incómodo el uso de la cosa a cada uno de ellos.

Art. 2133.- Además serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acordare por la totalidad de los condóminos, aquéllos destinados al servicio de cierto número de departamentos, con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, y servicios sanitarios comunes a los departamentos de un mismo piso.

Art. 2134.- Cada propietario tiene el derecho de usar los bienes comunes conforme a su destino, sin menoscabar el derecho de los demás.

Art. 2135.- Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o departamento.

En la transferencia, transmisión, gravamen o embargo de un piso o departamento se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Art. 2136.- Cada propietario podrá enajenar el piso o el departamento que le pertenece y constituir sobre el mismo derechos reales o personales, sin necesidad de requerir el consentimiento de los demás.

En la transferencia, gravamen o embargo de un piso o departamento, se entenderán comprendidos los derechos al uso y goce de los bienes comunes.

Art. 2137.- La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de

la inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

No podrán hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprendiere el edificio y no mediare la conformidad de todos ellos.

Art. 2138.- Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación del piso o departamento que le pertenece.

Art. 2139.- Queda prohibido a cada propietario, inquilino u ocupante de los pisos o departamentos, de acuerdo con las disposiciones administrativas pertinentes:

- a) hacer modificaciones que puedan poner en peligro la seguridad del edificio y de los servicios comunes;
- b) cambiar o modificar la estructura arquitectónica externa;
- c) destinarlos a usos contrarios a la moral y buenas costumbres y a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropietario y administración;
- d) perturbar la tranquilidad de los ocupantes y vecinos con ruidos molestos y depositar mercaderías peligrosas para el edificio; y
- e) elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros pisos o departamentos.

Art. 2140.- Los propietarios están obligados al pago de las primas de seguro del edificio común.

Los gastos necesarios para la conservación y el goce de las partes comunes del edificio, para la prestación de los servicios en interés común, así como las innovaciones acordadas por la mayoría serán soportados por los condóminos en medida proporcional al valor de la propiedad de cada uno, salvo pacto en contrario.

Si se tratare de cosas destinadas a servir a los condóminos en medida distinta, los gastos se repartirán en proporción al uso de cada uno pueda hacer de ellas.

Cuando un edificio tenga varias escaleras, patios, terrazas, obras o mecanismos destinados a servir una parte de la totalidad del edificio, los gastos relativos a su mantenimiento, corresponderán al grupo de condóminos que obtienen utilidad de tales cosas.

Art. 2141.- Cuando una innovación importe un gasto muy gravoso o tenga carácter suntuario con respecto a las condiciones particulares e importancia del edificio, y consista en obras o mecanismos susceptibles de utilización separada, los condóminos que no quisieren obtener beneficios de ellas, quedarán eximidos de toda contribución en los gastos.

Si la utilización separada no fuere posible, la innovación no podrá ser autorizada, salvo que la mayoría de los condóminos que la han acordado o aceptado, asuman íntegramente la obligación de pagar su costo.

En el caso previsto por el primer apartado, los condóminos, sus herederos o causahabientes, podrán, sin embargo, en cualquier tiempo, participar en los beneficios de la innovación, contribuyendo a los gastos de ejecución y mantenimiento de la obra.

Art. 2142.- Cuando el uso de las terrazas o parte de ellas, no es común a todos los condóminos, quienes tuvieren el uso exclusivo estarán obligados a contribuir por un tercio en los gastos de reparación o reconstrucción de aquéllas. Los otros dos tercios serán a cargo de todos los condóminos del edificio o de la parte de éste a cuya terraza sirve, en proporción al valor del piso o de la porción del piso de cada uno.

Art. 2143.- El propietario del último piso del edificio, sin perjuicio de lo que establezcan los reglamentos administrativos, puede elevar nuevos pisos o nuevas construcciones, con el consentimiento unánime de los demás condóminos, salvo lo estipulado en el título. La misma disposición regirá para el que sea dueño exclusivo de la terraza.

Los condóminos pueden oponerse a la mayor elevación, en los casos siguientes:

- a) si ella afectare la condiciones estéticas del edificio; y
- b) cuando disminuyere notablemente el aire o la luz de los pisos inferiores.

Se prohíbe al propietario de la planta baja hacer obras que perjudiquen la solidez del edificio, tales como excavaciones o sótanos.

Art. 2144.- El propietario que llevare a cabo la mayor elevación en el caso del artículo anterior, abonará a los demás condóminos una indemnización igual al valor actual del área a ocuparse con la construcción, dividido por el número de pisos, comprendido el que va a edificarse, con detracción del importe de la cuota correspondiente a él. Estará obligado también a reconstruir la terraza de la que todos o parte de los condóminos tenían el derecho de usar.

Art. 2145.- Los impuestos y tasas municipales se cobrarán a cada propietario independientemente, debiendo efectuarse las evaluaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

## CAPITULO II DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Art. 2146.- A los efectos de la construcción de la propiedad por pisos o departamentos, toda persona o grupo de personas, deberá instituir un reglamento de copropiedad y administración, formalizado por escritura pública, que será inscripta en el Registro de Inmuebles, así como toda modificación que del mismo se hiciere. Para su reforma, será necesario el voto de dos tercios de los propietarios que representen por lo menos la mitad del valor del edificio.

Art. 2147.- El reglamento deberá disponer obligatoriamente sobre los siguientes puntos:

- a) la forma de nombramiento de un representante de los propietarios, que podrá ser uno de ellos o un extraño, y tendrá facultades de administrar los bienes de uso común y recaudar los fondos para tal fin;
- b) determinación de las bases para la remuneración del representante, duración de sus funciones, forma de su remoción, facultades para actuar ante organismos administrativos y judiciales, y designación de sustituto;
- c) proporción y bases para la contribución de los propietarios destinada al pago de los gastos comunes;
- d) designación y despido del personal de servicio;
- e) el procedimiento de convocatoria de la asamblea de propietarios, forma de elegir un presidente, quórum para sesionar y mayoría especial para adoptar otras resoluciones;
- f) ubicación y enumeración de los pisos, de los departamentos y de las cosas comunes, así como el uso de los mismos;
- g) determinación del valor que se atribuye a cada piso o departamento con inclusión de sus partes accesorias; y
- h) cualesquiera otras facultades otorgadas al representante de los propietarios.

Art. 2148.- Formalizado el reglamento de copropiedad y administración, de acuerdo con lo establecido en este Código, tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a

cualquier título. La inscripción del reglamento podrá practicarse, aun cuando no esté construido el edificio.

Las mismas reglas serán aplicadas para modificar dicho reglamento o dejarlo sin efecto.

Art. 2149.- En caso de silencio y obscuridad de las disposiciones del reglamento de copropiedad, las relaciones jurídicas entre los propietarios se regirán por las normas de este Código.

Art. 2150.- Si la asamblea de propietarios no proveyere al nombramiento del administrador, éste será nombrado por el Juez de lo Civil, a petición de uno o varios propietarios.

El administrador judicial durará un año en el cargo, y podrá ser removido por la asamblea de propietarios en cualquier momento, por causa justificada y decisión de la mayoría. Podrá igualmente ser removido por decisión judicial, en juicio breve y sumario, a instancia de uno de los propietarios, por haber dejado transcurrir un año sin rendir cuenta de su gestión, o si existen fundadas sospechas de haber el mismo incurrido en graves irregularidades. La remoción del administrador llevará implícita la revocación de sus poderes, de la que se tomará razón en el Registro Público respectivo.

Art. 2151.- El administrador debe ejecutar las decisiones de la asamblea de propietarios y velar por el cumplimiento del reglamento. Le corresponde cobrar las contribuciones y pagar los gastos comunes y llevar a cabo los actos de conservación de las partes comunes del edificio.

Debe rendir anualmente cuenta documentada de su gestión y realizar todas las gestiones inherentes a la administración.

Art. 2152.- Las medidas tomadas por el administrador en los límites de sus atribuciones serán obligatorias para los propietarios. Contra ellas se admite recurso ante la asamblea, sin perjuicio del que pueda interponerse ante la autoridad judicial en los casos y dentro del plazo establecido por ese Código.

Art. 2153.- El propietario que ha hecho gastos para las cosas comunes, sin autorización del administrador o de la asamblea, no tiene derecho al reembolso, salvo que se trate de gastos urgentes.

Art. 2154.- Además de lo establecido en los artículos anteriores, la asamblea de los propietarios provee:

- a) la confirmación del administrador, en su caso y su retribución;
- b) la aprobación del presupuesto de gastos necesarios durante el año y su distribución entre los propietarios;
- c) la aprobación de la rendición anual de cuentas del administrador y el empleo del remanente de la gestión; y
- d) las obras de mantenimiento extraordinario del edificio.

Art. 2155.- La asamblea queda regularmente constituida con la presencia de propietarios que representen los dos tercios del valor del edificio entero y esta misma proporción de los partícipes en el condominio.

Son válidas las resoluciones aprobadas por el número de votos que representen la mayoría de los asambleístas y al menos la mitad del valor del edificio. Si la asamblea no puede



deliberar por falta de número, se reunirá, en segunda convocatoria, dentro de los diez días contados desde la primera.

La resolución será válida si es aprobada por un número de votos que represente el tercio de los propietarios y al menos un tercio del valor del edificio.

Art. 2156.- Se requiere también la mayoría de votos de los asambleístas que representen al menos la mitad del valor del edificio para las resoluciones que conciernen al otorgamiento y revocación de los poderes del administrador, o para estar en juicio como actor o demandado, cuando excedan de sus atribuciones, asimismo como para las decisiones relativas a reparaciones extraordinarias de notable importancia.

Las resoluciones que tienen por objeto de disponer las innovaciones que tiendan al mejoramiento o al uso más cómodo o al mayor rendimiento de las cosas comunes, deben ser aprobadas siempre con un número de votos que representen la mayoría de propietarios y los dos tercios del valor del edificio. La asamblea no puede deliberar si no consta que todos los propietarios han sido invitados a la reunión.

Las deliberaciones de la asamblea se harán constar en un libro de actas llevado por el administrador y que suscribirán con él dos asambleístas designados por la asamblea.

Art. 2157.- Las resoluciones tomadas por la asamblea a tenor de los artículos anteriores son obligatorias para todos los propietarios. Contra las resoluciones contrarias a la ley o al reglamento, todo propietario disidente puede interponer recurso ante el juez; pero el recurso no suspenderá su ejecución, salvo que la suspensión sea ordenada por el juez.

El recurso debe interponerse bajo pena de decaimiento, dentro de los treinta días corridos de la fecha de la resolución, en cuanto a los disidentes, y desde la fecha de la comunicación, con respecto a los ausentes.

Art. 2158.- El administrador nombrado por los propietarios está obligado a asegurar el edificio contra incendio u otras causas fortuitas que puedan destruirlo en todo o parte.

Cada propietario cargará con la cuota proporcional que le corresponda en el pago de las primas.

Art. 2159.- El Registro de Inmuebles habilitará libros especiales para la Sección que denominará "Registro por piso o departamento" y en los que se tomará razón de los títulos de dominio de las fracciones de tierras destinadas al asiento de edificios divididos en pisos o departamentos, y que se conocerán con el nombre de finca matriz.

En libros filiales, correlacionados con el del registro de las fincas matrices, se tomarán razón de las escrituras de dominio de los diversos pisos o departamentos de cada edificio.

Art. 2160.- La totalidad de los propietarios de un edificio de pisos o departamentos, o el propietario único de él, podrá solicitar del Registro de Inmuebles, la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que aquéllas se encuentren libres de gravámenes.

Art. 2161.- Si el edificio se destruyere en su totalidad o en parte que represente las dos terceras partes de su valor, cada uno de los propietarios podrá pedir la venta del terreno y de los materiales, salvo que otra solución se hubiese convenido.

En caso de destrucción de una parte menor, la asamblea de propietarios resolverá, por tres cuartas partes del valor del edificio, si ha de procederse o no a la reconstrucción, y cada uno está obligado a contribuir en proporción a sus derechos sobre aquél.

Si uno o más propietarios se negare a participar en la reconstrucción estará obligado a



ceder sus derechos preferentemente a los demás propietarios o a alguno de ellos, según su evaluación judicial.

Art. 2162.- Salvo lo dispuesto por leyes especiales, en caso de estado ruinoso del edificio, admitido por la mayoría de los propietarios que represente la mitad del valor del mismo, se resolverá por la misma mayoría si debe procederse a la reconstrucción o a la demolición y venta del terreno y de los materiales.

Si se resolviere la reconstrucción del edificio, la minoría de propietarios no podrá ser obligada a contribuir para el efecto, debiendo la mayoría tener preferencia para adquirir las partes de la minoría, según evaluación judicial.

## **26 Lei peruana sobre a propriedade horizontal<sup>1206</sup>**

Ley No. 27157

Promulgada el 19.JUL.99

Publicada el 20.JUL.99

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARATORIA DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1º.- Del objeto de la Ley

La presente Ley establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva; así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común.

---

<sup>1206</sup> Texto extraído do *site* do Governo peruano.

## TÍTULO I

### PROCEDIMIENTOS PARA LA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 2º.- De las definiciones

Para los efectos de la presente Ley se considera:

- a. Edificios de Departamentos: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva ubicados en edificaciones de más de un piso.
- b. Quintas: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan, por lo menos, con un pasaje de acceso en calidad de bien común.
- c. Casas en Copropiedad: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que cuentan con áreas recreativas adyacentes de propiedad común y/o servicios comunes.
- d. Centros y Galerías Comerciales o Campos FERIALES: Unidades inmobiliarias que cuentan con bienes y servicios comunes y secciones de propiedad exclusiva para uso comercial.
- e. Otras unidades inmobiliarias con bienes comunes: Unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que han sido independizadas y que cuentan con el terreno como bien de propiedad común.
- f. Unidades de propiedad exclusiva: Unidades inmobiliarias que no cuentan con bienes ni servicios comunes.

##### Artículo 3º.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley.

##### Artículo 4º.- Del Formulario Registral

1. Para efectos registrales se considera título al Formulario Registral con la documentación que le sirve de sustento en el que consta la información relativa a los solicitantes, los datos del inmueble materia de la inscripción y las condiciones del derecho, acto o contrato que se registra.
2. El Formulario Registral al que se refiere el párrafo precedente será suscrito por los interesados, por un verificador, cuando corresponda. Las firmas son legalizadas por Notario.

##### Artículo 5º.- De la función notarial

1. El Notario, además de lo estipulado en el artículo precedente, para los fines de la legalización, certifica y verifica la documentación que se adjunta al Formulario Registral, bajo responsabilidad; y tramita los procesos a que se refiere la presente Ley.
2. En casos de oposición de terceros, el proceso debe seguirse ante el Fuero Judicial o Arbitral.

## CAPÍTULO II

### DEPARTAMENTOS EN EDIFICIOS

#### Artículo 6°.- Del inicio del proceso

1. Para iniciar el proceso de saneamiento a que se refiere el artículo precedente se debe tomar el acuerdo por la mayoría simple de todos los propietarios de departamentos, en una reunión que será convocada para estos efectos por el o los propietarios interesados, mediante carta notarial, y realizada dentro de los 10 (diez) días útiles contados a partir de la convocatoria.
2. La convocatoria debe contener lugar, fecha, hora de la reunión y el nombre del convocante, así como la agenda a tratar.
3. El acuerdo tomado consta en un Acta Simple firmada por los concurrentes, el mismo que debe publicarse en el Diario Oficial "El Peruano", en uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del propio edificio, para efectos de determinar los porcentajes de bienes comunes, salvo que el referido acuerdo haya sido adoptado por unanimidad.
4. Para oponerse a los acuerdos a que se refiere el párrafo precedente el interesado tiene un plazo de 15 (quince) días, contados a partir de la fecha de la última publicación, y se tramita de acuerdo a los artículos 546° y siguientes del Código Procesal Civil.
5. Se presume que las alícuotas sobre los bienes comunes corresponden en partes iguales a los propietarios de los bienes de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario.

#### Artículo 7°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de los departamentos se debe presentar el Formulario Registral, acompañado del título de propiedad que puede ser escritura pública, minuta, adjudicación o cualquier otro documento público o privado de fecha cierta que lo pruebe. A falta de título de propiedad, o cuando el terreno está inscrito a nombre de persona diferente al vendedor, el poseedor debe demostrar posesión continua, pacífica y pública como propietario durante 10 (diez) años.

#### Artículo 8°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018° del Código Civil. Una vez acreditados los requisitos mencionados por Notario, el Registrador procede a inmatricular el terreno a nombre de los propietarios de departamentos en calidad de bien común y, posteriormente, la propiedad cada una de las unidades inmobiliarias y los derechos sobre las áreas y bienes comunes.

## CAPÍTULO III

### QUINTAS, CASAS EN COPROPIEDAD Y OTRAS UNIDADES INMOBILIARIAS CON BIENES COMUNES

#### Artículo 9°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en quinta, casa en copropiedad u otra unidad inmobiliaria con bienes comunes, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° de la presente Ley.

Artículo 10°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2018° del Código Civil.

2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre el área de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva.

3. El área y bienes de propiedad común se inmatriculan en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 11°.- Del terreno

En ningún caso se puede considerar como bien común el terreno sobre el cual está edificada la sección de propiedad exclusiva, salvo que sobre el mismo terreno exista más de una sección de esta naturaleza.

#### CAPÍTULO IV

#### CENTROS Y GALERÍAS COMERCIALES O CAMPOS FERIALES

Artículo 12°.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de un solo piso

1. Los centros y galerías comerciales o campos feriales que cuenten únicamente con un piso podrán independizar cada una de sus tiendas del terreno matriz.

2. El terreno sobre el que está edificada cada tienda es de propiedad exclusiva de cada uno de sus propietarios, quienes son titulares integralmente del terreno y la edificación sobre la cual está construida su tienda.

3. Las áreas que constituyen los accesos, pasadizos y las zonas de servicios comunes pueden ser de propiedad común, pudiendo constituirse sobre ellos derechos reales de servidumbre perpetua a favor de los predios dominantes y/o derechos de superficie.

Artículo 13°.- De los centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso

Cuando los centros y galerías comerciales o campos feriales cuenten con más de un piso, es facultad de los propietarios optar entre:

- a. Tener un solo régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.
- b. Tener más de un régimen de bienes de propiedad exclusiva con bienes de propiedad común.
- c. Independizar del terreno matriz cada una de las tiendas. La propiedad del terreno sobre el cual están las tiendas independizadas es de copropiedad de éstas, considerando el plano vertical sobre el cual éstas se hallan edificadas. En estos casos, se debe constituir derechos reales de servidumbre perpetua obligatoria a favor de los predios dominantes respecto a los accesos, escaleras, pasadizos y similares o considerar éstos como zonas de propiedad común.

Artículo 14°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad inmobiliaria en galería, centro comercial o campo ferial, cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° de la presente Ley.

Artículo 15°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018° del Código Civil.

2. Una vez acreditados los referidos requisitos, el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno, distinguiendo entre la sección de propiedad común y el área y bienes de propiedad exclusiva. El área y bienes de propiedad común se inmatricula en su calidad de copropiedad y la sección de propiedad exclusiva se inmatricula directamente a nombre del titular del derecho.

Artículo 16°.- Del terreno

En caso de haber optado por lo establecido en el literal c) del artículo 13°, el terreno se considera copropiedad de los propietarios de las tiendas existentes dentro del plano vertical del perímetro superficial y se consideran bienes comunes el acceso y los servicios comunes a que se refiere el Reglamento Nacional de Construcciones.

## CAPÍTULO V

### CONSTRUCCIONES DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA

Artículo 17°.- De la inscripción cuando el terreno está registrado

Para la inscripción del derecho de propiedad de una unidad de propiedad exclusiva cualquier propietario o poseedor pleno debe presentar el Formulario Registral, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° de la presente Ley.

Artículo 18°.- De la inscripción cuando el terreno no está registrado

1. Para la primera inscripción de dominio del terreno se presenta el Formulario Registral acompañado de declaración notarial que acredite el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo 2018° del Código Civil.

2. Una vez acreditada la referida posesión el Registrador procede a inmatricular la totalidad del terreno.

## CAPÍTULO VI

### DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 19°.- De las disposiciones comunes

Las disposiciones de este Capítulo son de aplicación a todos los procedimientos establecidos en el presente Título.

Artículo 20°.- De las inscripciones

1. Con la presentación del Formulario Registral al Registro correspondiente se puede inmatricular el terreno e inscribirse la fábrica.

2. También es susceptible de inscripción, de ser el caso, las secciones de propiedad exclusiva, las secciones de propiedad común, la independización, el Reglamento Interno y la junta de propietarios.

Artículo 21°.- De la prescripción adquisitiva de dominio

La prescripción adquisitiva a la que se refiere el presente Título es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el

artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley.

Artículo 22°.- De la inmatriculación

La primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 2018° del Código Civil se declara notarialmente y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley.

Artículo 23°.- De la procedencia de la inscripción

No es impedimento para la inmatriculación del terreno, de ser el caso, ni para la inscripción del derecho de propiedad de la unidad inmobiliaria, ni de los bienes comunes, que uno o más de los poseedores del mismo edificio, quinta u otros no acrediten su derecho de propiedad. En estos casos particulares, el registrador suspende la inscripción cuyo derecho de propiedad no ha sido solicitado o acreditado hasta que se demuestre el derecho respectivo.

Artículo 24°.- De la presunción de igualdad de alícuotas

En caso de que no sea posible determinar los porcentajes de bienes comunes, por ausencia o impedimento de uno o más propietarios, se presume que las alícuotas corresponden en partes iguales a los propietarios de las secciones de dominio exclusivo, salvo prueba en contrario. Para el efecto se publica en el Diario Oficial "El Peruano", uno de mayor circulación del lugar donde se ubica el inmueble y en un lugar visible del predio, un extracto que contenga la ubicación del inmueble, dándose un plazo de 10 (diez) días para que cualquier afectado acredite el mayor porcentaje que le corresponda.

Artículo 25°.- Del informe técnico

1. En todos los casos de regularización de edificaciones a que se refiere el presente Título, el interesado debe presentar al Notario un informe técnico elaborado por un verificador, público o privado, ingeniero civil o arquitecto colegiado, que constate las características de la edificación, y de ser el caso, de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de propiedad común y el total de áreas y bienes comunes existentes, debiendo efectuar los planos de ubicación y de distribución de cada una de las secciones de propiedad exclusiva y de las áreas y bienes comunes.

2. En el caso de centros y galerías comerciales o campos feriales de más de un piso el informe técnico debe elaborarse tomando en consideración la opción acordada por los propietarios de conformidad con el artículo 13° de la presente Ley y contener una opinión favorable del Instituto Nacional de Defensa Civil.

Artículo 26°.- De la inaplicación

Para los efectos de la presente Ley no es aplicable el artículo 985° del Código Civil.

## TÍTULO II

### DECLARATORIA DE FÁBRICA

Artículo 27°.- De la declaratoria de fábrica

A partir de la vigencia de la presente Ley, el reconocimiento legal de la existencia de cualquier tipo de edificación, independientemente de la fecha de su construcción, se hará

mediante una declaración del propietario, de acuerdo con los requisitos y trámites que se establecen en esta Ley. Este acto se denomina declaratoria de fábrica.

Artículo 28°.- De las opciones

Todos los propietarios de edificaciones que construyan a partir de la vigencia de esta Ley deben optar por:

a. Comunicar a la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, en Formulario Único Oficial la fecha del inicio de la construcción de la obra, y declarar que ésta se efectuará de conformidad con los planos que se adjuntan y que se cumple con las normas de zonificación y otras vigentes, para lo cual se acompaña el plano de zonificación respectivo.

Obtenido el cargo de recepción de dicho formulario y transcurridos 20 (veinte) días útiles contados a partir de la fecha del cargo de recepción, sin que la Municipalidad haya observado la documentación presentada, se puede iniciar la obra.

La Comisión Técnica compuesta por los arquitectos e ingenieros designados por los respectivos Colegios Profesionales, que para estos efectos conforma la Municipalidad, realiza la calificación de la procedencia de la solicitud en el plazo a que se refiere el párrafo precedente y tiene, además, la función permanente de supervisión de la obra.

b. Solicitar a la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, la licencia de construcción en el Formulario Único Oficial, de conformidad con la presente Ley y con los dispositivos legales vigentes.

Artículo 29°.- De las observaciones

1. Si la Comisión Técnica encuentra observaciones a la documentación que se acompaña al Formulario Único Oficial, debe comunicar de tal hecho al interesado, por medio del funcionario municipal responsable, en un plazo no mayor de 10 (diez) días naturales contados a partir de la fecha en que se emite la respectiva resolución administrativa.

2. El levantamiento de observaciones por parte del interesado se tramita conforme lo dispone el artículo 28° de la presente Ley.

Artículo 30°.- De la inscripción preventiva

1. Los propietarios pueden solicitar al Registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un año.

2. Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, el respectivo Reglamento Interno.

Artículo 31°.- De la finalización de la obra

Una vez terminada la construcción, en cualesquiera de las opciones referidas en el artículo 28° precedente, el propietario debe declarar en el mismo Formulario Único Oficial, que la edificación se ha realizado de acuerdo a los planos originalmente presentados; o, en su defecto, de acuerdo a los nuevos planos en base a los cuales se haya realizado finalmente la construcción, los que se deben adjuntar. En ambos casos se debe presentar título de propiedad y certificado de zonificación que declare que la obra es conforme con la zonificación vigente.

Artículo 32°.- De la numeración

Al momento de la presentación de los documentos a que se refieren los artículos 28° y 31° de la presente Ley, la Municipalidad Distrital, o a la Provincial tratándose del ámbito del Cercado, deberá, en el mismo acto y bajo responsabilidad del funcionario competente,



sellar y firmar el formulario correspondiente y asignarle el número de resolución. En el sello debe constar, además, la numeración de la finca asignada por la Municipalidad.

Artículo 33°.- De la inscripción

1. El Formulario Único Oficial, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva fábrica.
2. En caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el Formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el Registro respectivo.
3. No será necesaria la obtención de la conformidad de obra.

Artículo 34°.- De los responsables

En los casos de los artículos 28° y 31° de la presente Ley, el Formulario debe estar firmado por el propietario, abogado y constructor, que debe ser arquitecto o ingeniero colegiado.

Artículo 35°.- De la escritura pública

No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, los propietarios y/o constructores pueden optar por extender la declaratoria de fábrica mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

Artículo 36°.- De la regularización de edificaciones construidas con posterioridad a la vigencia de la presente Ley

1. Las edificaciones que se construyan a partir de la vigencia de la presente Ley sin cumplir con los procedimientos que se establecen en la misma, serán sancionadas con una multa equivalente al 3% (tres por ciento) del valor declarado de la obra, que constituye renta propia de la municipalidad respectiva; y se procederá a su regularización de acuerdo a esta Ley.
2. El valor total declarado no podrá ser inferior al que resulte de aplicar los precios unitarios de construcción vigentes a la fecha de la presentación de la solicitud.

### TÍTULO III

#### DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

##### CAPÍTULO I

##### GENERALIDADES

Artículo 37°.- De la definición

Los edificios de departamentos; quintas; casas en copropiedad; centros y galerías comerciales o campos feriales; y otras unidades inmobiliarias con bienes comunes, cuando pertenezcan a propietarios distintos, están sujetos al régimen al que se refiere el presente Título.

Artículo 38°.- De los regímenes

Los propietarios pueden elegir entre regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común o independización y copropiedad. Esta opción debe constar en el Formulario Único Oficial y debe inscribirse en el Registro correspondiente.

## CAPÍTULO II

### REGLAMENTO INTERNO

#### Artículo 39°.- Del Reglamento Interno

Las edificaciones a que se refiere el artículo 37° de la presente Ley deben contar necesariamente con un Reglamento Interno elaborado o aprobado por el promotor o constructor o, en su caso, por los propietarios con el voto favorable de más del 50% (cincuenta por ciento) de los porcentajes de participación.

#### Artículo 40°.- De los bienes de propiedad común

Los bienes de propiedad común pueden ser, según sea el caso:

- a. El terreno sobre el que está construida la edificación;
- b. Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que éstos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirven a una o más secciones;
- c. Los pasajes, pasadizos, escaleras, y, en general, vías aéreas de circulación de uso común;
- d. Los ascensores y montacargas;
- e. Las obras decorativas exteriores a la edificación o ubicadas en ambientes de propiedad común;
- f. Los locales destinados a servicios comunes tales como portería, guardianía; y otros;
- g. Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular;
- h. Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario;
- i. Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos;
- j. Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.

#### Artículo 41°.- De los servicios comunes

Son servicios comunes los siguientes:

- a. La guardianía, la portería y la jardinería;
- b. La limpieza, conservación y mantenimiento de las áreas, ambientes, elementos y en general de los bienes comunes. Esta incluye la reposición de los bienes de propiedad y uso comunes;
- c. La incineración y/o eliminación de basura;
- d. El alumbrado público, la baja policía y jardines públicos, siempre que el pago a los derechos y arbitrios lo deban efectuar los propietarios en conjunto; y
- e. La administración de la edificación.

#### Artículo 42°.- Del contenido

El Reglamento Interno debe contener, obligatoriamente, lo siguiente:

- a. La descripción de las secciones, con indicación del área construida de las mismas y destino o uso al que deben estar dedicadas (vivienda, comercio, industria, oficina, cochera u otros);
- b. Los bienes de propiedad común y los servicios comunes;
- c. Los derechos y obligaciones de los propietarios;
- d. Los porcentajes que a cada propietario corresponden en la propiedad de los bienes comunes, de acuerdo al criterio adoptado por el Reglamento Interno, a fin de atender los gastos que demanden los servicios comunes, la conservación, mantenimiento y

administración de la edificación, y en las votaciones para adoptar acuerdos en las Juntas de Propietarios;

e. Todo lo relativo a las sesiones ordinarias y extraordinarias, quórum, votaciones, acuerdos, funciones y demás, de las Juntas de Propietarios.

Artículo 43°.- De la transferencia de bienes de propiedad común

La transferencia de bienes de propiedad común debe aprobarse por los dos tercios de los votos de la Junta de Propietarios. Los propietarios que debidamente citados, no hubiesen asistido a la Junta, son notificados por conducto notarial y si en el plazo de 20 (veinte) días útiles, contados a partir de dicha notificación, no manifiestan por escrito notarial su discrepancia, se entenderán vinculados al acuerdo, que no será ejecutado hasta que transcurra tal plazo. Cualquier transferencia realizada sin contar con la votación antes dispuesta es nula de pleno derecho.

Artículo 44°.- De la acumulación, subdivisión o independización

Los propietarios pueden acumular, subdividir o independizar sus bienes de dominio exclusivo, de acuerdo a las normas del Reglamento Nacional de Construcciones. Los derechos sobre los bienes de dominio común se obtendrán sumando o detrayendo los porcentajes que correspondan de las unidades acumuladas, subdivididas o independizadas, según cada caso. En estos casos el interesado notifica de tales hechos a la Junta de Propietarios para que proceda a la modificación respectiva del Reglamento Interno y asume los gastos que se generen.

Artículo 45°.- De la pluralidad de reglamentos internos

1. En todos los casos se puede otorgar más de un Reglamento y conformar la respectiva Junta de Propietarios por áreas físicamente determinables, que comprenden un conjunto de unidades, si así lo acuerdan la mayoría simple del total de propietarios.

2. De requerirse por los interesados, se constituirá además una Junta General de Propietarios con delegados de las diferentes Juntas de Propietarios, la cual se encargará de todo lo concerniente a asuntos que afecten a la edificación en su conjunto.

3. La conformación, funciones, mecanismos de coordinación entre Juntas y demás aspectos concernientes, serán fijados en un Reglamento Interno General.

### CAPÍTULO III

#### LAS INSCRIPCIONES

Artículo 46°.- De las inscripciones

1. En el Registro Público correspondiente se archivan los planos de la edificación (distribución arquitectónica) y se inscriben las áreas y linderos perimétricos, así como la declaratoria de fábrica, el reglamento interno y la Junta de Propietarios.

2. Inscrito el Reglamento Interno, las secciones se independizarán de conformidad con lo dispuesto por la normatividad correspondiente.

### CAPÍTULO III

#### DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 47°.- De la constitución

1. La Junta de Propietarios está constituida por todos los propietarios de las secciones y tendrá la representación conjunta de éstos.

2. La renuncia de uno o más propietarios no impedirá la constitución de la Junta, pero la admisión a su seno siempre estará expedita.

Artículo 48°.- Del Presidente de la Junta de Propietarios

1. El Presidente de la Junta de Propietarios goza de las facultades generales y especiales de representación señaladas en los artículos 74° y 75° del Código Procesal Civil.

2. Para ejercer la representación procesal antes referida se requiere copia certificada por Notario del Acta de Sesión de Junta de Propietarios donde conste dicho nombramiento y que esté debidamente inscrita.

Artículo 49°.- De los propietarios hábiles

1. Se entenderá por propietario hábil al que esté en condición de ejercer su derecho a voto en las sesiones de las Juntas de Propietarios por haber cumplido con el pago de todas las cuotas establecidas por la Junta de Propietarios.

2. La Directiva de la Junta de Propietarios declara la inhabilitación de los propietarios que hayan incumplido con pagar 3 (tres) o más cuotas ordinarias o al menos 1 (una) extraordinaria al momento de la convocatoria.

3. Para tales efectos la Directiva de la Junta de Propietarios envía una comunicación al propietario moroso comunicándole su calidad de inhabilitado. Dicha calidad cesará al momento de cancelarse la deuda pendiente.

4. Los propietarios inhabilitados pueden asistir a las sesiones sólo con derecho a voz y no se les considera para el cómputo del quórum.

5. Sólo podrán impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios aquéllos que no se encuentren inhabilitados.

Artículo 50°.- Del mérito ejecutivo de las deudas

Los instrumentos impagos por la cobranza de las cuotas ordinarias y/o extraordinarias son títulos ejecutivos en base a los cuales se puede promover proceso ejecutivo. En dicho supuesto, el proceso se tramitará de conformidad con lo establecido para el proceso de ejecución del Código Procesal Civil.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Del acogimiento a la regularización

En ningún caso se puede condicionar la inscripción de declaratorias de fábrica al pago de las obligaciones tributarias que corresponden a ESSALUD y/o a las Municipalidades. No obstante, los propietarios de edificaciones cuyo valor no exceda de 50 (cincuenta) unidades impositivas tributarias que procedan a la regularización de la declaratoria de fábrica de sus unidades inmobiliarias, dentro de los 6 (seis) meses de entrada en vigencia la presente Ley, deben cancelar estas obligaciones sin moras, intereses o recargos.

SEGUNDA.- De las solicitudes en trámite

Las solicitudes de declaratoria de fábrica que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley se adecuan a las disposiciones de ésta.

## DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- De la comunicación a las Municipalidades

En todos los casos a que se refiere el Título I de la presente Ley, el Notario comunica a la Municipalidad Distrital correspondiente, o a la Provincial, tratándose del ámbito del Cercado, la inscripción efectuada, para los fines tributarios y catastrales correspondientes.

SEGUNDA.- De las aprobaciones

El Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción aprueba el Formulario Único Oficial y un Reglamento Interno modelo, a que se refiere la presente Ley.

Los interesados pueden optar entre adherirse al Reglamento Interno a que se refiere el párrafo anterior o elaborar y aprobar uno propio.

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos, y el Registro Predial Urbano, en su caso, aprueban los modelos respectivos del Formulario Registral a que se refiere la presente Ley.

TERCERA.- De la adecuación de los reglamentos internos

Los reglamentos internos que se encuentren vigentes a la fecha de publicación de la presente Ley se adecuan a lo que ella establece, para lo cual la Junta de Propietarios requiere la concurrencia de la mayoría de los propietarios en primera convocatoria y de los que asistan, en segunda convocatoria. Los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los concurrentes a la Junta de Propietarios.

CUARTA.- De la aplicación de la Ley

Las disposiciones de la presente Ley se aplican en todo lo que no se oponga a las funciones y competencias que realiza la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, de acuerdo a su legislación.

QUINTA.- De la derogatoria

Derógase y déjase sin efecto el Decreto Ley n. 22112, el Decreto Supremo n. 019-78-VC y todas aquellas normas que se opongan a la presente Ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los quince días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

**RICARDO MARCENARO FRERS**

Presidente a.i. del Congreso de la República

**CARLOS BLANCO OROPEZA**

Segundo Vicepresidente del Congreso de la República

**AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA  
POR TANTO:**

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecinueve días del mes de julio de mil novecientos noventa y nueve.

**ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI**

Presidente Constitucional de la República

**JORGE BUSTAMANTE ROMERO**

Ministro de Justicia

**ALBERTO PANDOLFI ROMERO**

Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción

## 27 Lei de condomínio de Porto Rico<sup>1207</sup>

### LEY DE CONDOMINIOS DE 2003

Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, Efectiva 90 días después y según enmendada. (31 L.P.R.A. secs 1291 et seq.)<sup>1208</sup>

#### Capítulo I. Disposiciones Generales

##### Art. 1 Título

Esta Ley se denomina "Ley de Condominios". (Enmendada en el 2003, ley 103).

##### Art. 1A [Propósito]

Esta Ley se aprueba con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a los criterios que más adelante se establecen.

El titular de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal, tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho<sup>1209</sup>.

##### Art. 2 Aplicabilidad del Capítulo (31 L.P.R.A. sec. 1291)

Las disposiciones de esta Ley son aplicables sólo al conjunto de apartamentos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos ajenos, siempre que el dueño del suelo conceda el derecho de arrendamiento, de usufructo o de superficie a perpetuidad al edificante o constituyente del condominio.

<sup>1207</sup> Texto extraído do *site* do Governo porto-riquenho

<sup>1208</sup> NOTA IMPORTANTE: Esta Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, quedó vigente nuevamente por la ley Núm. 43 del 21 de mayo de 1996 al revocar la Ley Núm. 153 del 11 de agosto de 1995 que la había revocado. Esta última quedó completamente nula al ser revocada. La Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003 enmendó casi la totalidad de los artículos de la ley.

<sup>1209</sup> Adicionado en el 2003, ley 103.



La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresara clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que esta Ley autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares<sup>1210</sup>.

Art. 3 Apartamiento, definición de (31 L.P.R.A. sec. 1291a)

A los efectos de este Capítulo se entenderá por apartamento cualquier unidad de construcción, suficientemente delimitada, consistente de uno o más espacios cúbicos, cerrados, parcialmente cerrados, o abiertos, y sus anejos, si algunos, aunque éstos no sean contiguos, siempre que tal unidad sea susceptible de cualquier tipo de aprovechamiento independiente, siempre que tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía<sup>1211</sup>.

Art. 4 Efecto de someterse al régimen de propiedad horizontal (31 L.P.R.A. sec. 1291b)

Una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los apartamentos expresados en la [31 LPRA sec. 1291a] de esta ley podrán individualmente transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos ínter vivos o mortis causa, con independencia total del resto del inmueble de que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el registro de la propiedad de acuerdo con lo dispuesto en este Capítulo y en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad<sup>1212</sup>.

Art. 5 Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos. Apartamiento proyectado y no comenzado (31 L.P.R.A. sec. 1291c).

En los casos de transmisión o gravamen de un apartamento proyectado y no comenzado a fabricar, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la participación que corresponde al transmitente, o en su caso, al deudor, en los elementos comunes del inmueble en proyecto y el derecho que tenga a que se le construya el apartamento entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a todos los efectos legales<sup>1213</sup>.

Art. 6 Apartamiento en construcción (31 L.P.R.A. sec. 1291d)

Si la transmisión o gravamen se refiriese al apartamento que ya hubiese comenzado a construirse, se entenderán adquiridas o gravadas las participaciones a que se contrae la [31 LPRA sec. 1291c] de esta ley, y de modo privativo lo que ya esté fabricado del apartamento en cuestión, entendiéndose también subrogado el adquirente en el lugar y grado del transmitente, a todos los efectos legales.

Art. 7 Número de condueños (31 L.P.R.A. sec. 2191e)

Cada apartamento puede pertenecer en comunidad a más de una persona.

Art. 8 Derecho del dueño a su apartamento; base para determinar participación (31 L.P.R.A. sec. 1291f)

El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamento y a una participación con los demás titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que represente la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad de apartamentos en el

---

<sup>1210</sup> Enmendado en el 2003, ley 103.

<sup>1211</sup> “Enmendado en el 1976, ley 157”.

<sup>1212</sup> “Enmendado en el 1976, ley 157”.

<sup>1213</sup> “Enmendado en el 1976, ley 157”.



inmueble. En caso de apartamentos con dos o más niveles se considerará la superficie de cada nivel<sup>1214</sup>.

Art. 9 Créditos hipotecarios constituidos antes y después de someterse al régimen; consentimiento de condueños (31 L.P.R.A. sec. 1291g)

Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el inmueble al régimen de propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en el Artículo 174 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, pero el acreedor, al iniciarse el procedimiento para su cobro, deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma garantizada contra todos los titulares de los apartamentos que estén gravados. Si se constituyeren dichos créditos después de organizarse el inmueble en régimen de propiedad horizontal, se hará la distribución de aquéllos en la forma a que se refiere el Artículo 170 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, entre los apartamentos gravados que estuvieren ya construidos; y si se tratare de apartamentos meramente proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor de los Artículos 5 y 6 de esta Ley.

La hipoteca de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal sólo podrá verificarse mediante acuerdo unánime de todos los titulares<sup>1215</sup>.

Art. 10 Acción hipotecaria en un solo procedimiento luego de distribución de créditos (31 L.P.R.A. sec. 1291h)

Siempre que hubiere distribución de créditos, de acuerdo con lo dispuesto en la [31 LPRA sec. 1291g] de esta ley, la acción hipotecaria podrá ejercitarse en un solo procedimiento y con una sola certificación del Registro de la Propiedad.

Art. 11 Los elementos comunes del inmueble son los siguientes: (31 L.P.R.A. sec. 1291i)

a). Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa los siguientes:

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en el Artículo 14-A, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento unánime de los titulares.

(2) Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galerías, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.

(3) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamentos, salvaguardando que estos elementos no se ubiquen dentro de los apartamentos o locales privados.

(4) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute de los apartamentos.

(5) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o dependencias de] Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(6) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamentos en el inmueble.

Cualquier pacto que transfiera la titularidad, posesión o control de estos elementos a otra persona natural o jurídica distinta del Consejo de Titulares será nulo.

<sup>1214</sup> “Enmendado en el 1976, ley 157”.

<sup>1215</sup> “Enmendado en el 2003, ley 103”.

b). Se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario, los siguientes:

- (1) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.
- (2) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados.
- (3) Las áreas destinadas a estacionamiento.
- (4) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes.

La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución de] régimen o, de realizarse la conversión y transferencia luego de constituido éste, se requerirá el consentimiento unánime de los titulares. La transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de participación para cada uno de los apartamentos beneficiados.

Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente bajo este inciso (b) sean susceptibles de aprovechamiento independiente, no podrán constituirse o enajenarse como áreas privadas, sino para el beneficio del Consejo de Titulares o de uno o varios de los titulares de apartamentos o unidades en el condominio. El área de estacionamiento en los condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común, general o limitado, o bien como área privada cuyos espacios y titularidad se adscribirá a los dueños de los apartamentos.

Excepto en los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, la titularidad sobre los espacios individuales de estacionamiento que constituyan fincas independientes no se tomará en cuenta para la determinación de quórum o de mayoría a base del número de titulares, si bien se podrá computar el por ciento de participación que corresponda a dichos espacios en los elementos comunes, cuando el Reglamento incluya dicha participación en su definición de mayoría. Cuando el área destinada a estacionamiento se haya configurado en su totalidad como finca independiente, a su titular le corresponderá un voto, como si se tratara de un apartamento<sup>1216</sup>.

#### Artículo 11A. [Elementos procomunales]

Serán elementos procomunales aquellas áreas susceptibles de aprovechamiento independiente, sean apartamentos, estacionamientos o locales, cuya titularidad le haya sido asignada al Consejo de Titulares. Lo serán también las unidades privadas que adquiera el Consejo de Titulares mediante cesión, ejecución en cobro de deudas o por cualquier otro medio legítimo.

La adquisición de un local o apartamento procomunal por vía de ejecución en cobro de deudas requerirá la aprobación mayoritaria del Consejo de Titulares. La enajenación de este tipo de elemento no podrá ser gratuita y requerirá la misma aprobación siempre que el producto de la venta o enajenación se destine a cubrir deudas o gastos para el mantenimiento de las áreas comunes. La enajenación para cubrir cualquier otro gasto o costear proyectos de mejoras, requerirá el consentimiento de los titulares, conforme a lo requerido para la aprobación del gasto o proyecto en cuestión.

Una vez enajenado el apartamento cesará su afectación como elemento procomunal<sup>1217</sup>.

#### Art. 12 Elementos comunes limitados del inmueble (31 L.P.R.A. sec. 1291j)

También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamentos con exclusión de los demás, tales

<sup>1216</sup> “Enmendado en el 2003, ley 103”.

<sup>1217</sup> “Adicionado en el 2003, ley 103”.

como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamentos de un mismo piso y otros análogos.

Art. 13 Indivisión de elementos comunes (31 L.P.R.A. sec. 1291k)

Los elementos comunes, generales y limitados, se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario será nulo.

El trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta de Directores ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el Consejo de Titulares. Lo relativo a los elementos comunes limitados corresponde a los titulares de los apartamentos a los que fueron destinados los mismos. En caso de que los titulares beneficiados no realicen las obras de mantenimiento de sus respectivos elementos comunes limitados y con ello se perjudiquen el inmueble o los restantes titulares, la Junta de Directores podrá realizarlas a costa de los titulares a quienes se destinaron los referidos elementos.

Todo titular tiene la obligación de permitir el paso por los elementos comunes limitados de que disfrute su apartamento, cuando ello sea necesario para la realización de obras o mejoras de mantenimiento de equipo o elementos comunes. El acceso se coordinará con el titular en cuestión, velando porque se obstaculice lo menos posible el disfrute del apartamento.

El Consejo de Titulares podrá permitir, por voto mayoritario, que subsistan o se instalen portones de rejas colocadas en áreas comunes por uno o varios titulares, si ello obedece a dotar de mayor seguridad a sus respectivos apartamentos, siempre que con ello no se afecte el disfrute o la seguridad de otros apartamentos o se obstaculice el acceso a otras áreas comunes. (Enmendado en el 2003, ley 103).

Art. 14 Uso de los elementos comunes; estacionamiento (31 L.P.R.A. sec. 1291l)

Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás bajo las siguientes condiciones:

(a) Por voto mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse a uno o varios titulares la instalación en el techo de equipo para el disfrute exclusivo de sus apartamentos, siempre y cuando tal instalación no menoscabe el disfrute de otro apartamento, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del afectado.

(b) Con igual autorización podrán instalarse en áreas comunes equipos o maquinaria para el disfrute de un número limitado de titulares, siempre y cuando éstos se hagan cargo del costo que ello conlleva y de su posterior mantenimiento. Para obtener la referida autorización dichos titulares le certificarán al Consejo que la instalación y utilización de tales equipos o maquinarias, a juicio de perito, no altera sustancialmente la fachada o el diseño arquitectónico del inmueble, no afecta la seguridad o solidez del edificio, ni menoscaba el disfrute de ninguna de las restantes unidades. Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras, podrán beneficiarse de ellas, si posteriormente aportan el costo que proporcionalmente les hubiera correspondido, abonando el interés legal.

En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio su instalación requerirá el consentimiento de todos los titulares. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamentos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 38 (e).

Artículo 14A. [Estacionamiento fuere elemento común]

Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamento de que fuere propietario que estuviere ocupado. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamentos y hubiese más titulares interesados en ocuparlos que los espacios disponibles, éstos se sortearán entre los interesados para su uso durante el período de tiempo que disponga el consejo, de forma tal que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.

Por acuerdo mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse el estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos los titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el párrafo anterior. El consejo determinará las condiciones y requisitos para participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo estimare conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta área de estacionamiento, siempre que con ello no se menoscabe el disfrute o el acceso a los espacios privados.

Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes del inmueble, se podrán habilitar o construir áreas adicionales de estacionamiento, siempre y cuando, con ello no se afecten sustancialmente las áreas verdes, se obtengan los permisos necesarios de las agencias gubernamentales pertinentes y se cumpla con las condiciones establecidas en los incisos(d) y (e) del Artículo 38 de esta Ley. Las áreas así habilitadas Podrán constituirse por igual votación como elemento común o como anejos de los apartamentos, en cuyo caso estarán sujetos a lo dispuesto en el Artículo 11 (b) de esta Ley.”

Art. 15 Reglas que gobiernan el uso de apartamentos; infracción dará lugar a acción de daños. (31 L.P.R.A. sec. 1291m)

El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta ley regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1A de esta Ley.

La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley Sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en equidad.

(a) Cada apartamento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo escritura a que se refiere el Artículo 2.

(b) Ningún ocupante del apartamento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.

(c) Los apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres.

(d) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás. Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de reparación y seguridad, tan pronto sea necesario para que no se afecte la seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo titular u ocupante de un apartamento vendrá obligado a permitir en

su unidad las reparaciones o trabajos de mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamento para su realización.

(e) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos del condominio.

Una vez las agencias concernidas emitan un aviso de huracán o tormenta, el uso de cualquier tipo de tormentera temporera o removible no constituirá alteración de la fachada. En cuanto a las permanentes, la Junta de Directores solicitará cotizaciones y alternativas de diseño, tipo y color específico y se las presentará al Consejo de Titulares, que por votación mayoritaria decidirá las que se instalarán. Las tormenteras temporeras deberán removerse pasado el aviso de huracán o tormenta o luego de ocurrir el siniestro, salvo que el área protegida por ellas quede de tal forma averiada que éstas constituyan la única protección provisional.

Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original. Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipo, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el Artículo 38 (d) sobre obras de mejora.

(f) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) del Artículo 38, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.

(g) Todo titular observará la diligencia debida en el uso del inmueble, y en sus relaciones con los demás titulares, y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o empleados, y en general por las personas que ocupen su apartamento por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.

(h) Ningún titular u ocupante de una unidad podrá instalar o adherir objeto alguno en las paredes que pueda constituir un peligro para la seguridad de cualquier persona, de la propiedad comunal o la privada.

(i) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignan en esta ley, en la escritura o el Reglamento a que se refiere el Artículo 36.

(j) El adquirente de un apartamento cuyo transmitente no sea el desarrollador, administrador interino o constituyente del régimen, acepta la condición manifiesta de los elementos comunes del condominio en la forma en que éstos se encuentren físicamente al momento de adquirir, y se subroga en la posición del transmitente en cuanto a los derechos que tenga sobre iniciar cualquier acción en la que se impugne el cambio por violación a esta Ley, a la escritura matriz o al reglamento del condominio. A este adquirente se le atribuirá el conocimiento de los cambios manifiestos que existan en el inmueble para todos los efectos de la tercería registral<sup>1218</sup>.

---

<sup>1218</sup> “Enmendado en el 1976, ley 157; 1999, ley 343; 2003, ley 103”.



Art. 15a Aviso al Director o Junta de Directores (31 L.P.R.A. sec. 1291m-1)

Todo titular debe comunicar al Director o Junta de Directores dentro de los treinta días siguientes a la fecha de adquisición de su apartamento, su nombre, apellido, datos generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su apartamento, presentando los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo, además de registrar su firma en el Libro de Titulares.

En caso de venta, cesión o arrendamiento del apartamento el titular deberá ponerlo en conocimiento del Director o la Junta de Directores, con expresión del nombre, apellidos, datos generales y dirección del adquirente o del arrendatario en su caso. Además deberá exigir al adquirente o al arrendatario la expresión de que conoce y observará plenamente los preceptos de esta Ley, el Reglamento y demás bases del régimen de la propiedad horizontal, en la escritura en que conste la transferencia o en el contrato de arrendamiento en su caso.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento de esta Ley y del Reglamento por parte del arrendatario.

Art. 16 Acuerdos para conservación y uso de elementos comunes (31 L.P.R.A. sec. 1291n)

Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado.

Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de los titulares.

Art. 17 Pago de obras urgentes; repetición contra otros condueños (31 L.P.R.A. sec. 1291o)

Cuando el inmueble o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerlas a sus expensas y repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.

En el caso de obras urgentes o necesarias, la repetición del gasto procederá, siempre y cuando la Junta de Directores, una vez notificada, hubiese dejado de actuar con la diligencia que ameriten las obras en cuestión, salvo situaciones de emergencia. El reembolso deberá solicitarse no más tarde de treinta (30) días de efectuado el gasto. La Junta verificará la solicitud de reembolso y, de proceder, realizará el pago en un término de treinta (30) días, si el mismo no excede el 10% del presupuesto, en cuyo caso se procederá conforme al Artículo 38 (d) 2. Salvo que así lo autorice la Junta, el titular no podrá compensar dicho crédito con la deuda de mantenimiento. En ningún caso procederá la realización por un titular de las obras necesarias o el reembolso, si el Consejo de Titulares ha decidido posponerlas o no efectuarlas. El titular que se sienta perjudicado por tal decisión podrá solicitar el auxilio de la autoridad competente.

Art. 18 Prohibición de construcciones nuevas u obras adicionales sin el consentimiento unánime. (31 L.P.R.A. sec. 1291p)

Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

Art. 19 Derecho de retracto al transmitirse participación pro indivisa (31 L.P.R.A. sec. 1291q)

Cuando un apartamento pertenciere pro indiviso a varias personas, y una transmitiere su participación, corresponderá a los demás comuneros de aquel apartamento el derecho de retracto provisto en la [31 LPRA sec. 3922] de esta ley.

Art. 20 Distribución de ganancias comunes. (31 L.P.R.A. sec. 1291r)

Las ganancias comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamentos de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en los elementos comunes del inmueble, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según la [31 LPRA sec. 1291f] de esta ley. (Enmendado en el 1976, ley 157).

Art. 21 Mayoría de titulares y Consejo de Titulares, significado de términos; quórum (31 L.P.R.A. sec. 1291s)

El Reglamento a que hace referencia la [31 LPRA sec. 1293] de esta ley especificará cuál de las dos siguientes definiciones de mayoría regirá para el inmueble en cuestión:

- (a) por lo menos la mitad más uno de los titulares; o
- (b) por lo menos la mitad más uno de los titulares cuyos apartamentos a su vez representen por lo menos el cincuenta y un por ciento de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamentos según la [31 LPRA sec. 1291f] de esta ley.

Del mismo modo siempre que en este Capítulo se haga referencia al Consejo de Titulares se entenderá la totalidad de ellos, pero integrarán quórum para la adopción de acuerdos, la mayoría, según ésta, queda definida en el Reglamento, salvo los casos en que en este Capítulo se disponga lo contrario. (Enmendado en el 1976, ley 157).

## Capítulo II. De la Escritura Pública sobre Propiedad Horizontal y su Inscripción en el Registro de la Propiedad

Art. 22 Contenido de la escritura pública. (31 L.P.R.A. sec. 1292)

La escritura pública a que se refiere el Artículo 2 de esta Ley [31 LPRA sec. 1291] expresará las siguientes circunstancias:

- (a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.
- (b) Descripción de cada apartamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para su identificación.
- (c) Descripción de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles sean esos apartamentos.
- (d) Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de sus apartamentos.
- (e) Superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble y superficie de cada apartamento, fijándose de acuerdo con estas medidas el porcentaje que tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos en los elementos comunes.
- (f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.
- (g) Y cuanto más se refiere al inmueble y sea de interés hacerlo constar.
- (h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble que serán presentados en el Registro de la Propiedad, conforme al Artículo 24 de esta Ley.



Con la escritura se incluirá, además,

(a) una copia certificada de la licencia de Urbanizador o Constructor expedida por el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, de ser esta requerida a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada, y

(b) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal en la que se haga constar:

(1) Que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son copia fiel y exacta de los aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos e incluyen cualquier cambio efectuado en el inmueble a la fecha del otorgamiento;

(2) Las áreas comunes y privadas que aún estén en construcción y la fecha en que se proyecta finalizarlas, así como la promesa de que se someterán al Registro de la Propiedad copias de los planos, debidamente certificados por la Administración de Reglamentos y Permisos, en los que consten los cambios realizados en el proceso de construcción;

(3) Que se ha cumplido con todos los requisitos de esta Ley, así como con las resoluciones y permisos de las agencias gubernamentales para someter el inmueble al régimen.

(4) Que se ha incluido en la escritura copia textual de la descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos de] inmueble.

Art. 23 Contenido de la escritura de apartamento individualizado. (31 L.P.R.A. sec. 1292a)

La escritura que se refiera a cada apartamento individualizado expresará las circunstancias previstas en el inciso (b) de la [31 L.P.R.A. sec. 1292] de esta ley relativas al apartamento de que se trate y además, el porcentaje que corresponda a dicho apartamento en los elementos comunes del inmueble. Si el terreno en que enclava la estructura fuese poseído a título de arrendamiento o de usufructo, la escritura así lo expresará especificando la fecha en que expira el término del arrendamiento o del usufructo.

Art. 24 Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura; autenticación (31 L.P.R.A. sec. 1292b)

La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del inmueble total y la copia certificada de la que origine la primera inscripción del apartamento individualizado, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán acompañarse como documentos complementarios las copias completas y fieles de los planos de dicho inmueble o de los croquis del apartamento de que se trate, según los casos, para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán certificados, sin pago de derechos, por el Administrador de Reglamentos y Permisos e indicarán de modo gráfico los particulares del inmueble o del apartamento, según los casos.

Cuando se desee someter al régimen de propiedad horizontal un inmueble existente cuyos planos no obren en los archivos de la Administración de Reglamentos y Permisos, así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Administrador. En tal caso, se agregará a la copia certificada de la escritura que, bajo dicho régimen origine la primera inscripción del inmueble total, y a la copia certificada de la escritura que origine la inscripción del apartamento individualizado, un juego de planos según edificado certificados por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indiquen claramente los particulares del inmueble o del apartamento, según sea el caso.

La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del inmueble total para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá tener agregada además una tasación de dicho inmueble certificada por un tasador autorizado para la práctica de su

profesión en Puerto Rico. Esta tasación se usará para determinar los derechos de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad.

Art. 25 Método de inscripción-En general (31 L.P.R.A. sec. 1292c)

La propiedad horizontal queda organizada en el Registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

La inscripción de lo construido en el terreno se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz.

Cada apartamento se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz, salvo que la edificación esté sobre suelo ajeno, en cuyo caso la finca matriz será aquella donde esté inscrito el edificio.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Propiedad Horizontal".

Art. 26 Circunstancias específicas en relación con la inscripción del edificio en la finca matriz. (31 L.P.R.A. sec. 1292d)

Al inscribirse el inmueble en la finca matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, en concordancia con las del Reglamento establecido para su ejecución, y con el Artículo 22 de esta Ley, excepto que en cuanto a la descripción de cada apartamento contenido en el inmueble, a los efectos del asiento en la finca matriz, bastará que se exprese el número de apartamentos de que consta el inmueble, número y tipo de apartamento en cada piso, con expresión del número de cada uno, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los elementos comunes, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 27 siguiente para la inscripción del apartamento individualizado. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

En dicho asiento quedarán también inscritos, de modo permanente, los elementos comunes, a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del inmueble total, y en lo futuro de los apartamentos, sin expresar sus nombres y apellidos y en la proporción correspondiente.

Art. 27 Circunstancias específicas en relación con la inscripción de apartamentos en las fincas filiales. (31 L.P.R.A. sec. 1292e)

Al inscribir los apartamentos en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad en concordancia con las del Reglamento dictado para su ejecución y con el Artículo 23 de esta Ley, excepto las referidas en la letra (a) del Artículo 22.

En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, les corresponda a los titulares de apartamentos, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.

Mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo apartamento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras están comenzadas, pero no concluidas en el apartamento, deberán señalarse las que ya están realizadas y las que se encuentren pendientes de fabricación.

Art. 28 Declaración en escritura pública de terminación de obras; inscripción. (31 L.P.R.A. sec. 1292f)

Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme a la [31 L.P.R.A. sec. 1292d] de esta ley o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en la [31 L.P.R.A. sec. 1292e] de esta ley, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular

de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada apartamento construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

Art. 29 Transmisiones o gravámenes (31 L.P.R.A. sec. 1292g)

La transmisión o gravamen previstos en la [31 LPRA sec. 1291c], de esta ley, se inscribirán en el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto de la sec. 1291d, la inscripción se practicará en el registro particular filial del apartamento, debiéndose abrir como finca nueva, atendiéndose a lo dispuesto en la última oración de la [31 LPRA sec. 1292e] de esta ley.

Art. 30 Tracto sucesivo; inscripción de parte proporcional en elementos comunes, innecesaria. (31 L.P.R.A. sec. 1292h)

El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de respectivos apartamentos. La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponde al titular de cada apartamento, se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.

Art. 31 Nuevos pisos, adquisiciones de terrenos colindantes, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas. (31 L.P.R.A. sec. 1292i)

No obstante lo dispuesto en la [31 LPRA sec. 1292h] de esta ley, las agregaciones de nuevos pisos o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por la totalidad de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del inmueble se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales.

Art. 32 Descripción en la escritura en caso de segregación de porciones de terreno común transmitidas por la totalidad de los titulares; inscripción (31 L.P.R.A. sec. 1292j)

En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de los titulares, la escritura pública contendrá la descripción del inmueble tal como deba quedar después de deducidas aquellas porciones de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

Art. 32a División de apartamentos; consentimiento de titulares. (31 L.P.R.A. sec. 1292j-1)

A menos que la escritura matriz, el Reglamento del inmueble o la Administración de Reglamentos y Permisos específicamente lo prohíban, los apartamentos y sus anejos podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras unidades susceptibles de aprovechamiento independiente; o podrán ser aumentados por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso dispuesto en la escritura matriz para el apartamento o apartamentos que quedaren modificados.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación por mayoría del Consejo de Titulares, correspondiéndole al Director o a la Junta de Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo dispuesto en el Artículo 8 [31 LPRA sec. 1291f] y sin alterar los porcentajes correspondientes a los restantes titulares. La nueva descripción de los apartamentos

afectados, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose copia certificada archivada en el registro de la propiedad, unida a la escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamiento o apartamientos según resulten modificados. Cuando se tratare de una segregación, dicho plano deberá también aparecer aprobado y certificado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

Art. 33 Inscripción de derechos reales sobre apartamentos no inscritos en dominio o posesión; forma de la solicitud (31 L.P.R.A. sec. 1292k)

Quien tenga algún derecho real sobre cualquier apartamento no inscrito podrá solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones de los Artículos 442, segundo párrafo, al 448, ambos inclusive, del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria.

Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el derecho real sobre un apartamento podrá solicitar la inscripción de su derecho, observando en lo pertinente lo dispuesto en el Artículo 246 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. El requerimiento o requerimientos al titular o titulares del inmueble, que no aparezcan aún del Registro, a fin de que inscriban su derecho, serán notariales y por un plazo de diez (10) días hábiles.

Art. 34 Renuncia al régimen de propiedad horizontal--Condiciones para reagrupar las fincas filiales en finca matriz. (31 L.P.R.A. sec. 1292l)

La totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad horizontal o el propietario único, podrán renunciar a este régimen y solicitar del registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que éstas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en las [31 LPRA secs. 1271 et seq.] de esta ley.

Art. 35 Reagrupación no impedirá la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal. (31 L.P.R.A. sec. 1292m)

La refundición prevista en la [31 LPRA sec. 1292l] de esta ley no impedirá, en modo alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal, cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en este Capítulo.

### Capítulo III. De la Administración y Seguro

Art. 36 Reglamento; inserción o adhesión a escritura; copias certificadas archivadas en el registro. (31 L.P.R.A. sec. 1293)

La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se regirá por lo dispuesto en este Capítulo, y además por un reglamento que deberá insertarse en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada de dicha escritura y del Reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el registro de la propiedad.

Art. 36a Administración inicial por el titular o titulares, poderes y deberes (31 L.P.R.A. sec. 1293-1)

El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de propiedad horizontal, asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los poderes y deberes que esta Ley confiere e impone, y los que el Reglamento confiera e imponga al Director o a la Junta de Directores, al Presidente y al Secretario.

(a) La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer apartamento. Desde este momento no podrán enmendarse ni la escritura matriz ni los planos del condominio sin el consentimiento de todos los titulares, excepto para conformar la escritura matriz con los planos inscritos.

i) A partir de la primera venta, el desarrollador tendrá las siguientes opciones para la administración interina:

1) Asumir la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y un por ciento (51 %) o el setenta y cinco por ciento (75%), a discreción del desarrollador de los apartamentos. A partir de ese momento, los adquirentes de los apartamentos contribuirán proporcionalmente a los gastos prospectivos de mantenimiento de dichas áreas y facilidades de acuerdo al porcentaje de participación dispuesto en el Artículo 22, debiendo entonces aportar el desarrollador la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender; o

2) Cobrarle a los titulares de los apartamentos vendidos, la parte proporcional del mantenimiento de las áreas y facilidades comunales conforme al porcentaje dispuesto en el Artículo 22, sobre un presupuesto anual que preparará el desarrollador de conformidad con lo que más adelante se establece en el número seis (6) de este inciso. El desarrollador aportará la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamentos que resten por construir o vender.

Cualquier disposición en contrario a los incisos 1) y 2) anteriores en la escritura matriz o en el Reglamento será nula.

ii) Cuando el desarrollador sufrague todos los gastos, según la opción dispuesta en el número 1) anterior, no tendrá que rendir informes auditados de su gestión y podrá continuar en la administración interina hasta que se venda el cincuenta y un por ciento (51%) o setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos, a discreción del desarrollador. Llegado este momento, los titulares vendrán obligados a asumir la administración del condominio tan pronto el administrador interino convoque a la asamblea para elegir a la primera Junta de Directores, según se provee en el inciso (c), una vez cumplido lo dispuesto en el inciso (f) de este Artículo. La asunción de la administración por los titulares no implicará renuncia alguna a los reclamos que procedieran contra el desarrollador por razón de la administración interina.

(b) El administrador interino tendrá las siguientes responsabilidades:

1. Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia, conservación, cuidado, reparación y funcionamiento de las cosas y elementos de uso común y de los servicios generales y necesarios para cumplir con lo antedicho en este inciso.

2. Llevar un libro de propietarios con el nombre, la firma, el número de teléfono, la dirección postal y residencial de los titulares, anotando las sucesivas transferencias de idéntica manera y también los arrendamientos y conservando copia de las escrituras de venta que acreditan la titularidad de cada condómino.

Cuando el desarrollador cobre a los titulares conforme a la opción 2) anterior, el administrador interino tendrá, además de las responsabilidades enumeradas en el párrafo anterior, las siguientes:



3. Dirigir los asuntos financieros del condominio y llevar un libro detallado de todas las partidas de ingresos y egresos que afecten al inmueble y a su administración, fijándose por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes. Cada egreso deberá acreditarse con un comprobante, factura o recibo. El libro de los comprobantes, facturas y recibos deberá estar disponibles para examen de los titulares en días y horas laborables. El Administrador Interino notificará a los titulares el lugar donde estarán disponibles.

4. Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar cualquier otro cobro a que la comunidad tenga derecho, velando particularmente porque el titular de los apartamentos no vendidos aún deposite en la cuenta de la comunidad de condóminos la parte proporcional correspondiente a dichos apartamentos, incluidas las aportaciones al fondo de reserva. El administrador interino le cobrará a los titulares al momento del cierre, en concepto de cuotas adelantadas de mantenimiento, una (1) mensualidad del presupuesto a que se refiere el número (6) subsiguiente y dos (2) mensualidades como aportación especial al fondo de reserva. El administrador interino no podrá cobrar ninguna otra suma adelantada.

5. Notificar a partir de la primera venta a todos los titulares el presupuesto anual a base de los gastos reales y razonables de mantenimiento que se proyectan incurrir durante el año siguiente a partir de la primera venta.

6. Formular el presupuesto velando porque el mismo responda razonablemente a las necesidades económicas del condominio, cuidándose de no incluir en el mismo los gastos para la conservación y mantenimiento de la propiedad antes de haberse vendido los apartamentos, ni gasto alguno relacionado con la terminación de las obras de construcción del inmueble o de los apartamentos o con la gestión de venta de los mismos. El presupuesto proyectado sólo podrá modificarse previa notificación a todos los titulares con treinta (30) días de antelación a la conclusión del año de operaciones presupuestario, para ser efectivo a partir del próximo año operacional.

7. Notificar mensualmente a los titulares los ingresos y egresos del condominio y el balance de la cuenta en el banco durante el mes que antecede a la notificación.

8. Llevar un libro de propietarios con el nombre, firma, número de teléfono, dirección postal y residencial de los titulares, anotando las sucesivas transferencias de idéntica manera y también los arrendamientos y conservando copia de las escrituras de venta que acreditan la titularidad de cada condómino.

9. Tener a disposición de los titulares para examen, todos los contratos que otorgue relacionados con su gestión de Administrador Interino.

(c) El traspaso de la administración se efectuará:

(1) En los casos en que el desarrollador cobre cuotas de mantenimiento a los titulares a partir de la primera venta, tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria que podrá ser convocada en cualquier momento por cualquiera de los titulares de los apartamentos individualizados, o

(2) tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria que deberá convocar el titular que sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal una vez se haya individualizado y enajenado más de la mitad de los apartamentos o un número de apartamentos suficientes para que al sumar los porcentajes de participación atribuibles a éstos, el resultado exceda el cincuenta y uno por ciento.

(d) En la reunión en que los titulares habrán de elegir las personas que ocuparán los cargos directivos, el titular o los titulares que hasta ese momento hayan estado a cargo de la administración deberán entregar al Consejo de Titulares toda la información y los documentos que más adelante se enumeran.

(e) El Comité de Transición. □ Antes de elegir la primera Junta de Directores y previo al traspaso de la administración a ésta, cualquier titular podrá convocar a una asamblea con el propósito de elegir un Comité de Transición, cuya función será la de obtener toda la información y documentación pertinente relativa a la gestión de la administración interina. La asamblea para elegir a este Comité se celebrará en la fecha y lugar que indique la convocatoria, que deberá firmarla el titular o los titulares que convoquen, y para la cual constituirán quórum los titulares que comparezcan, quienes por mayoría designarán a los integrantes del Comité.

En el caso de que el desarrollador cobre cuotas de mantenimiento, si llegase el momento en que se hubiere vendido el cincuenta y un por ciento (51%) de los apartamentos, sin que los titulares hubieran constituido el Comité de Transición, el Administrador Interino convocará a los titulares no más tarde de cuarenta y cinco (45) días previo a la reunión en la que se habrá de elegir a la primera Junta de Directores según el inciso (c).

El Comité de Transición podrá requerir del administrador interino y del desarrollador, cuando actúe como administrador interino un informe del estado del condominio, y podrá revisar todos los documentos públicos relacionados con el mismo, tales como escrituras, permisos de uso, autorizaciones de agencias, etc. También podrá revisar e inspeccionar los documentos relacionados con las finanzas del regimen, incluida la fianza de fidelidad que más adelante se establece. El Comité tendrá derecho a copiar cualesquiera de estos documentos que interese.

(f) Antes de celebrarse la asamblea dispuesta en el inciso (c), el Administrador Interino le entregará al Comité de Transición:

1. Los libros de cuentas de la comunidad debidamente auditados y certificados por un contador público autorizado independiente, si a los titulares se les cobró por el mantenimiento de las áreas y facilidades comunales durante la administración interina. En este caso, el auditor pasará juicio, además, sobre la razonabilidad de los gastos incurridos en el mantenimiento de la propiedad comunal durante dicha administración interina. Si resultare alguna diferencia entre los ingresos y los gastos a la fecha de la transferencia de la administración, el administrador interino no tendrá derecho a reclamar de los titulares dicha diferencia, ni a compensarla con la deuda que se certifique.

2. Copias certificadas por el Notario autorizante y las autoridades competentes de todos los documentos e instrumentos públicos constitutivos del inmueble, disponiéndose que la copia certificada se expedirá a favor del Consejo de Titulares libre de derechos, conforme a la Ley Núm. 75 del 2 de julio del 1987, según sea enmendada.

3. El libro de propietarios, puesto al día.

4. Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de que se ha prestado la fianza requerida en el inciso (12) subsiguiente.

5. Todos los fondos de la comunidad de titulares que tenga en su poder, incluida cualquier cantidad denominada como reserva, o de otra forma, que pueda haber retenido el acreedor hipotecario al momento del cierre de cada apartamento.

6. Las cuentas bancarias, depósitos, valores, etc., pertenecientes a la comunidad de propietarios, con sus correspondientes hojas de depósito, de retiro, estados de cuenta, conciliaciones bancarias y todo otro documento relacionado.

7. Certificación del estado de cualquier acción judicial, extrajudicial o administrativa relacionada con las áreas comunes o con cualquier aspecto que afecte el funcionamiento del condominio.

8. Una certificación jurada por el desarrollador o administrador interino de haberle entregado a cada nuevo propietario los siguientes documentos:

- a. Copia del Presupuesto del condominio;



- b. Copia de la Escritura Matriz y copia del Reglamento del Condominio;
- c. Copia del permiso de uso del apartamento;
- d. Copia de esta Ley y del Reglamento Sobre Condominios del Departamento de Asuntos del Consumidor.

9. Una relación de todos los pagos en concepto de cuotas de mantenimiento realizados por los titulares durante el período de la administración interina, incluidos los realizados por el desarrollador por cuenta de las unidades no vendidas o no construidas aún.

10. Los originales de todos los contratos otorgados por el desarrollador o administrador interino durante el período de su administración .

11. Una copia del juego completo de los planos certificados archivados en el Registro de la Propiedad en los que se reflejen, si algunos, los cambios efectuados a los planos originales presentados conforme al Artículo 22.

12. Copia certificada de las fianzas de fidelidad que entrarán en vigor al momento del traspaso de la administración al Consejo de Titulares. Las fianzas deberán prestarse por una entidad autorizada por el Comisionado de Seguros, para cubrir:

a) la totalidad de las cuotas de mantenimiento que por ley venía obligado a aportar y no hubiere cubierto, según éstas hayan sido determinadas por el contador público autorizado que certifique los estados de situación al momento del traspaso de la Administración Interina a los titulares, según se dispone en este Artículo.

b) el desempeño negligente o culposo de sus funciones como administrador interino. En todo caso, esta fianza de fidelidad no será por una cantidad menor de veinticinco mil dólares (\$25,000.00).

Dichas fianzas de fidelidad se emitirán a favor del Consejo de Titulares y se mantendrán vigentes durante dos (2) años a partir del traspaso de la administración a los titulares.

El costo de la fianza aquí dispuesta, que se mantendrá vigente por dos años, así como de los gastos relacionados para la entrega de la información y documentación anterior serán por cuenta del desarrollador.

El Comité de Transición le informará de sus gestiones y hallazgos al Consejo de Titulares en la reunión fijada para la elección de la Junta de Directores según dispuesta en el inciso (c).

Ningún contrato otorgado durante el período en que la administración del inmueble estuvo a cargo del titular que Sometió el mismo al régimen de propiedad horizontal vinculará al Consejo de Titulares a menos que los titulares, por voto mayoritario, ratifiquen dicho contrato.

El desarrollador o administrador interino que incumpla las obligaciones establecidas en este Artículo vendrá obligado a reembolsar al Consejo de Titulares, además de las partidas que adeude y los daños que su incumplimiento pudiera haber causado, todos los gastos incurridos por el condominio para reclamar el cumplimiento de las referidas obligaciones, incluidos los honorarios pagados a abogados y a los peritos, todo ello sin perjuicio de la imposición de multas administrativas a tenor con lo dispuesto en el Artículo 51 de esta Ley.

Este Artículo se interpretará restrictivamente en protección de los derechos de los titulares.

Art. 37 Extremos obligatorios en el Reglamento; modificación del sistema; inscripción. (31 L.P.R.A. sec. 1293a)

El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en tomo al uso del inmueble y sus apartamentos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de esta Ley. Proveerá obligatoriamente a los extremos que siguen:

(a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes, podrá delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.

(b) Sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los titulares, especificando el método de notificación que permita evidenciar la misma.

(c) Definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en cuestión.

(d) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los acuerdos.

(e) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios comunes, generales o limitados.

(f) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

(g) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio inmueble.

En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, independientemente de la definición de mayoría que rijan para el condominio, podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en este Artículo. La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone el Artículo 36.

La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras partes de los titulares o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el Artículo 38 C (e), sin que hubiera oposición de más de una tercera parte de los titulares. Respecto a tercero, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el registro particular de la finca matriz.

#### Art. 37a [Uso mixto: Apartamientos destinados a usos no residenciales]

Cuando se someta al régimen de la propiedad horizontal un inmueble que contenga o haya de contener apartamentos destinados a vivienda conjuntamente con apartamentos destinados a usos no residenciales, el Reglamento proveerá lo necesario para que no se estorbe el legítimo derecho de los titulares en el uso y disfrute de los elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica indebida por concepto de gastos comunes. Con este objetivo, se atenderán los siguientes asuntos:

(1) La integración de, por lo menos, un director en la Junta de Directores que sea titular de un apartamento no destinado a uso residencial.

(2) Las provisiones mínimas para asegurar que los usuarios del área no residencial tendrán acceso a éstas durante horas hábiles, conforme al destino del apartamento o del área.

(3) Todas aquellas medidas y restricciones que sean necesarias para garantizar la paz y tranquilidad de los ocupantes de apartamentos residenciales, especialmente fuera de horas laborables.

(4) Las disposiciones relativas a los seguros de las áreas y facilidades comerciales, así como al uso y mantenimiento de las mismas, de forma tal, que se proteja la inversión de sus titulares, sin menoscabar el derecho o agravar las obligaciones de los apartamentos residenciales.

Art. 38 Consejo de Titulares--Poderes y deberes (31 L.P.R.A. sec. 1293b)

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.

El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamento.

El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.

Corresponde al Consejo de Titulares:

(a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los siguientes cargos:

(1) El Director o la Junta de Directores. En los condominios donde concurran más de quince (15) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El Reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto.

Salvo los cargos de Director, Presidente, Tesorero o Secretario quien o quienes necesariamente pertenecerán a la Comunidad de Titulares, el apoderado de un titular que acredite mandato expreso de éste, suscrito ante notario, podrá ser electo para ocupar los demás cargos. Los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.

(2) El agente administrador, quien podrá no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento. El Secretario del Departamento de Asuntos al consumidor podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a los agentes administradores y el pago de los derechos correspondientes.

Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, estos nombramientos serán por un año prorrogable tácitamente por períodos iguales.

(b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamentos formulen contra los aludidos en el inciso anterior y removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.

(c) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles para el próximo año fiscal y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.

(d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional del condominio para ese año. Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se continúa o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán en una cuenta especial, separada de la de operaciones, y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora, según se dispone a continuación. Tan pronto el balance del fondo baje del límite antes indicado, será obligación hacer las aportaciones necesarias para restituir dicho límite.

(1) Obras Extraordinarias: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva

requerirá una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada, y que la autorización del Consejo de Titulares no ha sido impugnada ante ningún foro judicial o administrativo.

Se entenderá por extraordinaria toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual, que requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama para su ejecución.

(2) Obras Urgentes: El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el presupuesto anual, cuya ejecución requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso podrá convocarse dentro del plazo de setenta y dos (72) horas sin necesidad de hacer una segunda convocatoria. Para el retiro de fondos destinados a obras urgentes bastará con que se le presente a la institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada.

Se entenderá por urgente toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.

(3) Obras de Mejoras: En los condominios donde ubique por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, las obras de mejora sólo podrán realizarse mediante la aprobación de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen fondos suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama. El retiro de los fondos para estas obras se hará siguiendo el mismo procedimiento establecido en el inciso (1) anterior.

Se entenderá por mejora toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamentos o de las áreas comunales.

Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar, a su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes para tal elementos comunes, siempre y cuando, las mismas no afecten la seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes unidades.

En los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en los elementos comunes del inmueble, podrán aprobar las obras de mejora que estimen pertinentes, sin que para ello tengan que estar disponibles el dinero en el fondo de reserva que se establece en este Artículo. Por igual número de votos, podrá variarse el uso fijado a un área o a un local comercial o profesional, si así lo autoriza la escritura matriz.

(e) No empece lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamento sin contar con el consentimiento de su titular. Tampoco podrán aprobarse obras, por la mayoría calificada de dos terceras partes (2/3) que aquí se dispone, si las mismas, a juicio de perito, alteran la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico. La alteración de la fachada o del diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento unánime de los titulares.

(f) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota especial (i) al titular del apartamento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad, (ij) al titular del apartamento que por la naturaleza de la actividad que legítimamente lleva a cabo en su apartamento, conforme al destino que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a dicho apartamento .

(g) Aprobar la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de personas con impedimentos físicos.

(h) Aprobar o enmendar el reglamento a que se refiere el Artículo 36.

(i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su Parte proporcional del seguro comunal, se sirven graciosamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado. Previo a la interrupción de los servicios antes mencionados, el Director o la Junta de Directores cerciorará que con ello no se afecten la salud o la vida de la parte afectada.

j) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento, para imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta cien dólares (\$100.00) por cada violación.

(k) Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común. (Enmendado en el 2003, ley 103).

Art. 38a Reuniones, notificaciones, procedimientos. (31 L.P.R.A. sec. 1293b-1)

El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque el Presidente, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o la quinta parte de los titulares o un número de éstos cuyos apartamentos representen al menos el veinte por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunes.

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamento.



La citación para la reunión ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento, se hará cuando menos con diez días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

El Consejo podrá reunirse válidamente aún sin convocatoria, siempre que concurren la totalidad de los titulares y así lo decidan.

No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta.

Independientemente de lo dispuesto en el Artículo 42 (e), por voto mayoritario del Consejo de Titulares podrá autorizarse el reembolso al titular o a los titulares, de los gastos en que incurrieron, incluida una suma razonable por concepto de gastos legales si los hubiere, en sus gestiones para lograr la celebración de una asamblea a cuya convocatoria se oponía el Presidente o la Junta de Directores. (Enmendado en el 2003, ley 103).

#### Art. 38b Voto; representación (31 L.P.R.A. sec. 1293b-2)

La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder general otorgado ante notario. Por Reglamento o por acuerdo del Consejo de Titulares se establecerá la forma de determinar la autenticidad de la firma del titular antes de comenzar la asamblea.

La representación en las asambleas de condominios en los que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas mayores de edad que, a su vez, sean titulares, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad, el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean mandatarios del titular en virtud de poder otorgado ante notario o el representante legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular.

Cada titular tendrá derecho a un voto independientemente del número de apartamentos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría numérica de titulares, y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su apartamento para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble.

Cuando uno o más apartamentos pertenecieren a una persona jurídica, ésta designará, mediante resolución corporativa, a la persona que la representará para que asista a las reuniones y ejercite el derecho al voto que le corresponda.

Si algún apartamento pertenece proindiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán a una sola persona para que represente a la comunidad.

Si el apartamento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad de los titulares o de obras extraordinarias o de mejora. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular. (Enmendado en el 2003, ley 103).

#### Art. 38c Acuerdos del Consejo, normas; quórum; notificación de ausentes (31 L.P.R.A. sec. 1293b-3)

Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

(a) Salvo lo dispuesto para las reuniones convocadas conforme al Artículo 38 (d) 2, sobre obras urgentes, el quórum para las asambleas del Consejo de Titulares lo constituirá una

tercera parte (1/3) de los titulares que asistan personalmente o por representación, o una tercera parte (1/3) de los titulares que asistan que a su vez reúnan una tercera parte (1/3) de las participaciones en los elementos comunes, dependiendo de la definición de mayoría que disponga el Reglamento.

(b) Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia de los titulares en la fecha indicada en la convocatoria, se procederá a nueva convocatoria, con los mismos requisitos que la primera. La fecha para la reunión en segunda convocatoria podrá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea antes de transcurridas veinticuatro (24) horas de la fecha para la reunión en primera convocatoria. En tal reunión constituirán quórum los presentes.

(c) En las reuniones celebradas en segunda convocatoria, la mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de adoptarse el acuerdo.

(d) Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad, deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta.

Una vez se acuerde realizar determinado gasto, obra, o proyecto que requiera el voto unánime de los titulares, los detalles o medidas accesorias para la ejecución y realización final de tal obra o proyecto, no estarán sujetos a la aprobación de todos los titulares, bastando para ello, en caso de requerirse una consulta al Consejo, la autorización por voto mayoritario.

(e) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las dos terceras partes de todos los titulares, no pueda obtenerse la aprobación de dichas dos terceras partes, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. La discrepancia con las medidas o con las enmiendas propuestas en asamblea no podrá fundarse en el capricho o en el mero ejercicio del derecho como titular. La oposición infundada se tendrá por no puesta. Disponiéndose que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia en la forma aquí dispuesta y dentro del plazo Concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras partes de los titulares.

(f) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres y porcentajes de participación que estos representan, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia.

(g) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario.



Art. 38d Director o Junta de Directores; poderes y deberes. (31 L.P.R.A. sec. 1293b-4)

El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

(b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.

(c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.

(d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.

(e) Abrir una cuenta bancaria a nombre de la comunidad de condómines, en la cual depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro del término de su recibo que fije el Reglamento; girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.

(f) Someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva. El director o la Junta de Directores será responsable de hacer que se notifique una copia del estado de cuentas a todo titular con quince (15) días de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual.

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

(h) Llevar el libro de propietarios en el cual se anotarán los nombres, las firmas y demás datos de los titulares de los apartamentos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades. El libro se utilizará para autenticar las firmas de los titulares cuando sea necesario.

(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este Capítulo, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.

(j) Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir vacantes de miembros de la Junta de Directores sujeto a revocación del Consejo de Titulares.

(k) Relevar de sus funciones al Agente Administrador por justa causa. Se entenderá por justa causa, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente. El Director o la Junta de Directores [deberán] convocar al Consejo de Titulares no más tarde de treinta (30) días del relevo para informar de dicha acción, a fin de que éste actúe según estime conveniente.

(l) Todas las demás que le sean asignadas por el Reglamento o por el Consejo de Titulares.

Art. 38e [Presidente; poderes y deberes]

El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.

Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares a la brevedad posible, convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que se estimen convenientes.

Toda transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil (5,000) dólares deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios comerciales o profesionales, el Reglamento podrá fijar otra suma.

En todo caso, se presumirá que el Presidente del condominio cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes.

Art. 38f Secretario; poderes y deberes (31 L.P.R.A. sec. 1293b-5)

El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo y notificará las citaciones en la forma dispuesta en la [31 LPRA sec. 1293b-1] de esta ley.

(b) Redactará las actas de las reuniones del Consejo en el libro correspondiente.

(c) Certificará conjuntamente con el Presidente las actas de cada reunión.

(d) Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que fueren necesarias con la aprobación del Director o de la Junta de Directores.

(e) Comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, en la forma que este Capítulo dispone para la notificación de las citaciones a las reuniones del Consejo y dentro del término que disponga el Reglamento.

(f) Custodiará a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo.

(g) Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, por la naturaleza de su cargo y aquellas que le sean asignadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.

Art. 38g [Síndico; poderes y deberes]

En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular podrá acudir al foro competente para solicitar que se designe a un síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El tribunal, si se tratare de un condominio en el que no exista un apartamento dedicado a vivienda o, en su caso, el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por

seis (6) meses. El Secretario del DACO o el Tribunal en su caso podrá relevar al Síndico de sus funciones a petición de cualquier titular o por justa causa.

Se entenderá por justa causa, entre otras, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio.

El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares, notificándole con copia al tribunal o al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, según sea el caso. Salvo que el foro competente así lo autorice, el síndico no podrá desempeñarse a la vez como agente administrador.

Art. 39 Contribuciones para pago de gastos de administración y conservación. (31 L.P.R.A. sec. 1293c)

Los titulares de los apartamentos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastos por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca, ni por haber incoado una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salvo que el tribunal o foro competente así lo autorice.

La cantidad proporcional; con que debe contribuir cada titular a los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad. En el caso de las deudas del Estado Libre Asociado el término será de ciento veinte (120) días. En exceso de ese término la penalidad será de un doce (12%) por ciento de la totalidad de la deuda. Además las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipo máximo legal. La falta de pago de tres o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento mensual del total adeudado.

El titular moroso será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince días, se le podrá exigir por la vía judicial.

La deuda de un titular por concepto de gastos comunes se le podrá reclamar judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado y hasta el límite dispuesto bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil, según enmendada.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el Tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de los bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior. Una vez decretado el embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere arrendado el apartamento, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o más plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamentos de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando esta Ley requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. Además, la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, vídeo y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal.

El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios comunales, según lo dispuesto en esta Ley, que sin la autorización de la Junta o del Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios, o de cualquier otra forma se sirva ilegalmente de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado, incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas, incluidos el principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas, o criminales que procedan.

Art. 40 Preferencia de créditos contra titulares por parte en gastos; excepciones. (31 L.P.R.A. sec. 1293d)

El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere la [31 L.P.R.A. sec. 1293c] de esta ley tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto los siguientes:

(a) Los créditos a favor del Estado Libre Asociado y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco (5) últimas anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamento.

(b) Por la prima del seguro de dos (2) años, del apartamento o del inmueble total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos (2) últimos dividendos que se hubiesen repartido.

(c) Los créditos hipotecarios inscritos en el registro de la propiedad.

Art. 41 Obligación del titular por gastos comunes, gravamen (31 L.P.R.A. sec. 1293e)

La obligación del titular de un apartamento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamento, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, luego de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con el Artículo 39, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Sin embargo, un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna.

Cualquier institución financiera que provea un financiamiento interino a una persona para la construcción de apartamentos y elementos comunes a ser sometidos o sometido al régimen de propiedad horizontal y se convierta en dueño del inmueble en un

procedimiento de ejecución o dación en pago, no será considerada como desarrollador, administrador interino o constituyente del régimen conforme dispone esta Ley, siempre y cuando la institución financiera no rebase sus funciones usuales de un acreedor en la protección de su garantía de conformidad con las prácticas comerciales seguidas por instituciones financieras que proveen financiamiento interino de construcción de entidad financiera.

Art. 42 Decisiones judiciales; impugnación de acuerdos y determinaciones del Consejo, término (31 L.P.R.A. sec. 1293f)

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36□A, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de primera instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia el Artículo 36. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

(a) En las reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores se observará el siguiente procedimiento:

1. En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.

2. Todo titular que presente una querrela ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.

(aa) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación, será dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentara su reclamo ante la Junta.

(cc) Al presentar su querrela el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

El foro competente ante el cual se presente la querrela o reclamación podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso.

La acción de impugnación ante el foro apropiado de acuerdos y determinaciones que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá



ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación por la Junta o por el Comité de Conciliación de una decisión adversa al titular, o dentro de los treinta (30) días desde que fuere evidente que la Junta o el Comité de Conciliación no habría de tomar acción frente a la reclamación del titular, o en cualquier caso luego de transcurridos noventa (90) días desde que el querellante presentara su reclamación ante la Junta.

(b) La impugnación ante el tribunal o foro competente de los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares no requerirá del procedimiento de dilucidación previa ante la Junta de Directores.

La acción de impugnación de acuerdos y determinaciones, que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

(c) La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión. Para los titulares que impugnen este tipo de acuerdo del Consejo de Titulares, el término se computará a partir de la notificación del mismo, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el párrafo siguiente.

Al ejercitar la acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares, el titular deberá acreditar que estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

(d) Para todo tipo de impugnación ante el tribunal o foro competente, incluidos asuntos que hubiesen requerido el consentimiento unánime de los titulares, el querellante deberá acreditar, además, que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, inclusive las derramas aprobadas. Este requisito no será de aplicación cuando la acción vaya dirigida a impugnar acuerdos relacionados con el establecimiento o la alteración de cuotas o derramas.

Luego de oír a las partes en controversia, el Tribunal o foro competente decidirá lo que corresponda conforme a derecho, equidad y normas de buena convivencia. El acuerdo, la determinación, omisión o actuación serán provisionalmente válidos, salvo que el Tribunal determine lo contrario.

(e) El foro de instancia en el que se diluciden las querellas o acciones presentadas por los titulares o por el Consejo de Titulares le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de los gastos del pleito o de la querella, así como el pago de una suma razonable por los honorarios de abogados en que realmente hubiese incurrido la parte que obtuvo el remedio solicitado. Sólo mediante la renuncia expresa de la parte vencedora podrá dispensarse a la otra parte del pago de honorarios.

El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.

Art. 43 Seguro del edificio contra riesgos; derechos individuales de titulares. (31 L.P.R.A. sec. 1293g)

Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de

éste, así como otros riesgos para beneficio común de los titulares, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento. El titular que tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares.

Todo titular podrá solicitar de la Junta de Directores la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales. La Junta de Directores podrá sustituir el agente o corredor de seguros, siempre y cuando, las cubiertas y condiciones del nuevo seguro sean las mismas, o de mayor alcance y beneficio, y al mismo, o menor costo de la que estuviera vigente al momento del cambio, dando inmediata cuenta al Consejo de Titulares.

Art. 44 Aplicación de indemnización del seguro a reconstrucción; distribución proporcional en ciertos casos; aplicación de la sec. 1283; reglas para la reconstrucción (31 L.P.R.A. sec. 1293h).

En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 3, apartado 5, de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, a la reconstrucción del mismo.

Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de cada apartamento, conforme a las tasaciones realizadas, y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar, exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse. Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización para distribuirla luego entre los condóminos, los dineros se depositarán en una cuenta especial, de la cual sólo podrán efectuarse retiros previa certificación jurada de; Tesorero y del Secretario en la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o administrativo.

El Consejo de Titulares adquirirá una fianza de fidelidad para el Director o los directores, que responda por el manejo no autorizado de estos fondos.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio unánime de los titulares en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en el Artículo 338 del Código Civil.

Si procediere hacer la reconstrucción se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y en su defecto, lo que acuerde el Consejo de Titulares. (Enmendado en el 2003, ley 103).

Art. 45 Distribución de costos de reconstrucción cuando el inmueble no está asegurado o cuando el seguro es insuficiente; modificación de sección por acuerdo unánime. (31 L.P.R.A. sec. 1293i).

Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al



porcentaje de sus respectivos apartamentos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos, en cuanto las obras les beneficien, tomando el acuerdo oportuno, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras con intervención del Consejo de Titulares.

Lo dispuesto en esta sección podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.

Art. 46 Ley Hipotecaria y su Reglamento se considerarán complementarios. (31 L.P.R.A. sec. 1293j)

Las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria se considerarán complementarias a las del presente Capítulo.

Art. 47 Edificios cubiertos por otras leyes; sometimiento al régimen de propiedad horizontal. (31 L.P.R.A. sec. 1293k)

Las disposiciones del Artículo 330 del Código Civil, según enmendado, serán aplicables a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de vigencia de esta Ley, constituidos en virtud de los referidos preceptos legales, así como a aquellos edificios de no más de cinco apartamentos cuyos titulares quieran acogerse a estos preceptos. Los edificios mencionados en el párrafo anterior podrán, no obstante, ser sometidos al régimen establecido en esta Ley; previo cumplimiento con los requisitos del Artículo 2 de la misma. Esta Ley no se entenderá como un impedimento para la constitución de otros regímenes de copropiedad por pisos que puedan establecerse conforme a otras leyes o normativas.

#### Capítulo IV. De la Venta de Apartamento y del Foro Administrativo

Art. 48 Radicación de acciones de impugnación. (31 L.P.R.A. sec. 1294)

Se crea en el Departamento de Asuntos del Consumidor una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. Esta División tendrá un Director como Jefe, nombrado por el Secretario de dicho departamento. Sujeto a las disposiciones de la Ley de Personal vigente, el Secretario nombrará, además, los supervisores, inspectores, funcionarios de consulta, oficiales examinadores o jueces administrativos, abogados del interés público y el personal administrativo necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables.

Se faculta además al Secretario para adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas presentadas en el departamento conforme se dispone en este Artículo, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 51 de esta Ley.

Sin perjuicio de lo anterior, toda querella relacionada con la cubierta o los términos y condiciones del contrato de seguros, será referida a la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico para su consideración. Se faculta al Comisionado, de ser necesario, a adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas que surjan bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 49 Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor (31 L.P.R.A. sec. 1294a)

Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme", dirigida a:

- (a) requerir el registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del Consumidor antes de que los mismos se anuncien, se ofrezcan para la venta o se vendan.
- (b) garantizar que se brinde a los compradores potenciales de apartamentos toda aquella información necesaria para que pueda hacer una decisión de compra inteligente.
- (c) establecer criterios de publicidad y propaganda que aseguren una exposición de información precisa y completa que pueda ser fácilmente comprendida por los compradores.
- (d) establecer a favor del arrendatario que haya estado residiendo en un inmueble con anterioridad a la fecha en que el mismo se somete al régimen de la propiedad horizontal aquellos derechos necesarios para evitar que se le desahucie, se le aumente la renta o se le perturbe para obligarlo a desalojar, sin antes haberle ofrecido una oportunidad real de comprar el apartamento que reside o un término razonable para que lo desaloje.
- (e) establecer un término razonable dentro del cual el vendedor original de un apartamento que haya estado ocupado con anterioridad a la fecha en que el inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal, responderá por los vicios o defectos de dicho apartamento.
- (f) proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el período de la administración del titular que somete el inmueble al régimen de la propiedad horizontal, conforme al Artículo 36A.

Esta reglamentación será aplicable a las ventas de apartamentos destinados a vivienda que formen parte de un plan común de promoción y venta de por lo menos diez apartamentos, excepto la que se emita de conformidad con los incisos (c) y (d) anteriores, la cual será aplicable a toda venta de apartamentos destinados a vivienda. Dicha reglamentación no será aplicable a ventas de conformidad con una orden judicial o en las ventas efectuadas por algún gobierno o agencia de éste.

Art. 50 Petición de registro de apartamentos, derechos. (31 L.P.R.A. sec. 1294b)

Toda petición de registro de apartamentos en el Departamento de Asuntos del Consumidor vendrá acompañada de un cheque a nombre del Secretario de Hacienda por la cantidad de veinticinco (25) dólares por cada apartamento cuyo registro se solicite. No obstante, dicha cantidad nunca será menor de quinientos (500) dólares ni mayor de dos mil (2,000) dólares. Por cada solicitud de enmienda a una petición de registro se pagarán treinta y cinco (35) dólares.

Art. 51 Adjudicación de controversias; multas administrativas; revisión judicial. (31 L.P.R.A. sec. 1294c)

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos los poderes que le confiere la Ley 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, [3 L.P.R.A. secs. 341 et seq.] conocida como Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor, tanto al adjudicar las controversias que surjan bajo esta Ley como para evitar que cualquier persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma incluyendo la imposición de multas administrativas hasta un máximo de diez mil (10,000.00) dólares por cada infracción. Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta Ley podrá ser reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

Art. 52 Fondo Especial, creación (31 L.P.R.A. sec. 1294d)

Por la presente se crea en el Tesoro de Puerto Rico un Fondo Especial, en el que ingresará todo el dinero que se recaude a tenor con las [31 L.P.R.A. secs. 1294b y 1294c] de esta ley

que estará a disposición del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para los fines de la ejecución de los poderes que le confiere este Capítulo.

Art. 53. [Plan de desastre y emergencia]

Los condominios sometidos al régimen de la presente Ley, deberán aprobar y mantener un plan de desastre y emergencia, que deberá actualizarse por lo menos cada tres (3) años. Dicha revisión deberá realizarse en consulta con las entidades gubernamentales, municipales y federales que sean pertinentes para la protección de la vida y la propiedad. Además, deberán tomarse las medidas que sean necesarias para que el referido plan se le comunique a todos los titulares de la forma más eficaz posible y con el tiempo suficiente para ser estudiado y comprendido. Dicho plan deberá incluir las medidas que tomarán antes, durante y después de un desastre.

Durante el mes de enero de cada año, cada condominio notificará al Cuartel de la Policía de Puerto Rico correspondiente, a la Defensa Civil Municipal y al Departamento de Bomberos de Puerto Rico, el nombre y teléfono de los miembros de la Junta de Directores y de; agente administrador, de forma que se mantenga un registro de las personas a contactarse en un momento de emergencia.

Asimismo, los condominios deberán aprobar un plan de racionamiento de agua y de energía eléctrica para ser implantado durante los períodos de desastre, o cuando se decrete un racionamiento por las agencias concernidas, con el fin de garantizar, equitativamente, un mínimo de uso de dichos recursos a todos los condóminos.

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor adoptará reglamentación que estime necesaria para pautar las normas que deberán observar, tanto los titulares individuales, como los Consejos de Titulares, en períodos de crisis de abastos de agua o de energía eléctrica.

No obstante, los Consejos de Titulares quedan facultados para, previa autorización del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, adoptar planes alternos de contingencia, cuando las características particulares del inmueble hagan onerosa o irrazonable la implementación del plan previsto en el Reglamento promulgado por dicho departamento.

Art. 54. Separabilidad

Las disposiciones de esta Ley se considerarán separables y la determinación de un tribunal competente en cuanto a que alguna de sus disposiciones es nula no afectará las demás disposiciones de esta Ley.

## **28 Legislação portuguesa a respeito do direito real de habitação periódica**

### DIREITO REAL DE HABITAÇÃO PERIÓDICA

Ministério do Comércio e Turismo

Decreto-Lei n.º 275/93, de 5 de Agosto<sup>1219</sup>

<sup>1219</sup> Cf. MENDES, Isabel Pereira. *Direito real de habitação periódica*. Coimbra: Almedna, 1993, p. 153-187.

O direito real de habitação periódica, instituído pelo Decreto-Lei n.º 355/81, de 31 de Dezembro, tem vindo a revelar-se um instrumento jurídico adequado à dinamização do mercado de unidades de alojamento para férias por curtos períodos de tempo.

A experiência acumulada e a necessidade de enquadrar aquele direito no âmbito da actividade turística estiveram na origem do Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril, diploma que, assim, procurou adaptar o instituto às exigências entretanto sentidas.

Apesar do relativamente curto lapso de tempo volvido, considera-se oportuno proceder à revisão deste diploma, por duas razões fundamentais. De um lado, por opções de política do turismo que aconselham a adopção de medidas destinadas a melhorar a qualidade e o funcionamento dos empreendimentos turísticos no regime do direito real de habitação periódica. Depois, porque se entendeu ser conveniente reforçar o grau de protecção dos adquirentes de direitos reais de habitação periódica, atendendo a que os respectivos contratos exigem, na maior parte das vezes, uma tutela particular da parte mais fraca. Acrescente-se que as ditas razões, amplamente debatidas a nível comunitário, vieram a suscitar a apresentação de uma proposta de directiva neste domínio.

Deste modo, e para referir alguns dos aspectos mais salientes do novo diploma, estabeleceu-se agora que só 60% das unidades de alojamento do empreendimento podem ser exploradas em regime do direito real de habitação periódica, com o fim de melhor garantir os padrões de qualidade exigíveis em empreendimentos turísticos deste tipo.

Consagrou-se também a exigência da unicidade na titularidade do empreendimento - completada pela regra da indivisibilidade jurídica deste - e a unicidade da administração, num esforço para assegurar a eficácia do seu funcionamento.

No campo da protecção do adquirente consumidor várias são as medidas adoptadas. Procurou-se antes do mais proporcionar-lhe uma informação atempada e pormenorizada sobre o direito real de habitação periódica a adquirir, estabelecendo-se a obrigatoriedade de o alienante pôr à disposição daquele um documento, complementar do contrato, com indicações exaustivas.

Por outro lado, e de acordo com tendências sentidas também noutros sectores, confere-se agora ao consumidor um direito de resolução do contrato de aquisição ou do contrato-promessa de aquisição, sem sofrer qualquer penalização, durante um prazo de 14 dias, tendo em vista alcançar decisões aquisitivas menos sugestionadas por técnicas agressivas de promoção e comercialização.

Além disso, entendeu-se conveniente defender o adquirente ou o promitente-adquirente contra determinados riscos típicos desses contratos, consagrando-se a obrigatoriedade de o alienante ou o promitente-alienante constituírem garantias suficientes a favor daqueles.

Diferente destas garantias prestadas pelo alienante em favor de cada adquirente é a caução de boa administração, caução que o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração devem constituir em benefício do conjunto dos titulares de direitos reais de habitação periódica, por forma a proteger as suas expectativas de manutenção da qualidade das unidades de alojamento e dos serviços prestados pelo empreendimento.

Como corolário da protecção dos adquirentes-consumidores, e na senda do que vem sendo proposto em outros domínios da actividade económica, procede-se a uma adequada tipificação dos ilícitos contra-ordenacionais e, do mesmo passo, actualizam-se os montantes das coimas aplicáveis.

Constitui também preocupação da reforma da regulamentação do direito de habitação periódica aperfeiçoar ou completar alguns mecanismos e regras introduzidas já pela legislação anterior.

Assim, por exemplo, institucionalizou-se uma assembleia geral de titulares de direitos reais de habitação periódica, com competências específicas, a fim de lhes atribuir uma adequada, e desejável, participação na vida do empreendimento, participação essa que,

contudo, em nada contende com a administração deste pelo proprietário ou cessionário da exploração. Procurou-se também melhorar o regime da substituição da entidade administradora do empreendimento e aperfeiçoar a sua articulação com a nomeação judicial do administrador, para permitir uma resposta mais adequada a situações limite de incumprimento da obrigação de administração a cargo do proprietário ou do cessionário da exploração.

Estabeleceu-se finalmente um regime básico para todos os direitos que, embora não tendo a natureza de direito real, preenchem um fim análogo ao do direito real de habitação periódica, consagrando-se, assim, um conjunto de regras destinado a assegurar um mínimo de protecção aos que adquiram tais direitos.

O novo diploma apresenta-se no final como largamente inovador. Nem por isso, todavia, deixou de atender à especificidade da tradição jurídica portuguesa neste domínio, representando por isso também uma evolução da nossa experiência particular desde a criação, em 1981, do direito real de habitação periódica com as características que o cunharam. Espera-se que o novo regime constitua um instrumento útil para a correcta dinamização e credibilidade desta actividade e para quantos nela apostam.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 18/93, de 14 de Junho, e nos termos das alíneas *a)* e *b)* do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## CAPÍTULO I Do direito real de habitação periódica

### SECÇÃO I Disposições gerais

#### Artigo 1.º Direito real de habitação periódica

Sobre as unidades de alojamento integradas em empreendimentos turísticos qualificados como hotéis-apartamentos, aldeamentos turísticos, conjuntos turísticos e apartamentos turísticos podem constituir-se direitos reais de habitação limitados a um período certo de tempo de cada ano.

#### Artigo 2.º Outros direitos reais

O proprietário dos empreendimentos referidos no artigo anterior não pode constituir outros direitos reais sobre as unidades de alojamento, para além do direito de habitação periódica.

#### Artigo 3.º Duração

1 - O direito real de habitação periódica é, na falta de indicação em contrário, perpétuo, mas pode ser-lhe fixado um limite de duração de 30 anos.

2 - O direito real de habitação periódica é limitado a um período certo de tempo em cada ano, que pode variar entre o mínimo de uma semana e o máximo de um mês.

3 - O último período de tempo de cada ano poderá terminar no ano civil subsequente ao do seu início.

#### Artigo 4.º Titularidade

Podem ser titulares de direitos reais de habitação periódica pessoas singulares ou colectivas.

#### Artigo 5.º Condições de exploração do empreendimento no regime do direito real de habitação periódica

1 - A exploração de um empreendimento no regime do direito real de habitação periódica requer que:

- a) As unidades de alojamento, além de serem independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do edifício ou do empreendimento, ou para a via pública;
- b) Sobre pelo menos 40% das unidades de alojamento do empreendimento, que constituam no mínimo um terço da área global destas, não sejam constituídos direitos reais de habitação periódica ou direitos de habitação turística, mantendo-se a exploração hoteleira integrada da totalidade do empreendimento;
- c) O empreendimento abranja a totalidade de um ou mais imóveis e seja propriedade de uma única entidade;
- d) O proprietário do empreendimento seja uma sociedade comercial;
- e) Quando exista cessão de exploração do empreendimento, haja um único cessionário que seja uma sociedade comercial.

2 - As sociedades comerciais referidas nas alíneas *d)* e *e)* do n.º 1 devem ter uma situação líquida correspondente a 25% do activo total líquido.

3 - Se a execução do empreendimento tiver sido prevista por fases, o disposto na alínea *b)* do n.º 1 aplica-se a cada uma das fases.

## SECÇÃO II Constituição

Artigo 6.º Autorização pela Direcção-Geral do Turismo

1 - Compete à Direcção-Geral do Turismo autorizar a exploração do empreendimento no regime do direito real de habitação periódica.

2 - O proprietário do empreendimento no regime deve apresentar na Direcção-Geral do Turismo o pedido de autorização de constituição com os seguintes elementos:

- a) A identificação do proprietário do empreendimento turístico;
- b) A identificação do empreendimento, com menção do número da descrição do prédio ou prédios no registo predial e indicação da sua localização;
- c) A indicação dos ónus e encargos existentes;
- d) A data prevista para a abertura do empreendimento;
- e) A descrição e designação das unidades de alojamento sobre as quais se pretende constituir direitos reais de habitação periódica, com observância, quanto à primeira, do disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 83.º do Código do Registo Predial;
- f) O número de unidades de alojamento referidas na alínea anterior e a percentagem que representam do total do empreendimento;
- g) A enumeração dos equipamentos desportivos, de animação e recreio previstos no empreendimento;
- h) O número total dos direitos reais de habitação periódica a constituir o limite de duração dos mesmos;
- i) O valor relativo de cada direito real de habitação periódica, de acordo com uma unidade padrão;
- j) O critério de fixação e actualização da prestação periódica devida pelos titulares e a percentagem desta que se destina a remunerar a gestão;
- l) O início e o termo de cada período de tempo dos direitos;
- m) Os poderes dos respectivos titulares, designadamente sobre as partes do empreendimento que sejam de uso comum;
- n) Os deveres dos titulares, designadamente os relacionados com o exercício do seu direito e com o tempo, o lugar e a forma de pagamento da prestação periódica



- o) Os poderes e deveres do proprietário do empreendimento, nomeadamente em matéria de equipamento e mobiliário das unidades de alojamento e sua substituição, de reparações ordinárias e extraordinárias, de conservação e limpeza e dos demais serviços oferecidos;
- p) O número de pessoas que poderão, simultaneamente, habitar a unidade de alojamento.
- 3- Autorizado o projecto de constituição, a Direcção-Geral do Turismo emite uma certidão da qual devem constar os elementos indicados no número anterior.

#### Artigo 7.º Constituição do direito real de habitação periódica

- 1 - O direito real de habitação periódica é constituído por negócio jurídico a celebrar por escritura pública.
- 2 - A escritura pública é instruída com cópia da certidão referida no n.º 3 do artigo anterior, devendo o notário mencionar que o conteúdo daquela certidão faz parte integrante da escritura.

#### Artigo 8.º Modificações do título constitutivo

- 1 - O título constitutivo do direito real de habitação periódica pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo dos titulares de direitos reais de habitação periódica cuja posição seja afectada.
- 2 - A aprovação da modificação pode ser judicialmente suprida, em caso de recusa injustificada.
- 3 - À modificação do título constitutivo é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos anteriores.

#### Artigo 9.º Registo

- 1 - O título constitutivo do direito real de habitação periódica está sujeito a inscrição no registo predial.
- 2 - No caso de o empreendimento turístico sujeito ao regime do direito real de habitação periódica compreender mais de um imóvel, será feita no registo predial uma só descrição dos imóveis abrangidos.
- 3 - Se a execução do empreendimento tiver sido prevista por fases, o registo da constituição dos direitos reais de habitação periódica respeitantes a cada fase será feito por averbamento à respectiva descrição.

### SECÇÃO III Do certificado predial

#### Artigo 10.º Certificado predial

- 1 - Relativamente a cada direito real de habitação periódica será emitido pela conservatória do registo predial competente um certificado predial que titule o direito e legitime a transmissão ou oneração deste.
- 2 - O certificado predial só pode ser emitido a favor do proprietário do empreendimento depois de efectuado o registo definitivo do título constitutivo do direito real de habitação periódica.

#### Artigo 11.º Requisitos

- 1 - Do certificado predial devem constar:
- a) A data e o cartório em que foi celebrada a escritura pública de constituição do direito real de habitação periódica;
- b) Os elementos do título constitutivo referidos nas alíneas a) e b) do n.º 2 do artigo 6.º;
- c) A identificação do titular do direito;



d) A identificação da unidade de alojamento e a indicação do início e termo do período de utilização da mesma;

e) A duração do direito;

f) O valor relativo do direito de acordo com o disposto na alínea I) do n.º 2 do artigo 6.º;

g) Os ónus ou encargos existentes.

2 - O certificado predial mencionará a seguir aos elementos referidos no número anterior a existência do documento previsto pelo artigo 13.º, devendo ainda indicar que aqueles elementos são completados pelos constantes desse documento.

3- No espaço do certificado imediatamente anterior ao destinado a assinaturas constará a menção de que nos contratos de alienação do direito real de habitação periódica em que o alienante intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação e o adquirente seja uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade profissional, tem este o direito de resolver o contrato, no prazo de 14 dias a contar da data em que lhe for entregue o certificado predial, salvo se a aquisição tiver sido precedida de contrato-promessa.

4 - O modelo do certificado predial será aprovado por despacho conjunto dos Ministros da Justiça e do Comércio e Turismo.

#### SECÇÃO IV Da transmissão e oneração de direitos reais de habitação periódica

##### Artigo 12.º Oneração e transmissão de direitos reais de habitação periódica

1 - A oneração ou a transmissão por acto entre vivos de direitos reais de habitação periódica faz-se mediante declaração das partes no certificado predial, com reconhecimento presencial das assinaturas do constituinte do ónus ou do alienante, respectivamente, e está sujeita a registo nos termos gerais.

2 - Se a transmissão for a título oneroso, deve ser indicado o seu valor.

3 - A transmissão por morte está sujeita a inscrição no certificado predial, devendo a assinatura do sucessor ser reconhecida presencialmente, após exibição ao notário de documento comprovativo da respectiva qualidade.

4 - A transmissão de direitos reais de habitação periódica implica a cessão dos direitos e obrigações do respectivo titular em face do proprietário do empreendimento ou do cessionário da exploração, sem necessidade de concordância deste, considerando-se não escritas quaisquer cláusulas em contrário.

##### Artigo 13.º Documento complementar

1 - Nas transmissões de direitos reais de habitação periódica o alienante deve ter entregue ao adquirente um documento complementar que contenha os seguintes elementos:

a) As menções das alíneas a), b), c), f), g), I), j) e m) a p) do n.º 2 do artigo 6.º;

b) A descrição especificada dos móveis e utensílios que constituem o equipamento da unidade de alojamento a que se refere o direito;

c) A declaração do proprietário de que o empreendimento foi ou será construído segundo as regras técnicas exigidas e nas condições de que depende a concessão da licença de utilização pelas autoridades competentes;

d) A data prevista pelo proprietário para que o adquirente possa ocupar a unidade de alojamento, no caso de o empreendimento ou a unidade de alojamento a que respeita o direito ainda não se encontrar em funcionamento;

e) A identificação da entidade encarregada da administração do empreendimento, se não for o proprietário;

f) As condições, os limites e os custos dos serviços de troca e de revenda dos direitos reais de habitação periódica, mencionando-se expressamente que, se for o caso, a venda desses direitos não é assegurada a um preço ou dentro de um período de tempo determinado;

g) A inexistência, se for o caso, dos serviços previstos na alínea anterior;

h) Os mecanismos adoptados com vista à participação do adquirente na administração do empreendimento;

i) A indicação das garantias prestadas para cumprir o disposto nos artigos 15.º e 31.º

2 - O documento complementar é redigido em língua que o adquirente conheça e não pode conter qualquer forma de publicidade, devendo todas as menções ser escritas em letra do mesmo tipo e tamanho.

3 - Sempre que haja alguma alteração ao conteúdo do documento complementar, ou se verifique a perda ou extravio dele, pode o titular do direito real de habitação periódica exigir do proprietário do empreendimento um novo documento.

#### Artigo 14.º Inclusão no contrato de transmissão

1 - O conteúdo do documento complementar integra o contrato de transmissão do direito real de habitação periódica, devendo o adquirente declarar por escrito ter recebido aquele documento e compreendido o seu teor.

2 - A falta de entrega atempada do documento complementar, a sua incompletude e a falta da declaração exigida pelo número anterior tornam o contrato anulável e são fundamento de responsabilidade do alienante.

#### Artigo 15.º Caução

1 - O proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração devem prestar caução que garanta:

a) A possibilidade do início do gozo do direito pelo adquirente na data prevista no contrato;

b) A expurgação de hipotecas ou outros ónus oponíveis ao adquirente do direito;

c) A devolução das quantias entregues pelo adquirente, no caso de exercício do direito de resolução previsto no artigo seguinte.

2 - A caução é prestada a favor do adquirente por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública e o seu valor mínimo é equivalente ao que houver sido entregue por aquele.

3 - Nas transmissões subsequentes de direitos reais de habitação periódica, transfere-se para o adquirente a caução que garante o cumprimento das obrigações referidas nas alíneas a) e b) do n.º 1, devendo o alienante, quando disso for caso, prestar a caução a que se refere a alínea c) do n.º 1.

#### Artigo 16.º Direito de resolução

1 - O adquirente do direito real de habitação periódica que seja uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade profissional pode resolver o respectivo contrato de aquisição, sem qualquer encargo, dentro do prazo de 14 dias a contar da data da entrega do certificado predial, sempre que o alienante intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação.

2 - A declaração de resolução deve ser comunicada ao alienante através de carta registada com aviso de recepção enviada até ao termo do prazo previsto no número anterior.

3 - Resolvido o contrato, o alienante restituirá ao adquirente, no prazo de 14 dias úteis, todas as quantias recebidas deste até à data da resolução.

### Artigo 17.º Contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica

1 - Os contratos-promessa de transmissão de direitos reais de habitação periódica vinculam ambas as partes e devem ser reduzidos a escrito em língua que o promitente-adquirente conheça.

2 - É nula a convenção que faça depender a celebração do contrato prometido da alienação de direitos reais de habitação periódica sobre as restantes unidades de alojamento.

### Artigo 18.º Requisitos

1 - Os contratos-promessa de alienação de direitos reais de habitação periódica em que o promitente-alienante intervenha no exercício do comércio devem conter os seguintes elementos:

a) Identificação do proprietário do empreendimento;

b) Identificação do promitente-adquirente;

c) Os elementos constantes das alíneas *b)*, *c)*, *j)* e *m)* a *p)* do n.º 2 do artigo 6.º;

d) Os elementos constantes das alíneas *a)* e *c)* a *e)* do n.º 1.º do artigo 11.º;

e) Indicação expressa, aposta imediatamente antes da assinatura das partes, de que o promitente-adquirente do direito real de habitação periódica tem o direito de resolver o contrato no prazo de 14 dias a contar da data da assinatura deste, por meio de carta registada com aviso de recepção enviada até ao termo daquele prazo, sempre que, sendo uma pessoa singular actuando fora do âmbito da sua actividade profissional, a outra parte intervenha no exercício do comércio ou tenha recorrido à mediação.

2 - É obrigatória a entrega ao promitente-adquirente do documento complementar previsto no artigo 13.º, cujo conteúdo faz parte integrante do contrato-promessa, observando-se ainda o disposto no artigo 14.º

3 - Todas as cláusulas do contrato-promessa devem ser escritas em letra do mesmo tipo e tamanho.

### Artigo 19.º Direito de resolução e caução

1 - Nos contratos-promessa o promitente-adquirente goza do direito de resolução após a sua assinatura, nos termos do disposto no artigo 16.º

2 O promitente-alienante, quando seja proprietário do empreendimento ou cessionário da sua exploração, deve prestar caução nos contratos-promessa, que garanta:

a) A possibilidade do início do gozo do direito pelo promitente-adquirente na data prevista no contrato;

b) A expurgação de hipotecas ou outros ónus oponíveis ao promitente-adquirente;

c) A devolução das quantias entregues pelo promitente-adquirente no caso de exercício do direito de resolução.

3 - É aplicável à caução a que se refere o número anterior o disposto no n.º 2 do artigo 15.º, observando-se ainda, com as necessárias adaptações, o n.º 3 do mesmo preceito.

### Artigo 20.º Irrenunciabilidade

Os direitos conferidos nesta secção ao acquirente e ao promitente-adquirente do direito real de habitação periódica são irrenunciáveis, sendo nula toda a convenção que, de alguma forma, os exclua ou limite.

## SECÇÃO V Direitos e deveres dos titulares de direitos reais de habitação periódica

### Artigo 21.º Conteúdo e exercício do direito real de habitação periódica

1 - O titular do direito real de habitação periódica tem as seguintes faculdades:

a) Habitar a unidade de alojamento pelo período a que respeita o seu direito;

b) Usar as instalações e equipamentos comuns do empreendimento e beneficiar dos serviços prestados pelo titular do empreendimento;

c) Ceder o exercício das faculdades referidas nas alíneas anteriores.

2 - No exercício do seu direito, o titular deve agir como o faria um bom pai de família, estando-lhe especialmente vedadas a utilização da unidade de alojamento e das partes do empreendimento e das partes do empreendimento de uso comum para fins diversos daqueles a que se destinam e a prática de actos proibidos pelo título constitutivo ou pelas normas reguladoras do funcionamento do empreendimento.

3 - A cedência a que se refere a alínea c) do n.º 1 deve ser comunicada por escrito à entidade responsável pela gestão do empreendimento até ao início do período de exercício do direito, sob pena de aquela se poder opor a tal cedência.

#### Artigo 22.º Prestação periódica

1 - O titular do direito real de habitação periódica é obrigado a pagar anualmente ao proprietário do empreendimento a prestação pecuniária indicada no título constitutivo.

2 - A prestação periódica destina-se exclusivamente a compensar o proprietário do empreendimento das despesas com a conservação, reparação e limpeza, contribuições e impostos e quaisquer outras previstas no título constitutivo e a remunerá-lo pela sua gestão, não podendo ser-lhe dada diferente utilização

3 - O valor da prestação periódica pode variar consoante a época do ano a que se reporte o direito real de habitação periódica, mas deve ser proporcional à fruição do empreendimento pelo titular do direito.

4 - No título constitutivo do direito real de habitação periódica pode prever-se que determinadas despesas com água, electricidade ou reparações em unidades de alojamento sejam suportadas pelos titulares dos direitos que as originaram.

5 - A percentagem da prestação periódica destinada a remunerar a gestão não pode ultrapassar 20% do valor total.

#### Artigo 23.º Falta de pagamento da prestação periódica ou de indemnização

1 - O crédito por prestações ou indemnizações devidas pelo titular do direito real de habitação periódica e respectivos juros moratórios goza de privilégio creditório imobiliário sobre este direito, graduável após os mencionados nos artigos 746.º e 748.º do Código Civil.

2 - Na falta de pagamento da prestação periódica até dois meses antes do início do período de exercício do correspondente direito, o proprietário do empreendimento poderá opor-se a esse exercício.

#### Artigo 24.º Alteração da prestação periódica

1 - Independentemente do critério de fixação da prestação periódica estabelecido no título constitutivo, aquela pode ser alterada, por proposta da entidade encarregada da auditoria das contas do empreendimento inserida no respectivo parecer, sempre que se revele excessiva ou insuficiente relativamente às despesas e à retribuição a que se destina, e desde que a alteração seja aprovada pela maioria dos votos dos titulares presentes em assembleia convocada para o efeito.

2 - À alteração da prestação periódica aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 8.º

## SECÇÃO VI Da administração e conservação do empreendimento

### Artigo 25.º Princípios gerais

1 - A administração e conservação das unidades de alojamento objecto do direito real de habitação periódica, do seu equipamento e recheio e das instalações e equipamento de uso comum do empreendimento incumbem ao respectivo proprietário.

2 - O proprietário pode ceder a exploração do empreendimento, transferindo-se para o cessionário os poderes e deveres a ela ligados, sem prejuízo da responsabilidade subsidiária do proprietário, perante os titulares dos direitos reais de habitação periódica, pela boa administração e conservação do empreendimento.

3 - A cessão de exploração deve ser notificada à Direcção-Geral do Turismo e aos titulares dos direitos reais de habitação periódica, sob pena de ineficácia.

### Artigo 26.º Conservação e limpeza das unidades de alojamento

1 - As unidades de alojamento objecto do direito real de habitação periódica, bem como os respectivos equipamento e mobiliário, devem ser mantidos pela entidade responsável em estado de conservação e limpeza compatível com os fins a que se destinam e com a classificação do empreendimento.

2 - Sem prejuízo do normal exercício do seu direito, o titular deve permitir o acesso à respectiva unidade de alojamento para o cumprimento das obrigações previstas no número anterior.

### Artigo 27.º Reparações

1 - As reparações indispensáveis ao exercício normal do direito que não possam ser efectuadas sem o sacrifício temporário daquele direito devem realizar-se em momento e condições que minimizem esse sacrifício, sem prejuízo do direito de indemnização dos titulares.

2 - As reparações decorrentes de deteriorações imputáveis ao titular do direito ou àquele a quem ele ceder o uso que não resultem do exercício normal desse direito são igualmente efectuadas pela entidade responsável pela exploração do empreendimento, a expensas do titular.

### Artigo 28.º Inovações

O proprietário do empreendimento só pode realizar obras que constituam inovações nas unidades de alojamento, ainda que por sua conta, com o consentimento dos titulares, a prestar em assembleia geral.

### Artigo 29.º Encargos

Os titulares de direitos reais de habitação periódica não podem ser responsabilizados pelo pagamento das contribuições, taxas, impostos e quaisquer outros encargos anuais que incidam sobre a propriedade nem pelo cumprimento das respectivas obrigações acessórias.

### Artigo 30.º Fundo de reserva

1 - Uma percentagem não inferior a 4% do valor da prestação periódica devida pelos titulares dos direitos reais de habitação periódica será afectada à constituição de um fundo de reserva destinado exclusivamente à realização de obras de reparação e conservação das zonas comuns e das respectivas unidades de alojamento, seu mobiliário e equipamento.

2 - Reverterão ainda para o fundo previsto no número anterior os saldos das prestações periódicas que constarem das contas anuais do empreendimento.

3 - As quantias que integrem o fundo de reserva devem ser depositadas em conta bancária própria.

#### Artigo 31.º Caução de boa administração

1 - O proprietário ou, tendo havido cessão da exploração, o cessionário devem prestar caução de boa administração e conservação do empreendimento a favor dos titulares dos direitos reais de habitação periódica.

2 - A caução pode ser prestada por seguro, garantia bancária, depósito bancário ou títulos de dívida pública, devendo o respectivo título ser depositado na Direcção-Geral do Turismo.

3 - O montante mínimo da garantia corresponde ao valor anual do conjunto das prestações periódicas a cargo de todos os titulares dos direitos transmitidos.

4 - A garantia só poderá ser accionada por deliberação dos titulares dos direitos, desde que essa deliberação tenha sido tomada pela maioria dos votos correspondentes aos direitos transmitidos.

5 - A garantia será actualizada sempre que o seja a prestação periódica.

#### Artigo 32.º Prestação de contas

1 - A entidade responsável pela administração do empreendimento deve organizar anualmente as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas pagas pelos titulares dos direitos e das dotações do fundo de reserva, elaborar um relatório de gestão e submeter ambos à apreciação da empresa de auditoria ou do revisor oficial de contas a eleger nos termos da alínea *d*) do n.º 2 do artigo 34.º

2 - O relatório de gestão e as contas a que se refere o número anterior serão enviados a cada titular de direitos, juntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária, acompanhados do parecer da auditoria.

3 - Os titulares dos direitos reais de habitação periódica ou os seus representantes têm o direito de consultar os elementos justificativos das contas e do relatório de gestão apresentados na assembleia geral.

4 - Não tendo havido a eleição prevista na alínea *d*) do n.º 2 do artigo 34.º, deve a entidade responsável pelo funcionamento do empreendimento solicitar à Câmara dos Revisores Oficiais de Contas a designação de um revisor, o qual exercerá as suas funções enquanto não for substituído por empresa ou revisor eleitos pela assembleia geral.

#### Artigo 33.º Programa de administração

1 - A entidade responsável pela administração do empreendimento deve elaborar um programa de administração e conservação da parte sujeita ao regime de direito real de habitação periódica para o ano seguinte.

2 - O programa deve ser enviado a cada titular de direitos reais de habitação periódica conjuntamente com a convocatória da assembleia geral ordinária.

#### Artigo 34.º Assembleia geral de titulares de direitos reais de habitação periódica

1 - A assembleia geral de titulares de direitos reais de habitação periódica integra todos os titulares daqueles direitos.

2 - Compete à assembleia geral:

a) Eleger o presidente de entre os seus membros, sendo o proprietário do empreendimento inelegível para o cargo;

b) Pronunciar-se sobre o relatório de gestão e as contas respeitantes à utilização das prestações periódicas e das dotações do fundo de reserva;



- c) Apreciar o programa de administração e conservação do empreendimento no regime de direito real de habitação periódica para o ano seguinte;
- d) Eleger o revisor oficial de contas ou a empresa de auditoria que apreciará o relatório de gestão e as contas do empreendimento;
- e) Aprovar a alteração da prestação periódica nos termos do artigo 24.º;
- f) Deliberar sobre qualquer assunto do interesse dos titulares de Direitos reais de habitação periódica.

3 - A assembleia geral é convocada pela entidade responsável pela administração do empreendimento, salvo o disposto no n.º 5.

4 - A assembleia geral deve ser convocada por carta registada, enviada pelo menos 30 dias antes da data prevista para a reunião, no 1.º trimestre de cada ano, para os efeitos, pelo menos, das matérias referidas nas alíneas b) a d) e f) do n.º 2.

5 - A assembleia geral deve ser convocada pelo presidente sob proposta de titulares de direitos reais de habitação periódica que representem 5% dos votos correspondentes aos direitos transmitidos.

6 - A assembleia geral delibera qualquer que seja o número de titulares de direitos presentes ou representados, salvo o disposto no número seguinte.

7 - A assembleia geral convocada nos termos do n.º 5 requer, para os efeitos de deliberação em primeira convocatória, a presença de titulares de direitos que representem, pelo menos, um terço dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica constituídos.

8 - O presidente da assembleia geral é eleito por dois anos renováveis.

#### Artigo 35.º Participação na assembleia

1 - Os titulares de direitos reais de habitação periódica podem deliberar em assembleia geral e votar por escrito.

2 - Ninguém poderá representar mais de um décimo dos votos correspondentes aos direitos constituídos, salvo se forem detidos por um único titular.

3 - O proprietário do empreendimento, mesmo quando não seja titular de direitos reais de habitação periódica, ou, tendo havido cessão de exploração, o cessionário deve comparecer na assembleia geral, a fim de prestar as informações solicitadas.

4 - Cada titular de um direito real de habitação periódica tem o número de votos correspondentes ao valor do direito, nos termos estabelecidos no título constitutivo.

5 - O proprietário do empreendimento que seja titular de direitos reais de habitação periódica não dispõe dos votos correspondentes às unidades de alojamento cuja construção não esteja terminada.

6 - O proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração não podem ser representantes dos titulares dos direitos reais de habitação periódica nem votar a alteração da prestação periódica a que se refere a alínea e) do n.º 2 do artigo anterior.

7 - As deliberações são tomadas por maioria simples, salvo o disposto no n.º 1 do artigo 37.º

### SECÇÃO VII Destituição e substituição na administração do empreendimento

#### Artigo 36.º Destituição da administração do empreendimento

1 - Se o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração deixarem de cumprir a obrigação de administração ou houver cumprimento negligente da mesma, podem os titulares deliberar a sua destituição da administração de empreendimento, sem prejuízo da responsabilidade daqueles.

2 - Considera-se haver incumprimento da obrigação de administrar designadamente nos seguintes casos:



- a) Se não for convocada a assembleia geral de titulares nos termos previstos no n.º 4 do artigo 34.º;
- b) Se a assembleia de titulares não aprovar o relatório de gestão do exercício anterior;
- c) Se a entidade responsável pela administração do empreendimento não organizar nem apresentar os documentos referidos nos artigos 32.º e 33.º;
- d) Se o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração não comparecerem na assembleia geral de titulares;
- e) Se não for constituído o fundo de reserva previsto no artigo 31.º;
- f) Se não for constituída ou se caducar a garantia prevista no artigo 31.º;
- g) Se o empreendimento for desclassificado.

#### Artigo 37.º Processo

1 - O processo de destituição inicia-se em assembleia geral especialmente convocada para o efeito, devendo a deliberação ser tomada por maioria de dois terços dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica transmitidos, e só produzindo efeitos depois de decisão do tribunal arbitral, a constituir nos termos dos números seguintes, ou da nomeação judicial prevista no artigo 40.º

2 - O tribunal arbitral é composto por três árbitros, sendo um designado pelos titulares dos direitos reais de habitação periódica, outro pelo proprietário e pelo cessionário da exploração, se o houver, e o terceiro pelos árbitros assim designados.

3 - O tribunal arbitral deve, quando tal se justificar, fixar um prazo à entidade administradora para cumprimento das obrigações em falta.

4 - Decorrido o prazo referido no número anterior, se a entidade em causa não tiver cumprido as obrigações impostas pelo tribunal arbitral, este deliberará, de imediato, a destituição daquela e a consequente substituição por uma outra que administrará todo o empreendimento.

#### Artigo 38.º Efeitos da substituição

Destituído da administração o proprietário do empreendimento ou o cessionário da exploração, o pagamento das prestações periódicas deixa de lhes ser devido e será realizado à nova entidade administradora.

#### Artigo 39.º Direitos e deveres da entidade administradora nomeada

1 - Compete à entidade administradora nomeada exercer todos os direitos e cumprir todos os deveres inerentes à administração e conservação do empreendimento, sendo-lhe aplicáveis, com as necessárias adaptações, as regras estabelecidas na secção VI.

2 - A administração deve exercer-se também no que respeita aos direitos reais de habitação periódica alienados posteriormente pelo proprietário.

#### Artigo 40.º Nomeação judicial de administrador

1 - Tomada a deliberação prevista no n.º 1 do artigo 36.º, se, decorrido o prazo de 60 dias, não se encontrar constituído o tribunal arbitral referido no artigo 37.º, podem os titulares dos direitos reais de habitação periódica requerer ao tribunal da comarca da situação dos bens a nomeação de um administrador judicial.

2 - A acção para nomeação do administrador judicial deve ser proposta contra o proprietário do empreendimento e o cessionário da exploração, se existir, seguindo-se, com as necessárias adaptações, o processo previsto para a nomeação de administrador na propriedade horizontal.

3 - É aplicável ao administrador judicial, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 38.º e 39.º

Artigo 41.º Cessação do regime de substituição na administração do empreendimento  
O regime de substituição na administração do empreendimento cessa mediante deliberação por maioria dos votos correspondentes aos direitos reais de habitação periódica transmitidos, retomando o proprietário ou o cessionário da exploração do empreendimento as funções respectivas logo que preste a caução prevista no artigo 31.º

#### SECÇÃO VIII Da renúncia ao direito real de habitação periódica

Artigo 42.º Renúncia

- 1 - O titular do direito real de habitação periódica pode extingui-lo mediante declaração de renúncia no certificado predial, com reconhecimento presencial da assinatura.
- 2 - A declaração de renúncia carece de ser notificada ao proprietário do empreendimento e à Direcção-Geral do Turismo, devendo ainda ser registada nos termos gerais.
- 3 - A declaração a que se refere o número anterior produz efeitos seis meses após as notificações nele previstas.

#### SECÇÃO IX Publicidade, comercialização e formas de referência

Artigo 43.º Publicidade e comercialização

- 1 - Toda a publicidade ou promoção respeitante à venda ou comercialização de direitos reais de habitação periódica deverá conter, pelo menos, os elementos referidos nas alíneas *a)*, *b)*, *d)* e *f)* do n.º 2 do artigo 6.º e não pode apresentar a aquisição desses direitos como forma de investimento financeiro.
- 2 - Os direitos reais de habitação periódica não podem ser publicitados ou promovidos enquanto o projecto da respectiva constituição não estiver autorizado pela Direcção-Geral do Turismo, nos termos do artigo 6.º
- 3 - A actividade de promoção e comercialização dos direitos reais de habitação periódica só pode desenvolver-se em instalações do proprietário ou do cessionário da exploração do empreendimento ou do mediador.

Artigo 44.º Proibição de utilização de certos termos

Na publicidade ou promoção dos direitos reais de habitação periódica, bem como nos contratos e documentos a estes respeitantes, não podem usar-se, em relação aos titulares desses direitos, a palavra "proprietário" ou quaisquer outras expressões susceptíveis de criar nos adquirentes desses direitos a ideia de que serão comproprietários do empreendimento.

#### CAPÍTULO II Dos direitos de habitação turística

Artigo 45.º Regime dos direitos de habitação turística

Os direitos de habitação em empreendimentos turísticos por períodos de tempo limitados em cada ano e que não constituam direitos reais de habitação periódica ficam imperativamente sujeitos às disposições deste capítulo.

Artigo 46.º Requisitos

- 1 - Os direitos de habitação turística só podem constituir-se desde que os empreendimentos se encontrem em funcionamento e se verifiquem as condições previstas no artigo 5.º, estando a exploração nesse regime sujeita a autorização pela Direcção-Geral do Turismo.

2 - O pedido de autorização deve ser apresentado na Direcção-Geral do Turismo e instruído com o seguinte:

- a) Documento que contenha os elementos previstos no n.º 2 do artigo 6.º, com as devidas adaptações;
- b) Cópia do documento que autoriza a abertura do empreendimento;
- c) Se o requerente não for o proprietário do empreendimento, documento que o legitime a constituir direitos de habitação turística.

#### Artigo 47.º Duração

1 - Os direitos de habitação turística têm a duração mínima de 2 e máxima de 15 anos.

2 - Aos direitos de habitação turística aplica-se o disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 3.º

3 - O titular de direitos de habitação turística pode denunciar o respectivo contrato, devendo, para o efeito, notificar o proprietário do empreendimento e o cessionário da exploração, quando exista, com a antecedência de seis meses em relação ao período do início do gozo.

#### Artigo 48.º Contrato de transmissão de direitos de habitação turística

1 - Os contratos de transmissão de direitos de habitação turística são celebrados por escrito, em língua que o adquirente conheça, devendo a assinatura do alienante ser reconhecida notarialmente, salvo se este não intervier no exercício do comércio, caso em que se dispensa o referido reconhecimento.

2 - Os contratos a que se refere o número anterior ou os respectivos contratos-promessa devem mencionar, quando o alienante ou o promitente-alienante intervenham no exercício do comércio, sob pena de anulabilidade:

- a) Os elementos a que se referem as alíneas *a)* a *c)*, *g)* e *j)* a *p)* do n.º 6.º;
  - b) Os elementos a que se referem as alíneas *b)*, *e)*, *f)* e *g)* do n.º 1 do artigo 13.º;
  - c) A indicação das garantias prestadas para cumprir o disposto no artigo 52.º;
  - d) A indicação explícita de que o direito a que se refere o contrato não constitui um direito real;
  - e) A indicação e enunciação, no espaço imediatamente anterior ao destinado a assinaturas, do direito de resolução previsto no artigo seguinte.
- 3 - O cumprimento do disposto nas alíneas *a)* e *b)* do número anterior pode fazer-se mediante entrega ao adquirente ou ao promitente-adquirente de documento complementar, observando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 13.º e no artigo 14.º

#### Artigo 49 Direito de resolução

1 - Nos contratos de aquisição de direitos de habitação turística ou nos respectivos contratos-promessa, o adquirente ou o promitente-adquirente têm a faculdade de o resolver sem qualquer penalização, no prazo de 14 dias após a data da assinatura, se, tendo actuado como pessoa singular fora do âmbito da sua actividade profissional, a outra parte interveio no exercício do comércio ou recorreu à mediação.

2 - É aplicável ao direito de resolução o disposto nos artigos n.os 2 e 3 do artigo 16.º

#### Artigo 50.º Administração e conservação

1 - A administração e conservação das unidades de alojamento e das instalações e serviços de uso comum do empreendimento competem ao proprietário ou ao cessionário da exploração, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto nos artigos 25.º a 30.º

2 - No 1.º trimestre de cada ano será convocada pela entidade responsável pela administração do empreendimento uma assembleia geral dos titulares dos direitos de

habitação turística com vista à prestação de informações e à deliberação sobre qualquer assunto do interesse daqueles titulares.

3 - É aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto na alínea *b)* do n.º 2 e nos n.os 4 e 6 do artigo 34.º e nos artigos 36.º a 41.º

#### Artigo 51.º Prestação periódica

1 - O contrato de aquisição de direito de habitação turística pode estabelecer uma prestação periódica a pagar pelo titular ao proprietário ou ao cessionário da exploração do empreendimento.

2 - O valor da prestação periódica pode ser actualizado nos termos previstos no contrato.

3 - Não pode convencionar-se o pagamento antecipado das prestações periódicas respeitantes a anos subsequentes.

#### Artigo 52.º Cauções

1 - O proprietário do empreendimento deve prestar a favor do adquirente ou do promitente-adquirente de direito de habitação turística caução pelo montante das quantias recebidas por este a qualquer título, para os efeitos e nos termos do artigo 15.º

2 - O proprietário do empreendimento ou, tendo havido cessão de exploração, o cessionário devem ainda prestar caução de boa administração, a favor dos titulares de direitos de habitação turística, nos termos e para os efeitos do artigo 31.º, com as necessárias adaptações.

3 - Se no empreendimento houver titulares de direitos não obrigados ao pagamento de prestações periódicas, a caução de boa administração será fixada anualmente pela entidade encarregada da auditoria das contas, em valor não inferior ao montante de despesas previsto para cada exercício.

4 - A caução prevista nos números anteriores só pode ser accionada por deliberação da maioria dos titulares dos direitos de habitação turística constituídos.

#### Artigo 53.º Remissão

Ao direito de habitação turística aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 20.º, 43.º e 44.º

### CAPÍTULO III Das infracções e sua sanção

#### Artigo 54.º Contra-ordenações

1 - Constituem contra-ordenações puníveis com coima de 2 000 000\$ a 20 000 000\$:

*a)* A comercialização do direito real de habitação periódica não validamente constituído;

*b)* A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 5.º;

*c)* A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 12.º e no n.º 1 do artigo 17.º;

*d)* A não prestação das cauções previstas no artigo 15.º e no n.º 2 do artigo 19.º;

*e)* A não devolução atempada das quantias entregues pelo adquirente ou promitente-adquirente de direitos reais de habitação periódica ou de direitos de habitação turística, em caso de exercício do direito de resolução dos respectivos contratos;

*f)* O incumprimento do disposto no artigo 30.º;

*g)* A não prestação da caução prevista no artigo 31.º;

*h)* A realização de publicidade ou promoção do direito real de habitação periódica ou de direitos de habitação turística em infracção ao disposto nos artigos 43.º e 44.º;

*i)* A comercialização de direitos de habitação turística em infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 46.º;

*j)* A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 48.º

- l)* A não prestação das cauções previstas no artigo 52.º;  
*m)* O incumprimento do disposto no n.º 5 do artigo 60.º
- 2 - Constituem contra-ordenações puníveis com coima de 1 000 000\$ a 10 000 000\$:
- a)* A infracção ao disposto no n.º 2 do artigo 5.º;  
*b)* A celebração de contratos-promessa em infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 18.º;  
*c)* O incumprimento das obrigações previstas no artigo 13.º e no n.º 2 do artigo 18.º;  
*d)* A infracção ao disposto no n.º 3 do artigo 18.º;  
*e)* A falta de conservação e limpeza das unidades de alojamento objecto do direito, em infracção ao disposto no artigo 26.º;  
*f)* O incumprimento do disposto nos n.os 1 a 3 do artigo 32.º, no artigo 33.º e no n.º 4 do artigo 34.º;  
*g)* A infracção ao disposto no n.º 1 do artigo 48.º quando o alienante tenha intervindo no exercício do comércio;  
*h)* A violação do disposto no n.º 2 do artigo 50.º;  
*i)* O incumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 60.º
- 3 - A negligência e a tentativa são puníveis.

#### Artigo 55.º Sanções acessórias

1 - Conjuntamente com as coimas previstas, podem ser aplicadas, de acordo com a natureza, a gravidade ou a frequência das contra-ordenações, as seguintes sanções acessórias, nos termos da lei geral:

- a)* Apreensão de todo o material utilizado, no caso da alínea *g)* do n.º 1 do artigo anterior;  
*b)* Interdição, por dois anos, do exercício da actividade, salvo no caso da alínea *d)* do n.º 2 do artigo anterior.

2 - Da aplicação de qualquer sanção será sempre dada publicidade, a expensas do infractor, mediante:

- a)* A afixação de cópia da decisão, pelo período de 30 dias, no próprio empreendimento, em lugar e por forma bem visível;  
*b)* A sua publicação em jornal de difusão nacional, regional ou local, de acordo com o lugar, a importância e os efeitos da infracção.

#### Artigo 56.º Concurso de contra-ordenações

Se um facto violar simultaneamente o disposto no Código da Publicidade, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 330/90, de 23 de Outubro, e os artigos 43.º e 44.º do presente diploma, será sempre punido pela violação destes.

#### Artigo 57.º Responsabilidade

Os gerentes e administradores ou directores das sociedades proprietárias ou cessionárias da exploração são subsidiariamente responsáveis pelo pagamento das coimas aplicadas àquelas.

#### Artigo 58.º Competência

1 - Compete à Direcção-Geral do Turismo a organização e instrução dos processos relativos às contra-ordenações previstas neste diploma.

2 - É da competência do director-geral do Turismo a aplicação de coimas inferiores a 2 000 000\$ e sanções acessórias.

3 - É da competência do membro do Governo com tutela sobre o turismo a aplicação de coimas de montante igual ou superior a 2 000 000\$.

#### Artigo 59.º Destino das coimas

As importâncias das coimas reverterão em 60% para os cofres do Estado e em 40% para a Direcção-Geral do Turismo.

### CAPÍTULO IV Disposições finais e transitórias

#### Artigo 60.º Aplicação no tempo

1 - O presente diploma aplica-se aos direitos reais de habitação periódica constituídos, ficando ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que este se destina a regular.

2 - Aos direitos reais de habitação periódica que, tendo sido objecto de contratos-promessa de transmissão, não se encontrem constituídos ao tempo da entrada em vigor do presente diploma, aplicam-se, quanto à escritura pública, ao registo e à emissão de certificados prediais, as disposições dos artigos 4.º, 5.º, e 7.º a 9.º do Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril.

3 - Nas transmissões de direitos reais de habitação periódica titulados por certificados prediais emitidos ou a emitir ao abrigo do Decreto-Lei n.º 130/89, em que, nos termos do presente diploma, caiba ao adquirente a faculdade de resolver o contrato, deve este declarar por escrito, no momento da transmissão, que tomou conhecimento daquela faculdade.

4 - O título constitutivo dos direitos reais de habitação periódica deve ser modificado, no prazo de um ano, sempre que o mesmo não se conforme, no tocante ao conteúdo dos direitos, com o que o que se dispõe no presente diploma.

5 - O proprietário ou cessionário da exploração do empreendimento deve reforçar, no prazo de um ano, a caução de boa administração, até ao montante mínimo previsto no artigo 31.º

6 - O presente diploma aplica-se aos direitos obrigacionais de habitação turística constituídos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 130/89, salvo o disposto no n.º 1 do artigo 47.º

#### Artigo 61.º Isenção de sisa

A transmissão do direito real de habitação periódica é isenta do imposto municipal de sisa.

#### Artigo 62.º Norma revogatória

Sem o prejuízo do disposto no artigo 60.º, é revogado o Decreto-Lei n.º 130/89, de 18 de Abril.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 24 de Junho de 1993. - Aníbal António Cavaco Silva - Jorge Braga de Macedo - Álvaro José Brillhante Laborinho Lúcio - Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira - Maria Teresa Pinto Basto Gouveia.

Promulgado em 28 de Julho de 1993.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 29 de Julho de 1993.

O Primeiro Ministro, Aníbal António Cavaco Silva.



## 29 Código Civil português (arts. 1.414º a 1.438º)<sup>1220</sup>

### Livro III

#### Título II

#### Do direito de propriedade

#### Capítulo VI

#### Propriedade horizontal

#### Seção I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1414º (Princípio Geral)

As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.

##### Artigo 1415º (Objecto)

Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

##### Artigo 1416º (Falta de requisitos legais)

1. A falta de requisitos legalmente exigidos importa a nulidade do título constitutivo da propriedade horizontal e a sujeição do prédio ao regime da compropriedade, pela atribuição a cada consorte da quota que lhe tiver sido fixada nos termos do artigo 1418º ou, na falta de fixação, da quota correspondente ao valor relativo da sua fracção.

2. Têm legitimidade para argüir a nulidade do título os condôminos, e também o Ministério Público sobre participação da entidade pública a quem caiba a aprovação ou fiscalização das construções.

#### Seção II

#### Constituição

##### Artigo 1417º (Princípio Geral)

1. A propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.

2. A constituição da propriedade horizontal por decisão judicial pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415º.

##### Artigo 1418º (Conteúdo do título constitutivo)

1. No título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o

---

<sup>1220</sup> Cf. MILLER, Rui Vieira, *A propriedade horizontal no Código Civil*, 1998, p.13-24.



valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio.

2. Além das especificações constantes do número anterior, o título constitutivo pode ainda conter, designadamente:

- a)* Menção do fim a que se destina cada fracção ou parte comum;
- b)* Regulamento do condomínio, disciplinando o uso, fruição e conservação, quer das partes comuns, quer das fracções autónomas;
- c)* Previsão do compromisso arbitral para a resolução dos litígios emergentes da relação de condomínio.

3. A falta da especificação exigida pelo n. 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea *a)* do n. 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo.

#### Artigo 1419º (modificação do título)

1. Sem prejuízo do disposto no n. 3 do artigo 1422º-A, o título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condôminos.

2. O administrador, em representação do condomínio, pode outorgar a escritura pública a que se refere o número anterior, desde que o acordo conste de acta assinada por todos os condôminos.

3. A inobservância do disposto no artigo 1415º importa a nulidade do acordo; esta nulidade pode ser declarada a requerimento das pessoas e entidades designadas no n. 2 do artigo 1416º.

### Secção III

#### Direitos e encargos dos condôminos

#### Artigo 1420 (Direitos dos condôminos)

1. Cada condômino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

2. O conjunto dos dois direitos é incidível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condômino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.

#### Artigo 1421º (Partes comuns do prédio)

1. São comuns as seguintes partes do edifício:

- a)* O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b)* O telhado ou os terraços de coberturas, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c)* As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condôminos;
- d)* As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

2. Presumem-se ainda comuns:

- a)* Os pátios e jardins anexos ao edifício;
- b)* Os ascensores;
- c)* As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- d)* As garagens e outros lugares de estacionamento;

e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condôminos;

3. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condômino certas zonas das partes comuns.

#### Artigo 1422º (Limitações ao exercício dos direitos)

1. Os condôminos, nas relações entre si, estão sujeitos, de um modo geral, quanto às fracções que exclusivamente lhes pertencem e quanto às partes comuns, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis.

2. É especialmente vedados aos condôminos:

a) Prejudicar, quer com obras novas, quer por falta de reparação, a segurança, a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício;

b) Destinar a sua fracção a usos ofensivos dos bons costumes;

c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada;

d) Praticar quaisquer actos ou actividades que tenham sido proibidos no título constitutivo ou, posteriormente, por deliberação da assembleia de condôminos aprovada sem oposição.

3. As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do edifício podem ser realizadas se para tal se obtiver prévia autorização da assembleia de condôminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

4. Sempre que o título constitutivo não disponha sobre o fim de cada fracção autónoma, a alteração ao seu uso carece da autorização da assembleia de condôminos, aprovada por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio.

#### Artigo 1422-A (Junção e divisão de fracções autónomas)

1. Não carece de autorização dos restantes condôminos a junção, numa só, de duas ou mais fracções do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.

2. Para efeitos do disposto do número anterior, a contiguidade das fracções é dispensada quando se trate de fracções correspondentes a arrecadações e garagens.

3. Não é permitida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo autorização do título constitutivo ou da assembleia de condôminos, aprovada sem qualquer oposição.

4. Nos casos previstos nos números anteriores, cabe aos condôminos que juntaram ou cindiram as fracções o poder de, por acto unilateral constante de escritura pública, introduzir a correspondente alteração no título constitutivo.

5. A escritura pública a que se refere o número anterior deve ser comunicada ao administrador no prazo de 30 dias.

#### Artigo 1423º (Direitos de preferência e de divisão)

Os condôminos não gozam do direito de preferência na alienação de fracções nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

#### Artigo 1424º (Encargos de conservação e fruição)

1. Salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condôminos em proporção do valor das suas fracções.

2. Porém, as despesas relativas ao pagamento de serviços de interesse comum, podem mediante disposição do regulamento de condomínio, aprovada sem oposição por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio, ficar a cargo dos condôminos

em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que devidamente especificadas e justificados os critérios que determinam a sua imputação.

3. As despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns do prédio que sirvam exclusivamente algum dos condôminos ficam a cargo dos que delas se servem.

4. Nas despesas dos ascensores só participam os condôminos cujas frações por eles possam ser servidas.

#### Artigo 1415º (Inovações)

1. As obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condôminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio.

2. Nas partes comuns do edifício não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condôminos, tanto das coisas próprias como das comuns.

#### Artigo 1426º (Encargos com as inovações)

1. As despesas com as inovações ficam a cargo dos condôminos nos termos fixados pelo artigo 1424º.

2. Os condôminos que não tenham aprovado a inovação são obrigados a concorrer para as respectivas despesas, salvo se a recusa for judicialmente havida como fundada.

3. Considera-se sempre fundada a recusa, quando as obras tenham natureza voluptuária ou não sejam proporcionadas à importância do edifício.

4. O condômino cuja recusa seja havida como fundada pode a todo o tempo participar nas vantagens da inovação, mediante o pagamento da quota correspondente às despesas de execução e manutenção da obra.

#### Artigo 1427º (Reparações indispensáveis e urgentes)

As reparações indispensáveis e urgentes nas partes comuns do edifício podem ser levadas a efeito, na falta ou impedimento do administrador, por iniciativa de qualquer condômino.

#### Artigo 1428º (Destruição do edifício)

1. No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condôminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar.

2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, pela maioria do número dos condôminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste.

3. Os condôminos que não queiram participar nas despesas da reconstrução podem ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condôminos, segundo o valor entre eles acordado ou fixado judicialmente.

4. É permitido ao alienante escolher o condômino ou condôminos a quem a transmissão deve ser feita.

#### Artigo 1429º (Seguro obrigatório)

1. É obrigatório o seguro contra o risco de incêndio do edifício, quer quanto às frações autônomas, quer relativamente às partes comuns.

2. O seguro deve ser celebrado pelos condôminos; o administrador deve, no entanto, efectuá-lo quando os condôminos o não hajam feito dentro do prazo e pelo valor que, para o efeito, tenha sido fixado em assembleia; nesse caso, ficará com o direito de reaver deles o respectivo prémio.

#### Artigo 1429º (Regulamento do condomínio)

1. Havendo mais de quatro condôminos e caso não faça parte do título constitutivo, deve ser elaborado um regulamento do condomínio disciplinando o uso, a fruição e a conservação das partes comuns.

2. Sem prejuízo do disposto na alínea b) do n. 2 do artigo 11418º, a feitura do regulamento compete à assembléia de condôminos ou ao administrador, se aquela o não houver elaborado.

### SECÇÃO IV Administração das partes comuns do edifício

#### Artigo 1430º (Órgãos administrativos)

1. A administração das partes comuns do edifício compete à assembléia dos condôminos e a um administrador.

2. Cada condômino tem na assembléia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem a que o artigo 1418º se refere.

#### Artigo 1431º (Assembléia dos condôminos)

1. A assembléia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efectuar durante o ano.

2. A assembléia também reunirá quando for convocada pelo administrador, ou por condôminos que representem, pelo menos, vinte e cinco por cento do capital investido.

3. Os condôminos podem fazer-se representar por procurador.

#### Artigo 1432º (Convocação e funcionamento da assembléia)

1. A assembléia é convocada por meio de carta registada, enviada com 10 dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de recepção assinado pelos condôminos.

2. A convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos.

3. As deliberações são tomadas, salvo disposição especial, por maioria dos votos representativos do capital investido.

4. Se não comparecer o número de condôminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembléia deliberar por maioria de votos dos condôminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio.

5. As deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condôminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condôminos ausentes, nos termos dos números seguintes.

6. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condôminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 30 dias.

7. Os condôminos têm 90 dias após a recepção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembléia de condôminos o seu assentimento ou a sua discordância.

8. O silêncio dos condôminos deve ser considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n. 6.

9. Os condôminos não residentes devem comunicar, por escrito, ao administrador, o seu domicílio ou o do seu representante.

#### Artigo 1433º (Impugnação das deliberações)

1. As deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condômino que as não tenha aprovado.

2. No prazo de 10 dias contado da deliberação, para os condôminos presentes, ou contado da sua comunicação, para os condôminos ausentes, pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes.

3. No prazo de 30 dias contado nos termos do número anterior, pode qualquer condômino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.

4. O direito de propor a acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação.

5. Pode também ser requerida a suspensão das deliberações nos termos da lei de processo.

6. A representação judiciária dos condôminos contra quem são propostas as acções compete ao administrador ou à pessoa que a assembleia designar para esse efeito.

#### Artigo 1434º (Compromisso arbitral)

1. A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condôminos, ou entre condôminos e o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador.

2. O montante das penas aplicáveis em cada ano nunca excederá a quarta parte do rendimento colectável anual da fracção do infractor.

#### Artigo 1435º (Administrador)

1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.

2. Se a assembleia não elegeu administrador, será este nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer dos condôminos.

3. O administrador pode ser exonerado pelo tribunal, a requerimento de qualquer condômino, quando se mostre que praticou irregularidades ou agiu com negligência no exercício das suas funções.

4. O cargo de administrador é remunerável e tanto pode ser desempenhado por um dos condôminos como por terceiro; o período de funções é, salvo disposição em contrário, de um ano, renovável.

5. O administrador mantém-se em funções até que seja eleito ou nomeado o seu sucessor.

#### Artigo 1435º-A (Administrador provisório)

1. Se a assembleia de condôminos não elegeu administrador e este não houver sido nomeado judicialmente, as correspondentes funções são obrigatoriamente desempenhadas, a título provisório, pelo condômino cuja fracção ou fracções representem a maior percentagem do capital investido, salvo se outro condômino houver manifestado vontade de exercer o cargo e houver comunicado tal propósito aos demais condôminos.

2. Quando, nos termos do número anterior, houver mais de um condômino em igualdade de circunstâncias, as funções recaem sobre aquele a quem corresponda a

primeira letra na ordem alfabética utilizada na descrição das fracções constante do registo predial.

3. Logo que seja eleito ou judicialmente nomeado um administrador, o condômino que nos termos do presente artigo se encontre provido na administração cessa funções, devendo entregar àquele todos os documentos respeitantes ao condomínio que estejam confiados à sua guarda.

#### Artigo 1436º (Funções do administrador)

São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia:

- a) Convocar a assembleia dos condôminos;
- b) Elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano;
- c) Verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro;
- d) Cobrar as receitas e efectuar as despesas comuns;
- e) Exigir dos condôminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas;
- f) Realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;
- g) Regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum;
- h) Executar as deliberações da assembleia;
- i) Representar o conjunto dos condôminos perante as autoridades administrativas;
- j) Prestar contas à assembleia;
- l) Assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio;
- m) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio.

#### Artigo 1437º (Legitimidade do administrador)

1. O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condôminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.

2. O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.

3. Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao administrador.

#### Artigo 1438º (Recurso dos actos do administrador)

Dos actos do administrador cabe recurso para a assembleia, a qual pode neste caso ser convocada pelo condômino recorrente.

#### Artigo 1438º-A (Propriedade horizontal de conjunto de edifícios)

O regime previsto neste capítulo pode ser aplicado, com as necessárias adaptações, a conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afectadas ao uso de todas ou algumas unidades ou fracções que os compõem.



## 30 Decreto-lei n. 448/91, de Portugal<sup>1221</sup>

### MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO TERRITÓRIO

Decreto - Lei n.º 448/91 de 29 de Novembro

Decorreram mais de seis anos sobre a publicação do Decreto - Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, que aprovou o regime jurídico dos loteamentos urbanos. Ao longo desse período evoluíram quer as estruturas administrativas dependentes do Governo, quer as orientações políticas em matéria de ocupação do solo e de urbanismo, muito delas já concretizadas em diplomas legais recentemente aprovados. A experiência entretanto colhida e a necessidade de adaptação à evolução aconselham que se proceda a uma reformulação profunda do regime dos loteamentos urbanos e das obras de urbanização.

Para tanto, na elaboração do presente diploma, o Governo contou com a colaboração das entidades directamente envolvidas nos processos de loteamento, nomeadamente as associações empresariais e os organismos profissionais ligados ao sector da construção e do urbanismo, tendo colhido de todos importantes contributos para o aperfeiçoamento das principais linhas de força deste novo regime. Igualmente se manteve com a Associação Nacional dos Municípios Portugueses um diálogo aberto e frutuoso. As suas sugestões não deixaram de ser tomadas em devida conta, por forma a permitir às câmaras municipais uma maior operacionalidade e eficiência na gestão urbanística do seu território.

Ao proceder a esta reforma, importa ter presentes principias de simplificação administrativa e regras claras de demarcação de competências entre a administração central e a administração local, já que estamos em presença de uma área que faz apelo à intervenção conjunta dos dois níveis administrativos. Assim, convém assegurar que as respectivas responsabilidades fiquem claramente delimitadas para evitar a duplicação inútil de funções e entraves burocráticos injustificados.

As operações de loteamento urbano e as obras de urbanização constituem, seguramente, uma das formas mais relevantes de ocupação do solo, quer pelas incidências que possuem ao nível do ordenamento do território, do ambiente e dos recursos naturais, quer pelas repercussões que delas resultam para a qualidade de vida dos cidadãos. Na verdade, tais operações estão na origem da criação de novos espaços destinados à habitação ou ao exercício das mais diversas actividades humanas, pelo que imperioso se torna que sejam projectadas e realizadas por forma a proporcionar aos futuros utentes o necessário conforto e bem-estar.

Por isso, as iniciativas dos particulares visando a urbanização do solo devem ser enquadradas num processo administrativo que assegure a defesa do interesse público e o respeito pela legislação em vigor, designadamente em matéria de urbanismo e de protecção do ambiente.

No entanto, dificilmente se entenderia que tal processo administrativo funcionasse como entrave ao salutar desenvolvimento da iniciativa privada ou comportasse níveis de intervenção, por parte da administração central ou local, desproporcionados face aos interesses que importa garantir e desajustados da óptica descentralizada que se pretende imprimir à prática administrativa.

Nesta linha de preocupações, o presente diploma veio eliminar as três formas de processo de loteamento especial, ordinário e simples - consagradas no Decreto - Lei n.º 400/84, de

---

<sup>1221</sup> Texto cedido pela Embaixada de Portugal em Brasília; ver, também: [www.digesto.gov.pt](http://www.digesto.gov.pt); [www.mj.gov.pt](http://www.mj.gov.pt); [www.cidadevirtual.pt/asjp](http://www.cidadevirtual.pt/asjp); [www.juridico.online.pt](http://www.juridico.online.pt); [www.verbojuridico.net.](http://www.verbojuridico.net.); [www.stape.pt.](http://www.stape.pt.), com alterações posteriores.



31 de Dezembro, substituindo-as por uma tramitação única para todas as operações de loteamento. Resolve-se, assim, uma controvérsia que sempre se gerava à volta da classificação dos processos de loteamento e da incerteza que esta matéria originava.

Igualmente se simplifica o processo de licenciamento no sentido de o articular com o esforço desenvolvido pelas autarquias em termos de planeamento territorial. Com efeito, considera-se como regra geral a situação de vigorar plano municipal de ordenamento do território, conferindo, nesse contexto, às autarquias autonomia no processo de licenciamento. No entanto, caso a área objecto do pedido de loteamento não se insira em plano municipal de ordenamento do território, prevê-se um conjunto de disposições excepcionais que procuram assegurar o correcto ordenamento do território e que, necessariamente, tornam mais complexa a tramitação geral do processo de licenciamento.

Por outro lado, ao limitar a realização de operações de loteamento às áreas que forem classificadas nos planos municipais de ordenamento do território como urbanas ou urbanizáveis, este diploma vem de encontro a uma preocupação generalizada que se prende com a delapidação de recursos naturais, em especial do solo. Foi, assim, objectivo limitar a dispersão da construção, canalizando-a para as áreas estrategicamente mais apropriadas para esse efeito.

Tem sido igualmente preocupação constante do Governo assegurar a transparência de todos os processos conducentes à ocupação, uso e transformação do solo. Neste contexto, o presente decreto-lei consagra um conjunto de normas destinadas a publicitar quer as intenções de loteamento, quer os próprios actos administrativos que as aprovelem e concretizem. Pretende-se que os cidadãos, na sua generalidade, e em especial aqueles que, por qualquer forma, possam ser prejudicados por operações de loteamento, tenham a faculdade de participar nos respectivos processos e fazer chegar aos órgãos de decisão as suas reclamações, dúvidas ou objecções.

Procurou-se também garantir, de forma eficaz, os legítimos direitos daqueles que pretendam promover operações de loteamento ou obras de urbanização. Dai que, a par da manutenção do regime de deferimento tácito, já em vigor, e da fixação de prazos para emissão de pareceres e para a tomada de decisão, se prevejam, taxativamente, os fundamentos para indeferimento dos pedidos de e se conceda o direito de reversão sempre que as parcelas cedidas à câmara municipal sejam utilizadas para fins diferentes dos que motivaram a cedência.

Uma das grandes preocupações do presente diploma foi proporcionar um conjunto de instrumentos que possam contribuir para a melhoria da qualidade de vida das populações residentes nas urbanizações resultantes de operações de loteamento. Assim, em matéria de espaços verdes e de utilização colectiva integrados no domínio público municipal, prevê-se agora a possibilidade de os moradores terem acesso à gestão de tais espaços, através de mecanismos que poderão ir desde simples acordos de colaboração com as câmaras municipais até à celebração de contratos administrativos de concessão de uso privativo do domínio público municipal. Pretende-se, deste modo, contribuir de uma forma decisiva para que as zonas de recreio e de lazer desempenhem as funções que justificaram a sua criação.

Por último, e na sequência do que foi dito em matéria de qualidade de vida dos cidadãos, o diploma agora aprovado vem introduzir uma série de instrumentos inovadores, destinados a assegurar a execução efectiva das obras de urbanização e a defesa dos legítimos interesses dos cidadãos eventualmente prejudicados pela não realização de tais obras. Trata-se de uma situação de alguma gravidade a que se tem de pôr cobro. A inacção do loteador e o desinteresse deste pela execução das diversas infra-estruturas previstas no projecto devem justificar, a par da aplicação das indispensáveis sanções, a existência de mecanismos de substituição que facultem, quer às câmaras municipais, quer a terceiros

lesados, a possibilidade de levar a efeito tais obras, sob pena de cairmos em situações moralmente injustas e socialmente reprováveis.

A par deste conjunto de medidas de grande alcance, o diploma consagra ainda um apertado esquema sancionatório, prevendo o embargo e a demolição das obras e operações de loteamento que não forem licenciadas nos termos da lei, a aplicação de coimas de elevado montante e, como sanções acessórias, a interdição do exercício de profissão, a apreensão dos objectos utilizados na prática da infracção e a exclusão do infractor de concursos públicos. Contempla-se igualmente a obrigatoriedade de o infractor proceder à reposição do terreno nas condições em que se encontrava antes da infracção.

Com a entrada em vigor o novo regime jurídico dos loteamentos urbanos e obras de urbanização concretiza-se mais um passo significativo na prossecução dos objectivos definidos pelo Governo em matéria de política do condenamento do território e asseguram-se, com equidade e justiça, os legítimos direitos de todas as partes interessadas neste processo.

Foi ouvida a Associação Nacional dos Municípios Portugueses.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedido pela Lei n.º 7/91, de 15 de Março, e nos termos das alíneas *a)* e *b)* do n.º 1 do artigo 201.º da Constituição, o Governo decreta o seguintes:

## CAPÍTULO I

### *Disposições gerais*

#### Artigo 1.º *Objecto e âmbito*

1 - Estão sujeitas a licenciamento municipal, nos termos do presente diploma, as operações de loteamento e as obras de urbanização.

2 - Exceptuam-se do disposto no número anterior as operações de loteamento e as obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais, pela administração directa do Estado ou pela administração indirecta do Estado quando esta prossiga fins de interesse público na área da habitação.

3 - Exceptuam-se igualmente do disposto no n.º 1 as obras de urbanização promovidas pela administração indirecta do Estado ou pelas entidades concessionárias de serviço público, ou equiparadas, quando tais obras se destinem à prossecução de fins de interesse público.

#### Artigo 2.º (Modificado) *Processo de licenciamento*

1 - O licenciamento de operações de loteamento e de obras de urbanização obedece à tramitação e as obras previstas no capítulo II quando a área objecto do pedido estiver abrangida por plano municipal de ordenamento do território em vigor nos termos da lei.

2 - Nos casos não contemplados no número anterior aplicam-se ainda as disposições previstas no capítulo III.

3 - Sempre que, nos termos do presente diploma, as câmaras municipais promovam consultas a entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações condicionem a informação a prestar ou actos a proferir, devem tais consultas ser promovidas simultaneamente.

4 - O requerimento que dê início a um processo e os respectivos documentos instrutórios são capeados por folha de movimento do processo, na qual o requerente assinala, no local próprio, a identificação das peças entregues.

5 - O funcionário municipal que receber o requerimento deverá proceder à verificação sumária da efectiva junção de todos os documentos assinalados pelo requerente,

certificando o facto na folha de movimento e encaminhando o processo para os serviços competentes, devolvendo imediatamente ao requerente os respectivos duplicados.

6 - O funcionário municipal não pode recusar a recepção do requerimento, devendo apenas, em caso de deficiente instrução, informar desse facto o requerente.

### Artigo 3.º *Definições*

Para efeitos do disposto no presente diploma, entende-se por:

- a) Operações de loteamento - todas as acções que tenham por objecto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana;
- b) Obras de urbanização - todas as obras de criação e remodelação de infra-estruturas que integram a operação de loteamento e as destinadas a servir os conjuntos e aldeamentos turísticos e as ocupações industriais, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- c) Plano municipal de ordenamento do território - plano director municipal, plano de urbanização ou plano de pormenor definidos no Decreto - Lei n.º 69/90, de 2 de Março;
- d) Aglomerado urbano - a área como tal delimitada em plano municipal de ordenamento do território ou, na sua ausência, a delimitada nos termos do artigo 62.º do Decreto - Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro;
- e) Área urbana - conjunto coerente e articulado de edificações multifuncionais e terrenos contíguos, desenvolvido segundo uma rede viária estruturante, podendo não dispor de todas as infra-estruturas urbanísticas do aglomerado urbano e delimitada nos termos do artigo 41.º;
- f) Áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística - as áreas a que se refere o n.º 1 do artigo 41.º do Decreto - Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro;
- g) Áreas de desenvolvimento urbano prioritário - as áreas a que se refere o n.º 2 do artigo 1.º do Decreto - Lei n.º 152/82, de 3 de Maio;
- h) Áreas de construção prioritária - as áreas a que se refere o n.º 3 do artigo 1.º do Decreto - Lei n.º 152/82, de 3 de Maio;
- i) Servidão administrativa - o encargo imposto pela lei sobre certo prédio em proveito da utilidade pública de uma coisa;
- j) Restrições de utilidade pública - as limitações ao direito de propriedade que visam a realização de interesses públicos abstractos.

### Artigo 4.º *Acções preparatórias*

São proibidas todas as acções preparatórias das operações de loteamento e de obras de urbanização sujeitas a licenciamento municipal que não sejam efectuadas ao abrigo de alvará previamente emitido nos termos do presente diploma.

### Artigo 5.º *Destaque*

1 - Nos aglomerados urbanos e nas áreas urbanas, os actos que tenham como efeito o destaque de uma única parcela de prédio inscrito ou participado na matriz são dispensados do regime de licenciamento previsto no presente diploma, desde que cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

- a) Do destaque não resultem mais de duas parcelas que confrontem com arruamentos públicos;
- b) A construção a erigir na parcela a destacar disponha de projecto aprovado pela câmara municipal.

2 - Nas áreas situadas fora dos aglomerados urbanos e das áreas urbanas, os actos a que se refere o número anterior são dispensados do licenciamento previsto no presente diploma, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;

b) Na parcela restante se observe a área da unidade de cultura fixada pela lei geral para as respectivas regiões.

3 - Não é permitido efectuar, na área correspondente ao prédio originário e no prazo de 10 anos, mais do que o destaque de uma parcela.

4 - O condicionamento da construção, bem como o ónus do não fraccionamento, previstos nos n.º 2 e 3, devem ser inscritos no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, sem o que não pode ser licenciada qualquer edificação nessas parcelas.

5 - Havendo plano de urbanização ou plano de pormenor, o destaque do qual não resultem mais de duas parcelas ficará dispensado do regime de licenciamento previsto no presente diploma, obedecendo unicamente às condições previstas no plano, sendo documento bastante para fazer prova do facto, para efeitos de registo predial, certidão emitida pela câmara municipal.

#### Artigo 6.º (Modificado) *Direito à informação*

1 - Qualquer interessado tem direito de ser informado pela respectiva câmara municipal:

a) Dos instrumentos de planeamento em vigor para determinada área do município, bem como das demais condições a que devem obedecer as operações de loteamento e das obras de urbanização;

b) Do estado e do andamento do processo de licenciamento de operações de loteamento ou de urbanização que lhe diga directamente respeito, com especificação dos actos já praticados e daqueles que ainda devem sê-lo, bem como dos prazos aplicáveis a estes últimos.

2 - A câmara municipal deve fixar, no mínimo, um dia por semana para que os serviços técnicos camarários estejam especificamente à disposição para eventuais pedidos de esclarecimentos e ou reclamações dos cidadãos, relativamente a processos de licenciamento de operações de loteamento e de obras de urbanização.

3 - As informações previstas no n.º 1 devem ser prestadas no prazo de 10 dias.

#### Artigo 7.º (Modificado) *Pedido de informação prévia*

1 - Qualquer interessado pode requerer à câmara municipal informação escrita prévia sobre a possibilidade de realizar determinada operação de loteamento ou obras de urbanização sujeitas a licenciamento municipal e respectivos condicionamentos urbanísticos, nomeadamente relativos a infra-estruturas, servidões administrativas e restrições de utilidade pública, índices urbanísticos, cêrceas, afastamentos e demais condicionamentos que impendam sobre a ocupação, uso e transformação do terreno.

2 - O pedido de informação prévia é dirigido ao presidente da câmara municipal, sob a forma de requerimento, e nele devem constar o nome e a sede ou domicílio do requerente.

3 - Sempre que o pedido de informação prévia for solicitado por quem não é proprietário do terreno, a resposta da câmara municipal deve ser igualmente notificada ao respectivo proprietário, se a respectiva identidade for conhecida.

4 - O requerimento deve ser apresentado em duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente depois de nela se ter apostado nota datada da recepção do original.

5 - O pedido de informação prévia é acompanhado dos elementos definidos em portaria conjunta dos Ministros do Planeamento e da Administração do Território e das Obras Públicas, Transportes e Comunicações.

6 - Compete à câmara municipal promover a consulta às entidades referidas no n.º 1 do artigo 12.º, no n.º 2 do artigo 40.º e no n.º 1 do artigo 42.º, remetendo-lhes, para efeito, a documentação necessária, no prazo de oito dias, após recepção do pedido.

7 - As entidades consultadas, nos termos do número anterior, devem pronunciar-se exclusivamente no âmbito das suas competências e no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do processo.

8 - A não recepção do parecer das entidades consultadas dentro do prazo fixado no número anterior entende-se como parecer favorável.

9 - Os pareceres das entidades referidas neste artigo só têm carácter vinculativo quando se fundamentem em condicionalismos legais ou regulamentares.

## CAPÍTULO II

*Do processo de licenciamento em área abrangida por plano municipal de ordenamento do território*

### SECÇÃO I *Operações de loteamento*

#### Artigo 7.º-A (Novo) *Deliberação final*

1 - A câmara municipal delibera no prazo máximo de 15 dias a contar:

a) Da data da recepção do requerimento;

b) Da data da recepção dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidas pelas entidades consultadas ou do termo do prazo estabelecido para a recepção dos mesmos.

2 - No caso de deliberação total ou parcialmente desfavorável, a câmara municipal indica, fundamentalmente, os termos em que a mesma pode ser revista, por forma a serem cumpridas as normas estabelecidas, designadamente as constantes de instrumentos de planeamento.

3 - A deliberação da câmara municipal é constitutiva de direitos e da respectiva de direitos e da respectiva notificação deve constar, obrigatoriamente, a indicação das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações, bem como a respectiva natureza, condicionam a licença a emitir e dos prazos legais para a respectiva emissão.

4 - O conteúdo da informação prévia prestada pela câmara municipal é vinculativo para um eventual pedido de licenciamento, desde que este seja apresentado dentro do prazo de um ano, a contar da data da sua comunicação ao requerente.

5 - Os pareceres, autorizações ou aprovações emitidos nos termos do artigo anterior devem obrigatoriamente acompanhar a deliberação final.

#### Artigo 8.º (Modificado) *Princípio geral*

As operações de loteamento só podem realizar-se em áreas classificadas pelos planos municipais de ordenamento do território como urbanas, urbanizáveis ou industriais.

#### Artigo 9.º (Modificado) *Requerimento*

1 - O licenciamento de operações de loteamento é requerido ao presidente da câmara municipal pelo proprietário do prédio ou por quem tenha poderes bastantes para o representar.

2 - O requerimento é obrigatoriamente instruído com os elementos definidos em decreto regulamentar e facultativamente com quaisquer outros que o requerente entenda convenientes.

3 - O requerimento deve ser apresentado em duplicado, sendo a cópia devolvida ao requerente depois de nele se ter apostado nota datada da recepção do original.



4 - No caso de substituição do requerente, o substituto deve fazer disso prova, no prazo de 15 dias, para que a câmara municipal proceda ao respectivo averbamento.

5 - Caso o pedido de licenciamento não tenha sido precedido de informação prévia, nos termos dos artigos 7.º e 7.º-A, pode o requerente solicitar, no momento da entrega do respectivo pedido, a indicação das entidades a consultar e dos prazos legais para a emissão dos respectivos pareceres, autorizações ou aprovações e sua natureza.

6 - A informação referida no número anterior deve ser prestada no prazo de 10 dias a contar da data de entrada do respectivo requerimento.

#### Artigo 10.º *Publicitação do requerimento*

1 - O requerente publicita imediatamente a entrega do pedido de licenciamento mediante a afixação, no prédio objecto da pretensão, de um aviso contendo a natureza da operação de loteamento, o número do processo camarário, bem como menção expressa de que o loteamento não se encontra aprovado.

2 - O aviso deve manter-se no local, de forma bem visível do exterior do prédio, até à emissão do alvará, sendo imediatamente substituído pela forma de publicidade prevista no n.º 2 do artigo 33.º

3 - Compete ao Ministro do Planeamento e da Administração do Território aprovar, por portaria, o modelo de aviso.

4 - No prazo de 30 dias a contar da data de afixação do aviso referido no n.º 1 pode qualquer interessado reclamar junto do presidente da câmara municipal ou solicitar a estas informações sobre o pedido de licenciamento do loteamento.

5 - As reclamações ou pedidos de informação extemporâneos são liminarmente rejeitados.

#### Artigo 11.º (Modificado) *Saneamento e instrução do processo*

1 - Compete ao presidente da câmara apreciar e decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento do pedido de licenciamento, nomeadamente a legitimidade do requerente e a regularidade formal do requerimento.

2 - O presidente da câmara municipal profere despacho de rejeição liminar do pedido, no prazo de 15 dias, contado da recepção do processo, se o requerimento e os respectivos elementos instrutores apresentarem omissões ou deficiências.

3 - Quando as omissões ou deficiências sejam supráveis ou sanáveis ou quando forem necessárias cópias adicionais, o presidente da câmara notifica o requerente, no prazo de 15 dias a contar da data de recepção do processo, para completar ou corrigir o requerimento, num prazo máximo de 45 dias, sob pena de rejeição do pedido.

4 - A notificação referida no número anterior suspende os termos ulteriores do processo e dela deve constar a menção de todos os elementos em falta ou a corrigir.

5 - Havendo rejeição do pedido nos termos do presente artigo, fica o interessado que requeira novo licenciamento para o mesmo fim dispensado de apresentar os documentos utilizados no pedido anterior que sejam válidos e adequados.

6 - Na ausência do despacho previsto nos n.º 2 e 3, considera-se o pedido de licenciamento correctamente instruído.

7—O presidente da câmara pode delegar nos vereadores ou nos dirigentes dos serviços o exercício da competência prevista no presente artigo.

#### Artigo 12.º (Modificado) *Consultas*

1 - Não ocorrendo rejeição limiar do pedido, é promovido, no prazo de 20 dias, a consulta às entidades que, nos termos da legislação em vigor, devam emitir parecer, autorização ou aprovação para o licenciamento da operação de loteamento, remetendo-lhes, para o efeito,

cópia integral do processo, acompanhada do parecer dos serviços técnicos municipais, notificando, desse facto, o requerente no prazo de cinco dias.

2 - O prazo previsto no n.º 1 conta-se, conforme os casos, a partir:

a) Da data em que o requerente tenha corrigido o requerimento ou juntado as cópias adicionais, nos termos do n.º 3 do artigo anterior;

b) Da data da recepção do requerimento quando não ocorra nenhuma das situações previstas na alínea anterior.

3—No prazo máximo de 10 dias a contar da data da recepção do processo, as entidades consultadas podem solicitar à câmara municipal, por uma única vez, a apresentação de elementos de instrução obrigatória do pedido que esta não lhes tenha remetido.

4 - A câmara municipal notifica o requerente, no prazo de cinco dias a contar da recepção da solicitação, para fornecer os elementos adicionais em prazo não inferior a 10 dias, a fixar em função da natureza e complexidade dos elementos a juntar.

5 - Recebidos os elementos adicionais, a câmara municipal envia-os, no prazo de cinco dias, às entidades que os tenham solicitado

6 - As entidades consultadas pronunciam-se exclusivamente no âmbito das suas competências e no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do processo ou da data de recepção dos elementos pedidos nos termos do n.º 3.

7 - Os pareceres das entidades referidas neste artigo só têm carácter vinculativo quando se fundamentem em condicionamentos legais ou regulamentares, sem prejuízo de disposição especial.

8 - A não recepção do parecer das entidades consultadas dentro do prazo fixado no n.º 6 equivale à emissão de parecer favorável, para efeito de continuação do procedimento.

9 - Durante o período de validade de deliberação que incidiu sobre o pedido de informação prévia, não é necessário consultar as entidades que nesse âmbito se tenham pronunciado, desde que o projecto com ela se conforme.

10 - Quando o requerente faça acompanhar o requerimento referido no artigo 9.º dos pareceres, autorizações ou aprovações a que alude o n.º 1, fica dispensada a consulta às respectivas entidades.

### Artigo 13.º (Modificado) *Deliberação final*

1 - Compete à câmara municipal deliberar sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento.

2 - O pedido de licenciamento apenas é indeferido quando:

a) Violar disposições de plano regional de ordenamento do território, plano municipal de ordenamento do território, normas provisórias, área de desenvolvimento urbano prioritário ou área de construção prioritária, bem como quaisquer outras disposições legais ou regulamentares;

b) Existir declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação que abranja a área a lotear, salvo se essa declaração de utilidade pública tiver em vista a realização da própria operação de loteamento;

c) Tiver sido fundamentadamente recusada por alguma das entidades consultadas a aprovação, autorização ou parecer favorável exigidos por lei;

d) Afectar o património arqueológico, histórico, cultural e paisagístico, natural ou edificado;

e) Constituir comprovadamente uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas ou serviços gerais existentes ou implicar, para o município, a construção ou manutenção de equipamentos, a realização de trabalhos ou a prestação de serviços por ele não previstos, designadamente quanto a arruamentos e redes de abastecimento de água, de energia eléctrica ou de saneamento, salvo se o requerente garantir, através de protocolo a celebrar



com a câmara municipal, o financiamento dos encargos correspondentes à instalação ou reforço dos mesmos e ao seu funcionamento por um período mínimo de cinco anos, beneficiando neste caso de redução proporcional das taxas por realização de infra-estruturas urbanísticas.

3 - A prestação da garantia referida na parte final da alínea *e*) do número anterior, bem como a execução das obras de urbanização que o interessado se proponha realizar ou sejam consideradas indispensáveis pela câmara municipal, devem ser mencionadas expressamente como condição do deferimento do pedido.

4 - Os encargos a suportar pelo requerente ao abrigo do protocolo previsto na alínea *e*) do n.º 2 devem ser proporcionais ao acréscimo de construção resultante da operação de loteamento.

5 - A câmara municipal delibera sobre o pedido de licenciamento no prazo de 45 dias.

6 - O prazo previsto no número anterior conta-se, conforme os casos, a partir:

*a*) Da data de recepção do pedido ou dos elementos a que se refere o n.º 3 do artigo 11.º;

*b*) Do termo do prazo fixado no n.º 6 do artigo 12.º

7 - As deliberações ou decisões de indeferimento são sempre fundamentadas, indicando os termos em que o acto pode ser revisto, quando for o caso.

#### Artigo 14.º (Modificado) *Caducidade da deliberação*

1 - A deliberação que tiver licenciado a realização de operações de loteamento caduca se no prazo de um ano a contar da sua notificação não for requerido o licenciamento das obras de urbanização.

2 - Quando a operação de loteamento não implique a realização de obras de urbanização, a deliberação caduca se não for requerida a emissão do alvará no prazo de um ano a contar da sua notificação.

#### Artigo 15.º (Modificado) *Terrenos para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos*

1 - As parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos ou os parâmetros para o dimensionamento de tais parcelas são os que estiverem definidos nos planos municipais de ordenamento do território ou, quando os planos não os tiverem definido, os constantes da portaria a que se refere o artigo 45.º

2-Para aferir se o projecto de loteamento respeita os parâmetros a que alude o número anterior, consideram-se quer as parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada quer as parcelas a ceder à câmara municipal para aqueles fins.

3-Os espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada constituem partes comuns dos edifícios a construir nos lotes resultantes da operação de loteamento e regem-se pelo disposto nos artigos 1420.º a 1438.º do Código Civil.

#### Artigo 16.º (Modificado)

##### *Cedências*

1 - O proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente à câmara municipal parcelas de terreno para espaços verdes públicos e de utilização colectiva, infra-estruturas, designadamente arruamentos viários e pedonais, e equipamentos públicos, que, de acordo com a operação de loteamento, devam integrar o domínio público.

2 - As parcelas de terreno cedidas à câmara municipal integram-se automaticamente no domínio público municipal com a emissão do alvará e não podem ser afectas a fim distinto do previsto no mesmo, valendo este para se proceder aos respectivos registos e averbamentos.

3 - O cedente tem direito de reversão sobre as parcelas cedidas nos termos dos números anteriores sempre que haja desvio de finalidade pública da cedência, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto quanto à reversão no Código das Expropriações.

4 - Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas referidas na alínea *b*) do artigo 3.º ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à câmara municipal uma compensação, em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento aprovado pela assembleia municipal.

5 - Quando a compensação seja paga em espécie, através da cedência de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do município e destinam-se a permitir uma correcta gestão dos solos, ficando sujeitas, em matéria de alienação ou oneração, ao disposto na alínea *i*) do n.º 2 do artigo 39.º do Decreto-Lei n.º 100/84, de 29 de Março.

#### Artigo 17.º *Consequências da reversão*

1 - As parcelas que, nos termos do n.º 4 do artigo anterior, tenham revertido a favor do cedente por sentença de adjudicação ficam sujeitas às mesmas finalidades a que estavam afectas quando integradas no domínio público municipal.

2 - O cedente tem o direito de exigir à câmara municipal a expropriação da parcela revertida após o trânsito em julgado da sentença a que se refere o número anterior.

3 - Havendo imóveis construídos na parcela revertida, o Ministro do Planeamento e da Administração do Território, a solicitação do proprietário, ordenará a sua demolição nos termos do artigo 62.º do presente diploma.

4 - À demolição prevista no número anterior é aplicável, em matéria de realojamento de moradores das casas de habitação, o disposto nos artigos 52.º e seguintes do Decreto - Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.

5 - Os proprietários dos imóveis construídos na parcela revertida podem exigir da câmara municipal uma indemnização pelos prejuízos sofridos, aplicando-se, nesta situação, o disposto no Decreto - Lei n.º 48 051, de 21 de Novembro de 1967, em matéria de responsabilidade civil extracontratual do Estado e de outras pessoas colectivas públicas por actos ilícitos culposos.

6 - Caso a câmara municipal não inicie o processo de expropriação da parcela revertida nos 10 meses seguintes à data do transito em julgado da sentença, o proprietário da parcela revertida pode exigir do município uma indemnização pelos prejuízos sofridos com a diminuição do valor económico da sua parcela.

7 - Na falta de acordo sobre o montante da indemnização, é a mesma fixada, com as devidas adaptações, nos termos das regras processuais da expropriação por utilidade pública, na sua forma litigiosa, cabendo ao juiz de direito do tribunal da comarca da situação da parcela revertida, a requerimento do proprietário, promover perante si a constituição e o funcionamento da arbitragem.

#### Artigo 18.º *Gestão dos espaços verdes e de utilização colectiva*

1 - A gestão dos espaços verdes e de utilização colectiva pode ser confiada a moradores ou grupos de moradores das zonas loteadas e urbanizadas, mediante a celebração de acordos de cooperação ou contratos de concessão do uso privativo do domínio público municipal com a respectiva câmara municipal.

2 - Os acordos de cooperação podem incidir, nomeadamente, sobre os seguintes aspectos:

- a) Limpeza e higiene;
- b) Conservação das espécies vegetais existentes;
- c) Plantação de novas espécies vegetais paisagisticamente adequadas ao local;
- d) Manutenção dos equipamentos de recreio e de lazer;
- e) Vigilância de toda a área, por forma a evitar depredações na mesma.

3 - Os contratos de concessão devem ser celebrados sempre que se pretenda realizar investimentos em instalações fixas e indismontáveis, destinadas a valorizar a utilização dos espaços verdes e de utilização colectiva sob o ponto de vista recreativo e desportivo.

#### Artigo 19.º *Contrato de concessão*

1 - Os contratos administrativos de concessão de uso privativo do domínio público municipal a que se refere o artigo anterior regem-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no Decreto - Lei n.º 468/71 de 5 de Novembro, em matéria de fixação de prazos e decurso dos mesmos, conteúdo do direito de uso privativo, realização de obras, transmissão da concessão, incumprimento das obrigações do concessionário e extinção do uso privativo por conveniência do interesse público, e ainda pela legislação em vigor sobre concessões das autarquias locais.

2 - A utilização das áreas objecto de concessão está sujeita à fiscalização da câmara municipal com o fim de zelar pelo cumprimento das normas aplicáveis e das cláusulas estabelecidas no contrato.

3 - São nulos os contratos administrativos de concessão de uso privativo do domínio público municipal que:

- a) Permitirem a ocupação do espaço concessionado para outros fins que não sejam de recreio e de lazer;
- b) Incluam cláusulas que proíbam ou limitem o acesso e a utilização do espaço concessionado por parte do público em geral.

## SECÇÃO II *Obras de urbanização*

#### Artigo 20.º *Pedido de licenciamento*

1 - O licenciamento das obras de urbanização é requerido ao presidente da câmara municipal pelo proprietário do prédio ou por quem tenha poderes bastantes para o representar.

2 - O requerimento é instruído com os elementos que forem definidos em decreto regulamentar e, facultativamente, com quaisquer outros que o requerente entenda convenientes.

3 - O requerente pode ainda, nos casos previstos no artigo 25.º, juntar ao requerimento proposta de contrato de urbanização ou proposta de adesão ao contrato tipo utilizado n1o município.

#### Artigo 21.º *Saneamento e instrução do processo*

Compete ao presidente da câmara apreciar e decidir as questões de ordem formal e processual que possam obstar ao conhecimento do pedido de licenciamento, aplicando-se com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 11.º

#### Artigo 22.º (Modificado) *Deliberação final*

1 - Compete à câmara municipal deliberar sobre o pedido de licenciamento de obras de urbanização.

2 - O pedido de licenciamento apenas é indeferido quando:

a) A operação de loteamento não estiver aprovada pela entidade competente ou o projecto das obras de urbanização não se conformar com as condições impostas na respectiva aprovação;

b) Os projectos das obras de urbanização desrespeitem disposições legais ou regulamentares;

c) Houver manifesta deficiência técnica dos projectos;

d) As obras a licenciar impliquem uma sobrecarga incomportável para as infra-estruturas ou serviços gerais existentes no município, nos termos e com as ressalvas previstas na alínea e) do n.º 2 do artigo 13.º

3 - A deliberação final é proferida no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do requerimento ou da correcção do mesmo, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 11.º

4 - Caso o pedido de licenciamento das obras de urbanização seja efectuado em simultâneo com o pedido de licenciamento do loteamento, o prazo conta-se a partir da data em que tenha sido comunicada ao requerente a aprovação da operação de loteamento.

5 - No caso de deliberação total ou parcialmente desfavorável, a câmara municipal indica, fundamentalmente, os termos em que a mesma pode ser revista, tendo em conta a observância das normas legais ou regulamentares, bem como as decorrentes da operação de loteamento e as limitações resultantes das servidões administrativas e das restrições de utilidade pública aplicáveis ao local objecto do requerimento, quando for o caso.

#### Artigo 23.º *Condições de licenciamento*

1 - A câmara municipal fixa, com o deferimento do pedido de licenciamento:

a) As condições a observar na execução das obras de urbanização e o prazo para a sua conclusão;

b) O montante da caução destinada a assegurar a boa e regular execução das obras;

c) As condições gerais do contrato de urbanização a que se refere o artigo 25.º, se for caso disso.

2 - O prazo estabelecido nos termos da alínea a) do número anterior pode ser prorrogado pelo presidente da câmara municipal uma única vez, a requerimento fundamentado do interessado, quando não seja possível concluir as obras no prazo previsto no alvará.

3 - Em caso de deferimento tácito do pedido de licenciamento das obras de urbanização, presume-se a aceitação das condições propostas pelo interessado no seu requerimento inicial, nomeadamente em matéria de prazo para a realização das obras, montante da caução e forma de a prestar.

#### Artigo 24.º (Modificado) *Caução*

1 - A caução referida na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior é prestada, por acordo entre as partes, mediante garantia bancária, hipoteca sobre lotes resultantes da operação ou sobre outros bens imóveis propriedade do requerente, depósito ou seguro-caução a favor da câmara municipal, sob condição de actualização nos termos do n.º 3.

2 - O montante da caução é igual ao valor orçamentado nos projectos para as obras a efectuar, eventualmente rectificado pela câmara municipal no acto de licenciamento, e pode incluir uma verba, não superior a 5 % do total, destinada a assegurar despesas de administração no caso de se aplicar o disposto nos artigos 47.º e 48.º

3 - O montante da caução pode ser:

a) Reforçado, por deliberação fundamentada da câmara municipal, sempre que se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, em caso de prorrogação do prazo de conclusão das obras ou em consequência de acentuada subida do custo dos materiais ou dos salários;

b) Reduzido, nos mesmos termos, a requerimento do interessado, em conformidade com o andamento dos trabalhos.

4 - O conjunto das reduções efectuadas ao abrigo do disposto na alínea b) não pode exceder 90% do montante inicial da caução, sendo o remanescente libertado com a recepção definitiva a que se refere o artigo 50.º

#### Artigo 25.º contrato de urbanização

1 - O licenciamento de obras de urbanização pode ser objecto de contrato de urbanização que fixa as obrigações das partes.

2 - São partes do contrato de urbanização, obrigatoriamente, o município, o proprietário e os outros titulares de direitos reais sobre o prédio e, facultativamente, as empresas públicas ou concessionárias de serviços públicos e as empresas privadas que devam servir a urbanização resultante do loteamento.

3 - As câmaras municipais devem elaborar e facultar aos interessados um contrato tipo de urbanização, o qual pode ser adoptado nos contratos a celebrar.

#### Artigo 26.º Execução por fases

1 - O interessado pode requerer à câmara municipal, antes do pedido de licenciamento, a execução por fases das obras de urbanização, identificando as obras incluídas em cada fase e indicando o orçamento correspondente e os prazos dentro dos quais se propõe requerer o respectivo licenciamento.

2 - Cada fase deve ter coerência interna e corresponder a uma zona da área a lotear que possa funcionar autonomamente.

3 - A câmara municipal delibera sobre o requerimento no prazo de 30 dias a contar da data de recepção do mesmo.

4 - Ao licenciamento de cada uma das fases de execução das obras é aplicável o disposto no presente capítulo, com as necessárias adaptações.

#### Artigo 27.º (Modificado) Caducidade da deliberação

A deliberação que tiver licenciado a realização de obras de urbanização caduca se, no prazo de um ano a contar da data da sua notificação, não for requerida a emissão do competente alvará.

### SECÇÃO III alvará

#### Artigo 28.º Princípio geral

1 - O licenciamento da operação de loteamento ou das obras de urbanização é titulado por alvará.

2 - Quando a operação do loteamento exige a realização de obras de urbanização, o licenciamento é titulado por um único alvará.

3 - Admitida a execução por fases, o alvará abrange apenas a 1.ª fase das obras de urbanização, implicando cada fase subsequente um aditamento ao alvará.

#### Artigo 29.º Especificações do alvará

1 - O alvará contém a especificação dos seguintes elementos, consoante forem aplicáveis:

a) Identificação do titular do alvará;

b) Identificação do prédio objecto da operação de loteamento ou das obras de urbanização;

c) Deliberações da câmara municipal relativas ao licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização ou de sentença que a substitua;

d) Enquadramento em instrumentos de planeamento territorial;

- e) Número de lotes e respectivas áreas, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos e número de fogos de cada um;
  - f) Cedências obrigatórias, sua finalidade e especificação das parcelas a integrar no domínio público da câmara municipal;
  - g) Prazo para a conclusão das obras de urbanização;
  - h) Montante da caução prestada e identificação do respectivo título.
- 2 - O alvará deve conter, em anexo, as plantas confirmativas dos elementos referidos nas alíneas e) e f).
- 3 - As condições estabelecidas no alvará vinculam a câmara municipal e o proprietário do prédio e ainda, desde que constantes do registo predial, os adquirentes dos lotes.
- 4 - Os alvarás obedecem a um modelo tipo a aprovar por portaria do Ministro do Planeamento e da Administração do Território.

#### Artigo 30.º (Modificado) *Emissão de alvará*

- 1 - A câmara municipal emite o alvará no prazo de 30 dias a contar do requerimento do interessado e desde que se mostrem pagas as taxas devidas.
- 2 - Quando o alvará titular o licenciamento de obras de urbanização, o requerimento deve ser acompanhado de documento comprovativo da prestação da caução e do termo de responsabilidade passado pelo técnico responsável pela direcção técnica da obra.
- 3 - Em caso de recusa do recebimento das taxas devidas, o requerente, para os efeitos previstos no n.º 1, pode depositá-las em instituição de crédito, à ordem da câmara municipal, ou provar que se encontra garantido o seu pagamento mediante caução ou seguro-caução, de momento calculado nos termos do regulamento municipal sobre taxas, quando a câmara municipal não tenha procedido à liquidação das mesmas.
- 4 - A recusa de emissão do alvará só pode basear-se na inexistência ou na caducidade da licença ou no incumprimento das formalidades previstas nos n.ºs 1 e 2.
- 5 - No caso de execução fassada de obras de urbanização, é aplicável ao licenciamento de cada fase o disposto nos números anteriores.

#### Artigo 31.º *Registo predial*

- 1 - O alvará constitui documento comprovativo da «autorização do loteamento para construção» para efeitos de registo predial.
- 2 - Entende-se que o facto sujeito a registo designado pelo Código do Registo Predial «autorização do loteamento para construção» tem o mesmo significado do licenciamento das operações de loteamento referidas no presente diploma.

#### Artigo 32.º (Modificado) *Taxas*

- 1 - A realização de infra-estruturas urbanísticas e a concessão do licenciamento da operação de loteamento estão sujeitas ao pagamento das taxas a que se referem as alíneas a) e b) do artigo 11.º da Lei n.º 1/87, de 6 de Janeiro, não havendo lugar ao pagamento de quaisquer mais-valias ou compensações, com excepção das previstas no artigo 16.º
- 2 - O pagamento das taxas referidas no número anterior pode, por deliberação da câmara municipal, ser fraccionado até ao termo do prazo de execução das obras de urbanização, com prestação de caução nos termos do artigo 24.º
- 3 - A câmara municipal, com o deferimento do pedido de licenciamento, procede à liquidação das taxas, em conformidade com o regulamento aprovado em assembleia municipal.
- 4 - Da liquidação das taxas cabe recurso para os tribunais tributários de 1.ª instância, nos termos e com os efeitos previstos no Código de Processo Tributário.



5 - A exigência, pela câmara municipal ou por qualquer dos seus membros, de mais-valia não previstas na lei ou de quaisquer contrapartidas, compensações ou donativos confere ao titular da licença de loteamento e de obras de urbanização, quando dê cumprimento àquelas exigências, o direito a rever as quantias indevidamente pagas ou, nos casos em que as contrapartidas, compensações ou donativos sejam realizados em espécie, o direito à respectiva restituição e à indemnização a que houver lugar.

8 - As situações referidas nos n.ºs 2 e 7 constituem ilegalidade grave para efeitos do disposto na alínea c) do n.º 1 e no n.º 3 do artigo 9.º e na alínea g) do n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 87/89, de 9 de Setembro.

#### Artigo 33.º (Modificado) *Publicidade de alvará*

1 - Cabe à câmara municipal dar publicidade, no prazo de oito dias, à concessão do alvará, através de:

a) Publicação de aviso em boletim municipal, quando exista, ou através de edital a afixar nos paços do concelho e nas sedes das juntas de freguesia abrangidas;

b) Publicação de aviso num jornal de âmbito local, caso o número de lotes seja inferior a 20, ou num jornal de âmbito nacional, nos restantes casos.

2 - Cabe ao titular do alvará dar publicidade, no prazo de oito dias, à concessão do mesmo, mediante a afixação no prédio objecto do licenciamento de um aviso, bem visível do exterior, que deve aí permanecer até à conclusão das obras de urbanização e das edificações previstas.

3 - Compete ao Ministro do Planeamento e da Administração do Território aprovar, por portaria, os modelos dos avisos referidos nos números anteriores.

4 - Os editais e os avisos a que se referem os números anteriores devem conter as especificações previstas nas alíneas a) a g) do n.º 1 do artigo 29.º

#### Artigo 34.º (Modificado) *Estatística dos alvarás*

1 - O conservador do registo predial remeterá mensalmente Dezembro comissão de coordenação regional, até ao dia 15 de cada mês, cópia, entregue pelo respectivo titular, dos alvarás de loteamento e respectivos anexos cujas requisições de registo tenham sido solicitadas no mês anterior.

2 - A falta de entrega dos documentos referidos no número anterior determina a realização do registo como provisório.

3 - A comissão de coordenação regional envia mensalmente para o Instituto Nacional de Estatística informação sobre todos os alvarás emitidos e cancelados, para efeitos de actualização da informação estatística referente à construção de edifícios e aos recenseamentos da habitação.

4 - Os suportes a utilizar na prestação de informação ao Instituto Nacional de Estatística são fixados por este Instituto após auscultação das entidades envolvidas.

#### Artigo 35.º *Início dos trabalhos*

1 - As operações de loteamento e de obras de urbanização sujeitas a licenciamento nos termos do presente diploma só podem iniciar-se após a emissão do alvará.

2 - A câmara municipal não pode emitir a licença de construção dos edifícios a implantar nos lotes sem que as respectivas obras de urbanização se mostrem em estado adequado de execução.

#### Artigo 36.º (Modificado) *Alteração do alvará*

1 - As especificações do alvará de loteamento podem ser alteradas a requerimento do interessado.



2 - A alteração das especificações do alvará de licença de loteamento constará de aditamento ao alvará inicial e obedece, com as necessárias adaptações, ao disposto no presente diploma para o licenciamento da operação de loteamento e das obras de urbanização, designadamente em matéria de pareceres, autorizações e aprovações exigidos por lei, mas ficando, no entanto, o requerente dispensado de apresentar os documentos utilizados no processo anterior que se mantenham válidos e adequados.

3 - As alterações às especificações previstas na alínea *e*) do n.º 1 do artigo 29.º só podem ser licenciadas mediante autorização escrita de dois terços dos proprietários dos lotes abrangidos pelo alvará, dos edifícios neles construídos ou das suas fracções autónomas.

4 - Exceptuam-se do disposto no n.º 2 as alterações às especificações previstas nas alíneas *g*) e *h*) do n.º 1 do artigo 29.º, bem como as de pormenor, que são autorizadas por simples deliberação fundamentada da câmara municipal, com dispensa de quaisquer outras formalidades.

5 - Consideram-se alterações de pormenor apenas as que se traduzem na variação das áreas de implantação e de construção até 3%, desde que não implique aumento do número de fogos e alteração dos parâmetros urbanísticos fixados nos planos municipais de ordenamento do território.

#### Artigo 37.º *Execução de instrumentos de planeamento territorial*

1 - As condições de licenciamento de operações de loteamento e de obras de urbanização podem ainda ser alteradas por iniciativa da câmara municipal, desde que tal alteração seja necessária à regular execução do plano regional ou municipal de ordenamento do território, área de desenvolvimento urbano prioritário, área de construção prioritária ou área crítica de recuperação e reconstrução urbanística e tenham decorrido pelo menos dois anos desde a emissão do alvará.

2 - A deliberação da câmara municipal que aprovar as alterações referidas no número anterior é devidamente fundamentada e implica a emissão de novo alvará, sua publicitação e registo predial a expensas do município.

3 - A deliberação é precedida da notificação ao titular do alvará e demais interessados, que dispõem do prazo de 30 dias para se pronunciarem.

4 - O exercício da faculdade prevista no n.º 1 confere aos interessados direito à indemnização, aplicando-se, nesta situação, o disposto no Decreto - Lei n.º 48 051, de 21 de Novembro de 1967, em matéria de responsabilidade civil extracontratual do Estado e de outras pessoas colectivas públicas por actos administrativos legais ou actos materiais lícitos.

#### Artigo 38.º (Modificado) *Caducidade das licenças*

1 - Quando a operação de loteamento implicar a realização de obras de urbanização, o alvará caduca:

*a*) Se as obras não forem iniciadas no prazo de 15 meses a contar da data da emissão do alvará;

*b*) Se as obras estiverem suspensas ou abandonadas por período superior a 15 meses, salvo se a suspensão decorrer de facto não imputável ao titular do alvará;

*c*) Se as obras não forem concluídas nos prazos fixados no alvará ou no prazo estipulado pelo presidente da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 23.º

2 - O disposto no número anterior é igualmente aplicável às licenças de obras de urbanização.

3 - As licenças caducam igualmente se estiverem suspensas, nos termos do n.º 2 do artigo 46.º, por período superior a seis meses.

- 4 - A caducidade prevista nos números anteriores não produz efeitos relativamente aos lotes objecto de deferimento do pedido de licenciamento das construções neles projectadas.
- 5 - O proprietário ou proprietários do prédio objecto de licenciamento caducado podem requerer a concessão de novo licenciamento do loteamento ou das obras de urbanização, obedecendo o novo processo aos requisitos da lei vigente à data desse requerimento.
- 6 - O requerimento previsto no número anterior é liminarmente rejeitado se, à data da sua recepção na câmara municipal, estiver em curso qualquer das providências a que aludem os artigos 47.º e 48.º

#### Artigo 39.º (Modificado) *Cancelamento dos registos*

- 1 - No caso de caducidade do licenciamento, a câmara municipal procede ao cancelamento do respectivo alvará, dando o presidente da câmara conhecimento desse facto à comissão de coordenação regional e ao conservador do registo predial competente, para efeito de anotação à descrição, devendo ainda o presidente da câmara municipal requerer ao respectivo conservador o cancelamento do registo predial.
- 2 - Para efeitos do disposto no n.º 5 do artigo anterior, o presidente da câmara municipal requer ao conservador do registo predial competente o cancelamento parcial do registo do alvará, nos termos da alínea f) do n.º 2 do artigo 101.º do Código do Registo Predial.

### CAPÍTULO III *Do processo de licenciamento em área não abrangido por plano municipal de ordenamento do território*

#### Artigo 40.º *Princípio geral*

- 1 - O licenciamento de operações de loteamento e de obras de urbanização em área não abrangida por plano municipal de ordenamento do território rege-se pelo disposto nos artigos 8.º a 39.º em tudo o que não se encontra especificamente previsto no presente capítulo.
- 2 - O licenciamento das operações de loteamento está sujeito a parecer vinculativo da comissão de coordenação regional competente, excepto se a operação de loteamento se localizar em área urbana.

#### Artigo 41.º *Área urbana*

- 1 - Para efeitos do disposto no n.º 2 do artigo anterior, e sem prejuízo da definição prevista na alínea e) do artigo 3.º, considera-se área urbana a que estiver delimitada em protocolo a celebrar entre a câmara municipais e a respectiva comissão de coordenação regional.
- 2 - O protocolo inclui uma planta à escala 1:10 000 ou superior, que identifique a área urbana em causa, e está sujeito a homologação do Ministro do Planeamento e da Administração do Território e a posterior publicação na 2.ª série do *Diário da República*.

#### Artigo 42.º (Modificado) *Consultas*

- 1 - Não ocorrendo a rejeição liminar do pedido de licenciamento, é promovida, no prazo de 20 dias, a consulta a todas as entidades que legalmente se devam pronunciar sobre a operação de loteamento.
- 2 - As entidades consultadas pronunciam-se no prazo de 45 dias.

#### Artigo 43.º (Modificado) *parecer da comissão de coordenação regional*

- 1 - O parecer da comissão de coordenação regional destina-se a assegurar um correcto ordenamento do território e a verificar da articulação com planos e projectos de interesse regional, intermunicipal ou supramunicipal e do cumprimento das disposições legais e regulamentares vigentes.

2 - Quando a operação de loteamento implicar uma área superior a 10 ha ou a construção superior a 500 fogos, o parecer da comissão de coordenação regional está sujeito a homologação do Ministro do Planeamento e da Administração do Território, sendo, neste caso, o prazo previsto no n.º 2 do artigo fixado em 60 dias.

3 - O parecer da comissão de coordenação regional caduca no prazo de dois anos a contar da data da sua emissão, salvo se a câmara municipal tiver, dentro desse prazo, licenciado a operação de loteamento, expressa ou tacitamente.

4 - O parecer da comissão de coordenação regional deve incorporar, quando for caso disso, as decisões a que aludem o n.º 3 do artigo 4.º e o artigo 17.º do Decreto - Lei n.º 93/90, de 19 de Março, que institui o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional.

5 - Quando a comissão de coordenação regional se pronunciar desfavoravelmente sobre a operação de loteamento apenas com base no artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, ficam suspensos os termos ulteriores do processo até:

a) Decisão da Comissão da reserva Ecológica Nacional;

b) Aprovação por despacho conjunto dos ministros responsáveis pelas áreas do ordenamento do território, obras públicas, agricultura, turismo e ambiente.

#### Artigo 44.º (Modificado) *Deliberação fiscal*

1 - A deliberação da câmara municipal sobre o pedido de licenciamento da operação de loteamento é proferida no prazo de 60 dias.

2 - O pedido de licenciamento apenas é indeferido nas situações previstas no n.º 2 do artigo 13.º e, ainda, quando o mesmo for justificadamente inconveniente para o correcto ordenamento do território, designadamente por serem inadequados o uso, a integração e os índices urbanísticos propostos.

#### Artigo 45.º *Terrenos para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos*

O dimensionamento das parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas e equipamentos obedece aos parâmetros fixados por portaria do Ministro do Planeamento e da Administração do Território.

### CAPÍTULO IV *Disposições cautelares*

#### Artigo 46.º *Correcções dos trabalhos efectuados*

1 - Sempre que, em acção de fiscalização, se detecte que a realização da operação de loteamento ou das obras de urbanização não obedece aos projectos aprovados e condições fixadas no licenciamento, o presidente da câmara municipal intima o titular do alvará para proceder às correcções ou alterações que se revelarem necessárias para regularizar a situação, fixando-lhe o respectivo prazo.

2 - Decorrido o prazo a que alude o número anterior sem que a situação se encontre regularizada, a câmara municipal delibera a suspensão de eficácia dos actos titulados pelo alvará, para efeitos da prática de negócios jurídicos, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no n.º 6 do artigo 58.º

3 - A suspensão de eficácia é levantada, a requerimento do titular do alvará, logo que se mostre corrigida a situação que a determinou.

4 - O presidente da câmara municipal dá conhecimento da suspensão de eficácia do alvará, bem como do seu termo, à comissão de coordenação regional e ao conservador do registo predial competente, para efeitos da anotação à descrição.

5 - Às deliberações camarárias tomadas ao abrigo dos números anteriores é dada publicidade mediante editais, a afixar nos paços do concelho e na sede da freguesia do local e no prédio.

6 - A realização das correcções ou alterações a que se refere o n.º 1 suspende o prazo de caducidade do alvará, previsto na alínea c) do n.º 2 do artigo 38.º

Artigo 47.º (Modificado) *Execução das obras de urbanização pela câmara municipal*

1 - A câmara municipal, para protecção dos interesses de terceiros adquirentes de lotes, da qualidade do meio urbano ou da estética das povoações e dos lugares, pode promover a realização das obras de urbanização por conta do titular do alvará, em conformidade com os projectos aprovados e condições fixadas no licenciamento, sempre que:

a) O titular do alvará não execute as correcções ou alterações para que foi intimado nos termos do artigo anterior;

b) As obras estiverem suspensas ou abandonadas por período superior a 15 meses ou tiver decorrido o prazo previsto no alvará para a sua conclusão ou o prazo estipulado pelo presidente da câmara municipal nos termos do n.º 2 do artigo 23.º

2 - As despesas com as obras referidas no número anterior são pagas por recurso à caução a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 23.º e o artigo 24.º, podendo a câmara municipal aceitar dação em cumprimento ou em função do cumprimento ou accionar o mecanismo da execução fiscal para o integral reembolso das despesas efectuadas.

3 - Logo que a câmara municipal seja integralmente reembolsada das despesas efectuadas, procede ao levantamento da suspensão da eficácia do alvará ou, quando este tenha caducado, emite officiosamente novo alvará, competindo ao presidente da câmara dar conhecimento das respectivas deliberações à comissão de coordenação regional e ao conservador do registo predial.

4 - O disposto no presente artigo não prejudica a aplicação das coimas e sanções acessórias previstas nos artigos 58.º e 59.º

Artigo 48.º *Execução das obras de urbanização por terceiros*

1 - Os adquirentes dos lotes, de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas dos mesmos têm legitimidade para requererem a autorização judicial para promover directamente a execução das obras de urbanização quando, verificando-se as situações previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior, a câmara municipal não tenha promovido a sua execução.

2 - O requerimento é instruído com os seguintes elementos:

a) Cópia do alvará;

b) Orçamento, a preços correntes no mercado, relativo à execução das obras de urbanização em conformidade com os projectos aprovados e condições fixadas no licenciamento;

c) Quaisquer outros elementos que o requerente entenda necessários para o conhecimento do pedido.

3 - Antes de decidir, o tribunal notifica a câmara municipal e demais interessados para responderem no prazo de 30 dias e ordena a realização das diligências que entenda úteis para o conhecimento do pedido, nomeadamente a inspecção judicial do local, a qual se rege, com as devidas adaptações, pelo disposto nos artigos 612.º a 615.º do Código de Processo Civil.

4 - Se deferir o pedido, o tribunal fixa especificadamente as obras a realizar e o respectivo orçamento e determina que a caução a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 23.º fique à sua ordem, a fim de responder pelas despesas com as obras até ao limite do orçamento.

5 - Na falta ou insuficiência da caução, o tribunal determina que os custos sejam suportados pelo município, sem prejuízo do direito de regresso deste sobre o titular do alvará.

6 - O processo a que se referem os números anteriores é isento de custas.

7 - Da sentença do tribunal cabe recurso nos termos gerais.

8 - Compete ao tribunal judicial da área onde se localizem as obras de urbanização a realizar conhecer dos pedidos previstos no presente artigo.

9 - A câmara municipal emite officiosamente novo alvará, competindo ao presidente da câmara dar conhecimento das respectivas deliberações à comissão de coordenação regional e ao conservador do registo predial, quando:

a) Tenha havido recepção provisória das obras; ou

b) Seja integralmente reembolsada das despesas efectuadas, caso se verifique a situação prevista no n.º 5.

#### Artigo 49.º (Modificado) *Livro de obras*

1 - O titular do alvará é obrigado a providenciar para que as obras de urbanização disponham de um livro da obra, a conservar no respectivo local para consulta pelas competentes entidades fiscalizadoras.

2 - O técnico responsável pela direcção técnica da obra regista no livro da obra o respectivo estado de execução, podendo exarar as observações que considere convenientes sobre o desenvolvimento dos trabalhos.

3 - Os autores dos projectos devem prestar os esclarecimentos necessários para a correcta interpretação dos respectivos projectos, dar assistência ao dono da obra na verificação da qualidade dos materiais e, ainda, assegurar, por si ou por seu mandatário, o acompanhamento da obra, registando no respectivo livro o andamento dos trabalhos e a qualidade da execução, bem como qualquer facto contrário ao projecto.

4 - O dono da obra, por si ou pela sua fiscalização, pode mencionar no livro de obra os pedidos de esclarecimento necessários à interpretação correcta dos projectos e o que tiver por conveniente relativamente à qualidade dos serviços prestados pelo responsável técnico da execução da obra, bem como sobre a qualidade dos materiais e equipamentos aplicados e dos trabalhos realizados.

5 - A entidade que executa a obra pode mencionar no livro de obra os pedidos de esclarecimento necessários à correcta interpretação dos projectos, bem como advertir para eventuais erros ou incompatibilidades que tenha detectado nos projectos.

6 - Os registos mencionados nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo são efectuados pelo menos com periodicidade mensal, salvo caso de força maior devidamente justificado.

7 - Sempre que termine qualquer livro de obra, é feita cópia, que será mantida no local da obra, sendo o original arquivado no respectivo processo de licenciamento na câmara municipal e devendo ser apresentado, simultaneamente, um novo livro para abertura e autenticação.

8 - Na conclusão da obra, o técnico responsável pela direcção técnica da obra deve indicar expressamente que esta está executada de acordo com o projecto aprovado e com as condições de licenciamento previstas no alvará e, ainda, que todas as alterações efectuadas por si ou pelos autores dos projectos, constantes do livro de obra, estão em conformidade com as normas legais e regulamentares em vigor.

9 - Após conclusão da obra, o livro de obra é arquivado no respectivo processo de licenciamento.



Artigo 50.º (Modificado) *Recepção provisória e definitiva*

1 - Cabe a câmara municipal deliberar sobre a recepção provisória ou definitiva das obras de urbanização após a sua conclusão ou depois de findo o correspondente prazo de garantia, respectivamente, mediante requerimento do interessado.

2 - A recepção é precedida de vistoria por uma comissão, da qual fazem parte o interessado, ou um seu representante, e dois representantes da câmara municipal.

3 - À recepção provisória e definitiva, bem como às respectivas vistorias, é aplicável, com as necessárias adaptações. O disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 198.º e nos artigos 199.º, 200.º, 208.º e 209.º do Decreto-Lei n.º 405/93, de 10 de Dezembro, consoante for o caso.

4 - Em caso de deficiência das obras de urbanização, se o titular do alvará não reclamar ou vir indeferida a sua reclamação relativamente às deficiências especificadas no auto de vistoria, a câmara municipal procede em conformidade com o disposto no artigo 46.º

5 - O prazo de garantia das obras de urbanização é de um ano.

Artigo 51.º (Modificado) *Remoção de entulhos*

1 - O titular do alvará, no prazo não superior a 45 dias após a recepção definitiva das obras de urbanização, é obrigado a proceder à limpeza da área, removendo os entulhos e demais detritos que se tenham acumulado na mesma durante a realização das obras.

2 - Os titulares dos alvarás de licença de construção de edifícios projectados para os lotes estão obrigados, no prazo não superior a 45 dias após emissão do respectivo alvará de licença de utilização, a proceder à limpeza da área, removendo os entulhos e demais detritos que na mesma se tenham acumulado durante a realização das obras.

Artigo 52.º (Modificado) *Fraccionamento de prédios rústicos*

1 - Ao fraccionamento de prédios rústicos aplica-se o disposto nos Decretos - Leis n.º 384/88, de 25 de Outubro, e 103/90, de 22 de Março.

2 - Os negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou divisão de prédios rústicos são comunicados pelas partes à câmara municipal do local da situação dos prédios e ao Instituto Português de Cartografia e Cadastro.

3 - A comunicação a que se refere o número anterior é efectuada no prazo de 20 dias a contar da celebração do negócio.

Artigo 53.º (Modificado) *Negócios jurídicos*

1 - Nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais, bem como nos instrumentos notariais relativos a actos ou negócios jurídicos de que resulte, directa ou indirectamente, a divisão em lotes nos termos da alínea *a*) do artigo 3.º, sem prejuízo do disposto nos artigos 5.º, 64.º e 65.º, ou a transmissão de lotes legalmente constituídos, deve constar o número do alvará, a data da sua emissão pela câmara municipal e a certidão do registo predial.

2 - Na primeira transmissão de imóveis construídos nos lotes ou de fracções autónomas desses imóveis não se podem celebrar escrituras públicas sem que seja exibida, perante o notário, certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa da recepção provisória das obras de urbanização ou certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa de que a caução a que se refere o artigo 24.º é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

3 - Caso as obras de urbanização sejam realizadas nos termos do artigo 47.º, as escrituras referidas no número anterior podem ser celebradas mediante a exibição de certidão, emitida pela câmara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projectos aprovados.

4 - A exibição das certidões referidas nos n.ºs 2 e 3 é dispensada sempre que o alvará de loteamento tenha sido emitido ao abrigo dos Decretos-Leis n de 289/73, de 6 de Junho, e 400/84, de 31 de Dezembro.

Artigo 54.º (Modificado) *Publicidade à alienação*

Na publicidade da alienação de lotes de terrenos, de edifícios ou fracções autónomas nelas construídos, em construção ou a construir, é obrigatório mencionar o número do alvará e a data da sua emissão pela câmara municipal, bem como o respectivo prazo de validade.

CAPÍTULO V *fiscalização e sanções*

Artigo 55.º (Modificado) *Competência para fiscalizar*

1 - Compete às câmaras municipais, com a colaboração das autoridades administrativas e policiais, a fiscalização do cumprimento do disposto no presente diploma, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

2 - As entidades fiscalizadoras comunicam à Inspecção - Geral da Administração do Território as irregularidades de que tiverem conhecimento.

Artigo 56.º (Modificado) *Invalidez de licenciamento*

1 - São anuláveis os actos administrativos que decidam pedidos de licenciamento, no âmbito do presente diploma, sem terem sido precedidos de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, bem como os que não estejam em conformidade com os pareceres vinculativos, autorizações ou aprovações legalmente exigíveis.

2 - São nulos os actos administrativos que decidam pedidos de licenciamento, no âmbito do presente diploma, que violem o disposto em plano regional de ordenamento do território, plano municipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, normas provisórias, área de desenvolvimento urbano prioritário ou área de construção prioritária.

3 - São nulos os actos jurídicos praticados em violação ao disposto no artigo 53.º

4 - Constitui negligência grave deixar de promover as consultas referidas no n.º 1, nos prazos fixados no presente diploma, bem como omitir a indicação dessas entidades na notificação da deliberação sobre o pedido de informação prévia.

5 - Nas situações previstas nos n.ºs 1, 2 e 4, o município constitui-se na obrigação de indemnizar os prejuízos causados aos interessados.

Artigo 57.º (Modificado) *Participação*

1 - Quem tiver conhecimento de actos administrativos nulos nos termos do n.º 2 do artigo anterior deve deles informar o Ministério Público, para efeito de interposição do competente recurso contencioso e dos meios processuais acessórios.

2 - Compete em especial à Inspecção-Geral da Administração do Território a participação dos factos previstos no n.º 2 do artigo anterior.

3 - O recurso contencioso a que se referem os números anteriores está sujeito a registo, mediante comunicação a efectuar pelo Ministério Público ao competente conservador do registo predial.

Artigo 58.º (Modificado) *Contra - ordenações*

1 - As operações de loteamento e as obras de urbanização reguladas no presente diploma, bem como as acções preparatórias referidas no artigo 4.º, quando realizadas sem o necessário alvará municipal ou quando se encontre suspensa a eficácia dos respectivos



actos, são puníveis como contra-ordenação, sendo-lhes aplicável o disposto no Decreto - Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro, e respectiva legislação complementar.

2 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, são igualmente puníveis como contra-ordenação:

- a) A inexecução das obras de urbanização nos prazos fixados, salvo caso fortuito ou de força maior;
- b) A não conclusão das obras de urbanização ou a sua realização em desconformidade com os projectos aprovados e condições fixadas no licenciamento;
- c) A falsidade da declaração dos autores dos projectos, quanto ao cumprimento de disposições legais e regulamentares;
- d) As falsas declarações do técnico responsável no livro de obra;
- e) A falta de registo das alterações feitas aos projectos e sua comunicação à autoridade municipal, no caso de discordância das anotações feitas pelos autores dos projectos;
- f) A omissão ou falsidade da declaração do técnico responsável de que a obra está executada de acordo com o projecto aprovado, com as condições de licenciamento e uso previsto no alvará e, ainda, de que todas as alterações efectuadas e constantes do livro de obra estão em conformidade com as normas técnicas e regulamentares em vigor;
- g) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, durante o decurso do processo de licenciamento, por parte do requerente, do aviso que publicita o pedido de licenciamento;
- h) A não afixação ou a afixação de forma não visível do exterior do prédio, até à conclusão das obras de urbanização e das construções previstas, por parte do titular do alvará, do aviso que publicita o alvará;
- i) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes da obra nos 45 dias seguintes à recepção definitiva das obras de urbanização;
- j) A não remoção dos entulhos e demais detritos resultantes de obras de construção nos lotes nos 45 dias seguintes à emissão do respectivo alvará de licença de utilização;
- l) <revogada>
- m) A falta dos registos no livro de obra do estado de execução das obras de urbanização;
- n) A ausência do número do alvará nos anúncios ou em quaisquer outras formas de publicidade à alienação de lotes de terreno, de edifícios ou fracções autónomas neles construídos;
- o) A não comunicação à câmara municipal e ao Instituto Português de Cartografia e Cadastro dos negócios jurídicos de que resulte o fraccionamento ou a divisão de prédios rústicos, no prazo de 20 dias a contar da data da sua celebração.

3 - A tentativa e a negligência são puníveis.

4 - No caso previsto no n.º 1, o montante mínimo da coima é de 1 000 000\$ e o máximo de 5 000 000\$.

5 - No caso previsto na alínea a) do n.º 2, o montante mínimo da coima é de 500 000\$ e o máximo de 3 000 000\$.

6 - No caso previsto na alínea b) do n.º 2, o montante mínimo da coima é de 200 000\$ e o máximo de 2 000 000\$.

7 - Nos casos previstos nas alíneas c) a f) e i) a n) do n.º 2, o montante mínimo da coima é de 100 000\$ e o máximo de 500 000\$.

8 - Nos casos previstos nas alíneas f), h), e o) do n.º 2, o montante mínimo da coima é de 500.000\$.

9 - Caso os infractores sejam pessoas colectivas, os montantes máximos das coimas fixados nos n.ºs 4 a 8 podem elevar-se até ao dobro.

10 - São competentes para determinar a instrução dos processos de contra-ordenação, para designar o instrutor e para aplicar as respectivas coimas as câmaras municipais ou as

comissões de coordenação regional, consoante o processo de contra-ordenação corra por aquelas ou por estas.

11 - A afectação do produto das coimas faz-se da seguinte forma:

- a) 40% para a entidade competente para a aplicação da coima, constituindo receita própria;
- b) 60% para o Estado.

12 - No caso de o processo de contra-ordenação ser da responsabilidade da câmara municipal, o produto das coimas reverte integralmente para ela.

#### Artigo 59.º *Sanções acessórias*

1 - Quando a gravidade da infracção o justifique, aplica-se aos infractores, como sanção acessória:

- a) A interdição, na área do município, do exercício, por um período máximo de dois anos, da profissão ou actividade conexas com a infracção praticada;
- b) A apreensão de objectos pertencentes ao agente que tenham sido utilizados no cometimento da infracção;
- c) A exclusão de concursos para a realização de empreitadas de obras públicas ou para fornecimento de bens ou serviços ao respectivo município por prazo não superior a dois anos.

2 - As sanções previstas no número anterior aplicadas aos industriais de construção civil são comunicadas à Comissão de alvarás de Empresas de Obras Públicas e Particulares, a fim de que esta possa deliberar nos termos e para os efeitos do disposto na alínea *f*) do n.º 3 do artigo 5.º e na alínea *d*) do n.º 1 do artigo 51.º do Decreto-lei n.º 100/88, de 23 de Março.

3 - As sanções aplicadas aos técnicos são comunicadas às respectivas associações profissionais.

#### Artigo 60.º *Responsabilidade dos fiscais de obras*

1 - Os funcionários municipais encarregues de fiscalizar as obras sujeitas a licenciamento municipal incorrem em responsabilidade disciplinar nos seguintes casos:

- a) Se deixarem de participar à câmara municipal actos que indiciem infracções ao presente diploma de que tenham conhecimento no exercício das suas funções;
- b) Se prestarem informações falsas ou erradas às câmaras municipais sobre as infracções ao presente diploma de que tenham conhecimento no exercício das suas funções.

2 - As penas a aplicar às infracções disciplinares previstas nas alíneas *a*) e *b*) do número anterior são, respectivamente, a pena de multa e a pena de suspensão.

3 - A caracterização das penas referidas no número anterior é a constante do Decreto - Lei n.º 24/84, de 16 de Janeiro.

4 - O disposto no presente artigo não prejudica a aplicação do estipulado no Decreto - Lei n.º 24/84, de 16 de Janeiro, em matéria de outras infracções disciplinares praticadas pelos funcionários referidos no n.º 1.

#### Artigo 61.º *Embargo de obras*

Os presidentes das câmaras municipais e das comissões de coordenação regional, sem prejuízo das atribuições cometidas por lei a outras entidades, são competentes para embargar operações de loteamento, obras de construção e urbanização, executadas com desrespeito das normas legais e regulamentares em vigor.

#### Artigo 62.º (Modificado) *Demolição e reposição do terreno*

O Ministro do Planeamento e da Administração do Território e os presidentes das câmaras municipais podem ordenar a demolição das obras referidas no artigo anterior e a reposição

do terreno nas condições em que se encontrava antes da infracção, fixando, para o efeito, o respectivo prazo.

Artigo 63.º (Modificado) *Execução de ordem de embargo, Demolição e reposição do terreno*

Ao embargo, à demolição de obras e à reposição do terreno é aplicável o regime previsto no Decreto-Lei n.º 92/95, de 9 de Maio.

## CAPÍTULO VI *Disposições gerais*

Artigo 64.º *Operações de loteamento e obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais*

1 - A aprovação das operações de loteamento e das obras de urbanização promovidas pelas autarquias locais compete:

a) Ao órgão executivo da respectiva autarquia quando a área objecto da intervenção esteja abrangida por plano municipal de ordenamento do território;

b) Ao órgão deliberativo da respectiva autarquia, sob proposta do órgão executivo, quando não se verifique a situação prevista na alínea anterior.

2 - Quando as operações de loteamento ou as obras de urbanização forem promovidas por junta de freguesia, é obrigatória a obtenção de parecer favorável da respectiva câmara municipal.

3 - As especificações, o registo predial e a publicitação dos actos de aprovação estão sujeitos ao regime previsto neste diploma para os alvarás, com as necessárias adaptações.

4 - Cabe ao órgão executivo promover o registo predial e a publicitação dos actos de aprovação referidos no n.º 1, sendo tal competência conferida ao presidente da câmara quando as operações de loteamento ou as obras de urbanização forem promovidas pela câmara municipal.

5 - O disposto nos números anteriores não dispensa os pareceres, aprovações e autorizações que forem legalmente exigidos.

6 - A aprovação das operações de loteamento e das obras de urbanização prevista na alínea b) do n.º 1 está sujeita a parecer da respectiva comissão de coordenação regional, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 43.º

Artigo 65.º *Operações de loteamento e de obras de urbanização promovidas pelo Estado e por entidades concessionários de serviço público*

1 - A aprovação das operações de loteamento promovidas pelo Estado nos termos do n.º 2 do artigo 1.º compete ao ministro da tutela e ao Ministro do Planeamento e da Administração do Território, com a faculdade de delegação nos membros do Governo que os coadjuvam, ouvida a respectiva câmara municipal.

2 - A aprovação dos projectos de obras de urbanização promovidas pelo Estado ou por entidades concessionárias de serviço público é precedida de audição da respectiva câmara municipal, que dispõe do prazo de 30 dias para se pronunciar.

3 - Às operações de loteamento previstas no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, o regime fixado nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior.

Artigo 66.º *Recurso hierárquico*

Dos actos administrativos proferidos por organismos da administração central e emitidos nos termos do presente diploma cabe sempre recurso hierárquico.

Artigo 67.º *Deferimento tácito*

1 - A falta de deliberação, autorização ou aprovação nos prazos fixados no presente diploma vale como deferimento.

2 - A falta de decisão sobre quaisquer reclamações ou recursos gratuitos que tenham por objecto actos praticados no processo de licenciamento vale como deferimento.

Artigo 67.º-A (Novo) *Promoção das consultas*

1 - No termo dos prazos fixados no presente diploma para a câmara municipal promover as consultas às entidades exteriores ao município, podem os interessados solicitar a passagem de certidão da promoção das consultas devidas, devendo esta ser emitida no prazo de 10 dias.

2 - Se a certidão for negativa, os interessados podem promover directamente as respectivas consultas ou pedir ao tribunal administrativo que intime a câmara municipal a promovê-las, aplicando-se, neste caso, a tramitação processual prevista no artigo 6.º, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 87.º, nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 88.º e no artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 267/85, de 16 de Julho.

3 - Uma vez recebidos os pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos em consequência dos mecanismos previstos no número anterior, deve a câmara municipal deliberar sobre o pedido de informação prévia ou de licenciamento, conforme os casos, no prazo que para o efeito estiver previsto, reduzido para metade.

Artigo 68.º (Modificado) *Ação para o reconhecimento de direitos*

1 - A câmara municipal, a requerimento do interessado, pode reconhecer a existência de deferimento tácito e os respectivos direitos constituídos.

2 - O reconhecimento dos direitos constituídos em caso de deferimento tácito do pedido de licenciamento de operação de loteamento ou de obras de urbanização pode igualmente ser obtido através de acção proposta nos tribunais administrativos de círculo.

3 - Proposta a acção de reconhecimento de direitos referida no número anterior, a cuja petição devem ser juntos todos os elementos de prova de que o autor disponha, o juiz ordena a citação da câmara municipal para responder no prazo de 15 dias e, seguidamente, ouvido o Ministério Público e a comissão de coordenação regional da área, que se pronuncia no prazo de 15 dias, e concluídas as diligências que se mostrem necessárias, profere sentença.

4 - As acções de reconhecimento de direitos reguladas no número anterior têm carácter urgente.

5 - Não é admissível invocar causa legítima de inexecução das sentenças que reconheçam os direitos a que se refere o n.º 2.

6 - Nas acções de reconhecimento de direitos previstas no presente artigo, em tudo o que nele não está expressamente regulado, é aplicável o disposto nos artigos 6.º, 69.º, 70.º e 115.º do Decreto-Lei n.º 267/85, de 16 de Julho, com excepção do n.º 2 do artigo 69.º»

Artigo 68.º-A (Modificado) *Intimação judicial para um comportamento*

1 - Nos casos de deferimento, expresso ou tácito, de pedidos de licenciamento de operação de loteamento ou de obras de urbanização, perante recusa injustificada ou falta de emissão do alvará respectivo no prazo devido, pode o interessado requerer ao tribunal administrativo de círculo a intimação da autoridade competente para proceder à referida emissão.

2 - É condição do conhecimento do pedido de intimação referido no número anterior o pagamento ou o depósito das taxas devidas nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 32.º

3 - O requerimento de intimação deve ser instruído com os seguintes documentos:

- a) Cópia do requerimento para a prática do acto devido;
- b) Cópia da notificação do deferimento expresso, quando ele tenha tido lugar;
- c) Cópia do pedido de licenciamento e dos elementos referidos no n.º 2 do artigo 9.º e nos n.ºs 2 e 3 do artigo 20.º, no caso de deferimento tácito.

4 - Ao pedido de intimação referido no n.º 1 aplica-se o disposto no artigo 6.º, nos n.ºs 1 e 2 do artigo 87.º, nos n.ºs 1, 3 e 4 do artigo 88.º e no artigo 115.º do Decreto-Lei n.º 267/85, de 16 de Julho.

5 - O recurso da decisão que haja intimado à emissão de alvará tem efeito suspensivo.

6 - O efeito meramente devolutivo do recurso pode, porém, ser requerido pelo recorrido, ou concedido oficiosamente pelo tribunal, caso do recurso resultem indícios da ilegalidade da sua interposição ou da improcedência do mesmo, devendo o juiz relator decidir esta questão, quando a ela houver lugar, no prazo de 10 dias.

7 - Há lugar à responsabilidade civil, nos termos dos artigos 90.º e 91.º do Decreto-Lei n.º 100/84, de 31 de Março, quando a autoridade competente não cumpra espontaneamente a sentença que haja intimado à emissão do alvará.

8 - A certidão de sentença transitada em julgado que haja intimado à emissão do alvará substitui, para todos os efeitos previstos no presente diploma, nomeadamente para os pedidos de ligação das redes de saneamento, de abastecimento e de telecomunicações, o alvará não emitido.

9 - As associações representativas dos industriais de construção civil e obras públicas e dos promotores imobiliários têm legitimidade processual para intentar, em nome dos seus associados, os pedidos de intimação previstos no presente artigo.

10 - Os pedidos de intimação previstos no presente artigo devem ser propostos no prazo de seis meses a contar do conhecimento do facto que lhes serve de fundamento, sob pena de caducidade.

#### Artigo 68.º-B (Novo) *Regulamentos municipais*

1 - Os regulamentos municipais que tenham por objecto a fixação de regras relativas à construção, fiscalização e taxas de operações de loteamento e de obras de urbanização, com excepção dos previstos no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, são obrigatoriamente submetidos a inquérito público, pelo prazo de 30 dias, antes da sua aprovação pelos órgãos municipais competentes.

2 - Os regulamentos a que se refere o n.º 1 são publicados no Diário *da República*. »

#### Artigo 69.º *Apoio técnico*

Compete às comissões de coordenação regional apoiar tecnicamente as autarquias locais, a solicitação destas, na aplicação do disposto no presente diploma.

#### Artigo 70.º (Modificado) *Dever de informação*

1 - As câmaras municipais e as comissões de coordenação regional têm o dever de informação mútua sobre processos relativos a operações de loteamento ou obras de urbanização, a cumprir no prazo de 20 dias a contar da data de recepção do respectivo pedido.

2 - Não sendo prestada a informação prevista no número anterior, as entidades que a tiverem solicitado podem recorrer ao processo de intimação regulado nos artigos 82.º e seguintes do Decreto - Lei n.º 267/85, de 16 de Julho.

#### Artigo 70.º-A (Novo) *Regime das notificações e comunicações*

1 - Todas as notificações e comunicações referidas neste diploma devem ser feitas, obrigatoriamente, por escrito, caso não seja viável a notificação pessoal.

2 - No caso de parecer, autorização, aprovação ou deliberação, a sua notificação ou comunicação é feita até 15.º dia posterior ao seu termo do prazo em que foram proferidos.

#### Artigo 71.º *Revogações*

1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, é revogado o Decreto - Lei n.º 400/84, de 31 de Dezembro, e a respectiva legislação complementar, bem como os n.º 3 a 5 do artigo 10.º do Decreto - Lei n.º 77/84, de 8 de Março.

2 - Durante o prazo de três anos a contar da data de entrada em vigor do presente diploma, o licenciamento de operações de loteamento ou de obras de urbanização cujo pedido tenha sido recebido na câmara municipal até àquela data rege-se pelas normas aplicáveis no momento da recepção do referido pedido.

3 - Nas situações previstas no número anterior, o interessado tem o direito de optar, quer para a operação de loteamento, quer para as obras de urbanização, pelo regime previsto no presente diploma, interpretando-se que não pretende beneficiar desta faculdade caso não o comunique expressamente à câmara municipal nos 60 dias imediatos à entrada em vigor do presente decreto-lei.

#### Artigo 72.º *alvarás anteriores*

As alterações aos alvarás emitidos ao abrigo da legislação agora revogada e dos Decretos - Leis n.º 46 673, de 29 de Novembro de 1965, e 289/73, de 6 de Junho, regem-se pelo disposto no presente diploma.

#### Artigo 72.º-A (Novo) *Norma de habilitação*

Os regulamentos necessários à execução do presente diploma são aprovados por decreto regulamentar, salvo nos casos em que nele se estabeleçam, expressamente, outras disposições.

#### Artigo 73.º *Entrada em vigor*

1 - O presente diploma entra em vigor 120 dias após a sua publicação, com excepção do disposto no n.º 2 do artigo 9.º, no n.º 3 do artigo 10.º, no n.º 2 do artigo 20.º, no n.º 4 do artigo 29.º e no n.º 3 do artigo 33.º

2 - O presente diploma é aplicável às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura orgânica própria da administração regional autónoma, a introduzir por diploma regional adequado.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 25 de Julho de 1991. - *Aníbal António Cavaco Silva - Mário Fernando de Campos Pinto - Lino Dias Miguel - Luís Miguel Couceiro Pizarro Beza - José Manuel Nunes Liberato - Álvaro José Brillhante Laborinho Lúcio - Arlindo Marques da Cunha - Joaquim Martins Frreira do Amaral - Fernando Manuel Barbosa Faria de Oliveira - Alberto Diogo Soares Borrego.*

Promulgado em 9 de Novembro de 1991.

Publique-se.

O Presidente da República, MÁRIO SOARES.

Referendado em 19 de Novembro de 1991.

O Primeiro - Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva.*



## 31 Código Civil suíço (artigos 647 a 650, 655, 682 e 712)<sup>1222</sup>

Livre quatrième: Des droits réels

Première partie: De la propriété

Titre dix-huitième: Dispositions générales

### Art. 647

1 Les copropriétaires peuvent convenir d'un règlement d'utilisation et d'administration dérogeant aux dispositions légales et le faire mentionner au registre foncier.

2 Le règlement ne peut supprimer ou limiter le droit de chaque copropriétaire:

1. De demander que les actes d'administration indispensables au maintien de la valeur et de l'utilité de la chose soient exécutés et, au besoin, ordonnés par le juge;

2. De prendre lui-même, aux frais des copropriétaires, les mesures urgentes requises pour préserver la chose d'un dommage imminent ou s'aggravant.

### Art. 647a

1 Chaque copropriétaire a qualité pour faire les actes d'administration courante, tels que réparations d'entretien, travaux de culture et de récolte, garde et surveillance de courte durée, de même que pour conclure des contrats à cet effet et exercer les attributions découlant de ces contrats, de baux à loyer et à ferme ou de contrats d'entreprises, y compris le pouvoir de payer et d'encaisser des sommes d'argent pour l'ensemble des copropriétaires.

2 Par une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, la compétence de faire les actes d'administration courante peut être réglée autrement, sous réserve des dispositions de la loi relatives aux mesures nécessaires et urgentes.

### Art. 647b

1 Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires, représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, est nécessaire pour les actes d'administration plus importants, notamment les changements de culture ou d'utilisation, la conclusion ou la résiliation de baux à loyer et à ferme, la participation à des améliorations du sol et la désignation d'un administrateur dont les attributions ne seront pas limitées aux actes d'administration courante.

2 Sont réservées les dispositions sur les travaux de construction nécessaires.

### Art. 647c

Une décision prise à la majorité de tous les copropriétaires est nécessaire pour les travaux d'entretien, de réparation et de réfection qu'exige le maintien de la valeur et de l'utilité de la chose, sauf s'il s'agit d'actes d'administration courante que chacun d'eux peut faire.

### Art. 647d

1 Les travaux de réfection et de transformation destinés à augmenter la valeur de la chose ou à améliorer son rendement ou son utilité sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose.

---

<sup>1222</sup> Texto extraído do site [topo.epfl.ch/mo](http://topo.epfl.ch/mo). Ver, também, AEBY, Frédéric, *La propriété des appartements*, 1967, p. 647-656.



2 Les modifications ayant pour effet de gêner notablement et durablement, pour un copropriétaire, l'usage ou la jouissance de la chose selon sa destination actuelle ou qui en compromettent le rendement ne peuvent pas être exécutées sans son consentement.

3 Lorsque des modifications entraîneraient pour un copropriétaire des dépenses qui ne sauraient lui être imposées, notamment parce qu'elles sont disproportionnées à la valeur de sa part, elles ne peuvent être exécutées sans son consentement que si les autres copropriétaires se chargent de sa part des frais, en tant qu'elle dépasse le montant qui peut lui être demandé.

#### Art. 647e

1 Les travaux de construction destinés exclusivement à embellir la chose, à en améliorer l'aspect ou à en rendre l'usage plus aisé ne peuvent être exécutés qu'avec le consentement de tous les copropriétaires.

2 Si ces travaux sont décidés à la majorité de tous les copropriétaires représentant en outre, leurs parts réunies, plus de la moitié de la chose, ils peuvent aussi être exécutés malgré l'opposition d'un copropriétaire dont le droit d'usage et de jouissance n'est pas entravé durablement de ce fait, pourvu que les autres copropriétaires l'indemnisent de l'atteinte temporaire portée à son droit et se chargent de sa part de frais.

#### Art. 648

1 Chaque copropriétaire peut veiller aux intérêts communs; il jouit de la chose et en use dans la mesure compatible avec le droit des autres.

2 Le concours de tous est nécessaire pour les aliénations, constitutions de droits réels ou changements dans la destination de la chose, à moins qu'ils n'aient unanimement établi d'autres règles à cet égard.

3 Si des parts de copropriété sont grevées de droits de gage ou de charges foncières, les copropriétaires ne peuvent plus grever la chose elle-même de tels droits.

#### Art. 649

1 Les frais d'administration, impôts et autres charges résultant de la copropriété ou grevant la chose commune sont supportés, sauf disposition contraire, par tous les copropriétaires en raison de leurs parts.

2 Si l'un des copropriétaires paie au delà de sa part, il a recours contre les autres dans la même proportion.

#### Art. 649a

Le règlement d'utilisation et d'administration convenu par les copropriétaires, les mesures administratives prises par eux, de même que les décisions et ordonnances judiciaires, sont aussi opposables à l'ayant cause d'un copropriétaire et à l'acquéreur d'un droit réel sur une part de copropriété.

#### Art. 649b

1 Le copropriétaire peut être exclu de la communauté par décision judiciaire lorsque, par son comportement ou celui de personnes auxquelles il a cédé l'usage de la chose ou dont il répond, des obligations envers tous les autres ou certains copropriétaires sont si gravement enfreintes que l'on ne peut exiger d'eux la continuation de la communauté.

2 Si la communauté ne comprend que deux copropriétaires, chacun d'eux peut intenter action; dans les autres cas et sauf convention contraire, une autorisation votée à la majorité de tous les copropriétaires, non compris le défendeur, est nécessaire.

3 Le juge qui prononce l'exclusion condamne le défendeur à aliéner sa part de copropriété et, à défaut d'exécution dans le délai fixé, ordonne la vente aux enchères publiques de la part, les dispositions relatives à la réalisation forcée des immeubles étant applicables, à l'exclusion de celles qui régissent la fin de la copropriété.

Art. 649c

Les dispositions relatives à l'exclusion d'un copropriétaire s'appliquent par analogie à l'usufruitier et au titulaire d'autres droits de jouissance sur une part de copropriété s'il s'agit de droits réels ou de droits personnels annotés au registre foncier.

Art. 650

1 Chacun des copropriétaires a le droit d'exiger le partage, s'il n'est tenu de demeurer dans l'indivision en vertu d'un acte juridique, par suite de la constitution d'une propriété par étages ou en raison de l'affectation de la chose à un but durable.

2 Le partage ne peut être exclu par convention pour une période supérieure à trente ans; s'il s'agit d'immeubles, la convention doit, pour être valable, être reçue en la forme authentique et peut être annotée au registre foncier.

3 Le partage ne doit pas être provoqué en temps inopportun.

## Titre dix-neuvième: De la propriété foncière

### Chapitre premier:

#### De l'objet, de l'acquisition et de la perte de la propriété foncière

Art. 655

1 La propriété foncière a pour objet les immeubles.

2 Sont immeubles dans le sens de la présente loi:

1. Les biens-fonds;

2. Les droits distincts et permanents, immatriculés au registre foncier;

3. Les mines;

4. Les parts de copropriété d'un immeuble.

Art. 682

1 Les copropriétaires ont un droit de préemption contre tout acquéreur d'une part qui n'est pas copropriétaire. Lorsque plusieurs copropriétaires font valoir leur droit de préemption, la part leur est attribuée en proportion de leur part de copropriété au moment de l'attribution.

2 Le propriétaire d'un fonds grevé d'un droit de superficie distinct et permanent a également un droit de préemption légal contre tout acquéreur du droit de superficie; le superficiaire a le même droit de préemption contre tout acquéreur du fonds, dans la mesure où le fonds est mis à contribution par l'exercice du droit de superficie.

### Chapitre III: De la propriété par étages

Art. 712a

1 Les parts de copropriété d'un immeuble peuvent être constituées en propriété par étages, de manière que chaque copropriétaire a le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment.

2 Le copropriétaire a le pouvoir d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux dans la mesure où il ne restreint pas l'exercice du droit des autres copropriétaires, n'endommage pas les parties, ouvrages et installations communs du bâtiment, n'entrave pas leur utilisation ou n'en modifie pas l'aspect extérieur.

3 Il est tenu d'entretenir ses locaux de manière à maintenir l'état et l'aspect irréprochables du bâtiment.

#### Art. 712b

1 Peuvent être l'objet du droit exclusif les étages ou parties d'étages qui, constitués en appartements ou en locaux commerciaux ou autres, forment un tout disposant d'un accès propre, la possibilité d'englober des locaux annexes distincts étant réservée.

2 Le copropriétaire ne peut pas acquérir le droit exclusif sur:

1. Le bien-fonds et, le cas échéant, le droit de superficie en vertu duquel le bâtiment a été construit;

2. Les parties importantes pour l'existence, la disposition et la solidité du bâtiment ou des locaux d'autres copropriétaires ou qui déterminent la forme extérieure et l'aspect du bâtiment;

3. Les ouvrages et installations qui servent aussi aux autres copropriétaires pour l'usage de leurs locaux.

3 Les copropriétaires peuvent, dans l'acte constitutif de la propriété par étages, ou dans une convention ultérieure soumise à la même forme, déclarer communes encore d'autres parties du bâtiment; à ce défaut elles sont présumées être l'objet du droit exclusif.

#### Art. 712c

1 Le copropriétaire n'a pas le droit de préemption légal contre tout tiers acquéreur d'une part, mais un droit de préemption peut être créé dans l'acte constitutif de la propriété par étages ou par convention ultérieure et annoté au registre foncier.

2 L'acte constitutif ou une convention ultérieure peut prévoir qu'un étage ne sera valablement aliéné, grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou loué que si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les quatorze jours après avoir reçu communication de l'opération.

3 L'opposition est sans effet si elle n'est pas fondée sur un juste motif; le juge en décide à la demande du défendeur dans une procédure sommaire.

#### Art. 712d

1 La propriété par étages est constituée par inscription au registre foncier.

2 L'inscription peut être requise:

1. En vertu d'un contrat par lequel les copropriétaires conviennent de soumettre leurs parts au régime de la propriété par étages;

2. En vertu d'une déclaration du propriétaire du bien-fonds ou du titulaire d'un droit de superficie distinct et permanent, relative à la création de parts de copropriété selon le régime de la propriété par étages.

3 L'acte juridique n'est valable que s'il est passé en la forme authentique ou, s'il s'agit d'un testament ou d'un acte de partage successoral, en la forme prescrite par le droit des successions.

#### Art. 712e

1 Outre la délimitation des étages ou parties d'étages, l'acte constitutif doit indiquer, en pour-cent ou en pour-mille de la valeur du bien-fonds ou du droit de superficie, la part que représente chaque étage ou partie d'étage.

2 Les parts ne peuvent être modifiées qu'avec le consentement de toutes les personnes directement intéressées et l'approbation de l'assemblée des copropriétaires; toutefois, chaque copropriétaire peut demander une rectification si sa part a été, par erreur, fixée inexactement ou devient inexacte par suite de modifications apportées au bâtiment ou à ses entours.

#### Art. 712f

1 La propriété par étages prend fin par la perte du bien-fonds ou l'extinction du droit de superficie et la radiation de l'inscription au registre foncier.

2 La radiation peut être demandée en vertu d'une convention mettant fin à la propriété par étages ou, à ce défaut, par tout copropriétaire qui réunit entre ses mains toutes les parts, sous réserve du consentement des personnes ayant sur des étages des droits réels qui ne peuvent être transférés sans inconvénient sur l'immeuble entier.

3 Chaque copropriétaire peut demander la dissolution de la propriété par étages lorsque le bâtiment est détruit pour plus de la moitié de sa valeur et qu'une reconstruction serait pour lui une charge difficile à supporter; les copropriétaires qui entendent maintenir la communauté peuvent cependant éviter la dissolution en désintéressant les autres.

#### Art. 712g

1 Les règles de la copropriété s'appliquent à la compétence pour procéder à des actes d'administration et à des travaux de construction.

2 Si ces règles ne s'y opposent pas, elles peuvent être remplacées par des dispositions différentes prévues dans l'acte constitutif ou adoptées à l'unanimité par tous les copropriétaires.

3 Pour le reste, chaque copropriétaire peut exiger qu'un règlement d'administration et d'utilisation, valable dès qu'il a été adopté par la majorité des copropriétaires représentant en outre plus de la moitié de la valeur des parts, soit établi et mentionné au registre foncier; même si le règlement figure dans l'acte constitutif, il peut être modifié par décision de cette double majorité.

#### Art. 712h

1 Les copropriétaires contribuent aux charges communes et aux frais de l'administration commune proportionnellement à la valeur de leurs parts.

2 Constituent en particulier de tels charges et frais:

1. Les dépenses nécessitées par l'entretien courant, par les réparations et réfections des parties communes du bien-fonds et du bâtiment, ainsi que des ouvrages et installations communs;

2. Les frais d'administration, y compris l'indemnité versée à l'administrateur;

3. Les contributions de droit public et impôts incombant à l'ensemble des copropriétaires;

4. Les intérêts et annuités à payer aux créanciers titulaires de gages sur le bien-fonds ou envers lesquels les copropriétaires se sont engagés solidairement.

Si certaines parties du bâtiment, certains ouvrages ou installations ne servent que très peu ou pas du tout à certains copropriétaires, il en est tenu compte dans la répartition des frais.

#### Art. 712i

1 Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté peut requérir l'inscription d'une hypothèque sur la part de chaque copropriétaire actuel.

2 L'administrateur ou, à défaut d'administrateur, chaque copropriétaire autorisé par une décision prise à la majorité des copropriétaires ou par le juge, ainsi que le créancier en faveur duquel la contribution est saisie

peuvent requérir l'inscription.

3 Pour le reste, les dispositions relatives à la constitution de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs s'appliquent par analogie.

#### Art. 712k

Pour garantir son droit aux contributions des trois dernières années, la communauté a sur les meubles qui garnissent les locaux d'un copropriétaire et qui servent soit à leur aménagement soit à leur usage le même droit de rétention qu'un bailleur.

#### Art. 712l

1 La communauté acquiert, en son nom, les avoirs résultant de sa gestion, notamment les contributions des copropriétaires et les disponibilités qui en sont tirées, comme le fonds de rénovation.

2 Elle peut, en son nom, actionner et être actionnée en justice, poursuivre et être poursuivie au lieu de situation de la chose.

#### Art. 712m

1 Outre celles qui sont mentionnées dans d'autres dispositions, l'assemblée des copropriétaires a notamment les attributions suivantes:

1. Régler les affaires administratives qui ne sont pas de la compétence de l'administrateur;
2. Nommer l'administrateur et surveiller son activité;
3. Désigner un comité ou un délégué, auquel elle peut confier des tâches administratives, notamment celles de conseiller l'administrateur, contrôler sa gestion et soumettre à l'assemblée un rapport et des propositions à ce sujet;
4. Approuver chaque année le devis des frais annuels, les comptes et la répartition des frais entre les copropriétaires;
5. Décider la création d'un fonds de rénovation pour les travaux d'entretien et de réfection;
6. Assurer le bâtiment contre l'incendie et d'autres risques et conclure les assurances responsabilité civile usuelles, en outre obliger le copropriétaire qui a fait des dépenses extraordinaires pour aménager ses locaux à payer une part de prime supplémentaire, sauf s'il a conclu une assurance complémentaire pour son propre compte.

Sauf dispositions spéciales de la loi, les règles applicables aux organes de l'association et à la contestation de ses décisions s'appliquent à l'assemblée des copropriétaires et au comité.

#### Art. 712n

1 L'assemblée des copropriétaires est convoquée et présidée par l'administrateur, si elle n'en a pas décidé autrement.

2 Les décisions doivent être l'objet d'un procès-verbal que conserve l'administrateur ou le copropriétaire qui assume la présidence.

#### Art. 712o

1 Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires en commun d'un étage, elles n'ont qu'une voix et l'expriment par un représentant.

2 De même, le copropriétaire et l'usufruitier d'un étage s'entendent sur l'exercice du droit de vote sinon l'usufruitier vote sur toutes les questions d'administration, exception faite des travaux de constructions qui sont seulement utiles ou servent à l'embellissement ou à la commodité.

*Art. 712p*

1 L'assemblée des copropriétaires peut délibérer valablement si la moitié de tous les copropriétaires, mais au moins deux, représentant en outre au moins la moitié de la valeur des parts, sont présents ou représentés.

2 Si l'assemblée n'atteint pas le quorum, une seconde assemblée est convoquée, qui peut se tenir au plus tôt dix jours après la première.

3 La nouvelle assemblée peut délibérer valablement si le tiers de tous les copropriétaires, mais deux au moins, sont présents ou représentés.

*Art. 712q*

1 Si l'assemblée des propriétaires n'arrive pas à nommer l'administrateur, chaque copropriétaire peut demander au juge de le nommer.

2 Le même droit appartient à celui qui a un intérêt légitime, notamment à un créancier gagiste ou un assureur.

*Art. 712r*

1 L'assemblée des copropriétaires peut révoquer en tout temps l'administrateur, sous réserve de dommages-intérêts éventuels.

Si au mépris de justes motifs, l'assemblée refuse de révoquer l'administrateur, tout copropriétaire peut, dans le mois, demander au juge de prononcer la révocation.

L'administrateur nommé par le juge ne peut pas être révoqué sans l'assentiment de celui-ci avant le terme fixé à ses fonctions.

*Art. 712s*

1 L'administrateur exécute tous les actes d'administration commune, conformément aux dispositions de la loi et du règlement ainsi qu'aux décisions de l'assemblée des copropriétaires; il prend de son propre chef toutes les mesures urgentes requises pour empêcher ou réparer un dommage.

2 Il répartit les charges et frais communs entre les copropriétaires, leur adresse facture, encaisse leurs contributions, gère et utilise correctement les fonds qu'il détient.

3 Il veille à ce que, dans l'exercice des droits exclusifs et dans l'utilisation des parties et installations communes du bien-fonds et du bâtiment, la loi, le règlement de la communauté et le règlement de maison soient observés.

*Art. 712t*

1 L'administrateur représente la communauté et les copropriétaires envers les tiers, pour toutes les affaires qui relèvent de l'administration commune et entrent dans ses attributions légales.

2 Sauf en procédure sommaire, l'administrateur ne peut agir en justice comme demandeur ou défendeur sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, sous réserve des cas d'urgence pour lesquels l'autorisation peut être demandée ultérieurement.

3 Les déclarations, sommations, jugements et décisions destinés à l'ensemble des copropriétaires peuvent être notifiés valablement à l'administrateur, à son domicile ou au lieu de situation de la chose.

## 32 Legislação da propriedade horizontal do Uruguai<sup>1223</sup>

Ley n. 10.751

### PROPIEDAD EN COMUN

#### SE DA EL REGIMEN PARA POSEER PISOS O DEPARTAMENTOS, DENTRO DE CIERTOS EDIFICIOS

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

#### TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos o departamentos.

Artículo 2º.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y copropietario en los bienes afectados al uso común.

Artículo 3º.- Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso y goce del departamento o piso de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, las paredes maestras y estructuras resistente, los muros divisorios o medianeros, la techumbre y azotea, la obra gruesa de los pisos y de los cielorrasos, puertas de entrada, escalera, ascensores, patios, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de agua, gas, calefacción, energía eléctrica, refrigeración, alcantarillado y corredores de uso común, etc.

Los bienes a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Artículo 4º.- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso, se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

Artículo 5º.- Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la

---

<sup>1223</sup> Publicada no Diário Oficial de 18 de setembro de 1946, n. 11.977.



prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo, y del subsuelo, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos en ellos.

Artículo 6°.- El propietario de cada departamento o piso, costeará el suelo de su piso o departamento, las bovedillas, puertas, ventanas, pisos de patios, planchas, cielorraso, revoques, pinturas, etc., y reparaciones de las obras interiores, que cubran los locales de su propiedad. Podrá realizar modificaciones en los mismos, siempre que no lesione el derecho de los otros propietarios.

Artículo 7°.- Los propietarios de departamentos de un mismo piso, costearán en proporción, el patio o salida común al ascensor o a la escalera o escaleras, lo mismo que su conservación.

Artículo 8°.- Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Artículo 9°.- Cada propietario usará de su departamento o piso, en forma ordenada. No podrá, por ejemplo:

- a) Hacerlos servir a otros objetos que los convenidos en los reglamentos de copropiedad y en falta de estos, a aquellos a que el edificio está destinado;
- b) Ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio;
- c) Establecer taller, fábrica, comercio o industrias, si el edificio se destina a habitación;
- d) Emplear su departamento o piso en objetos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni almacenar materias que puedan dañar el edificio;
- e) Arrendarlo a personas de notoria mala conducta.
- f) Iguales prohibiciones regirán respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o goce de su departamento o piso.

Artículo 10.- El Juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al que infrinja lo dispuesto en el artículo que antecede, multa de cincuenta a dos mil pesos, sin perjuicio de disponer la cesación de los actos prohibidos y de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

Las reclamaciones se sustanciarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Código de Procedimiento Civil para los juicios de menor cuantía (artículos 589 y siguientes). Según la gravedad del caso, el Juez podrá resolver en cualquier estado del juicio, la suspensión del acto reclamado.

Artículo 11.- En los casos en que se hayan aplicado sanciones de las previstas en el artículo 10, si se incurriere en reincidencia o no se tomaran dentro de diez días medidas efectivas para hacer cesar la situación irregular, procederá, a petición del administrador, la aplicación de medidas judiciales conducentes al cese de los hechos ilícitos. Si esto no fuera suficiente, podrá procederse también a la desocupación en el término previsto para los ocupantes a título precario (ley de 16 de diciembre de 1927, artículo 17), poniéndose la respectiva fracción bajo la administración de los órganos establecidos en los artículos 18 y 19 de la presente ley, los que consignarán las rentas líquidas en la Dirección de Crédito Público, a nombre del propietario y a la orden del Juzgado.

Artículo 12.- Las innovaciones tendientes al mejoramiento, o al uso más cómodo del bien común, que no perjudiquen a la estabilidad y seguridad del edificio, así como las que alteren el aspecto arquitectónico, deberán ser resueltas por unanimidad de los propietarios.

Artículo 13.- El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos: al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda obra nueva que afecte al inmueble no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios y previo informe técnico que establezca que con ella no se menoscaba la estabilidad o seguridad del edificio.

Artículo 14.- El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo separadamente.

Artículo 15.- Serán inscriptos en los registros respectivos, con las especificaciones del caso y en la forma y plazo que para las inscripciones establecen las leyes, las enajenaciones, divisiones de condominio, interdicciones, embargos, hipotecas, promesas de ventas a plazo, etc., que recaigan sobre las propiedades comprendidas por esta ley.

## TITULO II - DE LA ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Artículo 16.- Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divida un edificio, por unanimidad podrán acordar los reglamentos de copropiedad con el fin de precisar los derechos y obligaciones.

Reducido a escritura pública, ese reglamento será inscripto en el Registro de Traslaciones de Domicilio y tendrá fuerza obligatoria incluso para los sucesores a cualquier título de los otorgantes.

Artículo 17.- A falta de dicho reglamento, o en su silencio, las relaciones entre los propietarios de los diversos pisos o departamentos de un edificio, se regirán por las reglas de los artículos 18 y 19.

Artículo 18.- Los edificios de que trata esta ley serán administrados por un administrador y la asamblea de propietarios. Esta podrá ser convocada por el administrador o por cualquiera de sus copropietarios y la citación se hará personalmente o por el Juzgado competente (artículo 32). Para reunirse y resolver válidamente, será menester la concurrencia de la mayoría de los propietarios, que representen los 3/4 del valor del edificio.

Compete a la asamblea de propietarios:

- a) Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes y designar y remover en cualquier momento por 2/3 de votos que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio al administrador del edificio. Si después de dos votaciones sucesivas no se alcanzara la doble mayoría enunciada, la designación del administrador será efectuada a petición de cualquiera de los propietarios, por el Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de Turno en la Capital, o el de Primera Instancia en el Interior;
- b) Resolver lo relativo a la formación y modificación del reglamento de condominio, lo que deberá ser acordado por unanimidad;
- c) Determinar la retribución del administrador, del ascensorista y del portero, por dos tercios de votos, que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio.

El testimonio notarial del acta de la asamblea celebrada de conformidad con el reglamento de copropiedad o de esta ley, tendrá el valor probatorio de instrumento público.

Artículo 19.- El administrador durará un año en sus funciones pudiendo ser reelecto. Si al vencimiento de su mandato no se produjera nueva elección, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante.

Serán sus cometidos:

- a) Cumplir y hacer cumplir esta ley y el reglamento de copropiedad, si lo hubiere;
- b) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes;
- c) La designación y despido del portero, ascensorista y demás personal de servicio del edificio;
- d) Recaudar de cada propietario lo que a cada uno corresponda en las expensas comunes, y efectuar los pagos (artículo 18);
- e) Representar en juicio a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio, ya sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.
- f) La personería en juicio la justificará con testimonio notarial del acta de nombramiento de Administrador, y podrá actuar aunque no posea título de procurador;
- g) Ejecutar lo resuelto en la asamblea de propietarios.

### TITULO III - DE LA DESTRUCCION DEL EDIFICIO Y DEL SEGURO

Artículo 20.- Es obligatorio el seguro contra incendios y daños de ascensor de todo edificio regido por esta ley. Las primas de seguro se consideran expensas comunes.

Cada propietario contribuirá al pago de la prima en proporción al valor de su departamento o piso, y en la misma proporción lo cobrará en caso de siniestro.

Artículo 21.- Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que esa reconstrucción proceda y si ésta no se realizase en un término que no excederá de los 90 días perentorios a contar de la fecha del siniestro, el acreedor hipotecario podrá exigir la entrega de dicha indemnización hasta la concurrencia de su crédito.

Los Jueces, por causa fundada, podrán ampliar dicho plazo una vez iniciada la reconstrucción.

Cuando el acreedor fuese el Banco Hipotecario del Uruguay se aplicarán las disposiciones pertinentes del artículo 69 de su ley orgánica.

Artículo 22.- Si el edificio se destruye en su totalidad o en parte que represente los tres cuartos de su valor, cada uno de los copropietarios puede pedir la venta en subasta del suelo y del material que resulte, salvo que otra cosa se hubiere convenido.

En caso de destrucción de una parte menor, la asamblea de propietarios resolverá por tres cuartos de votos, que representen tres cuartos de su valor, si ha de procederse o no a su reconstrucción y cada uno está obligado a contribuir en proporción a sus derechos sobre él. Si uno o más propietarios, en este último caso, se negara a participar en la reconstrucción, estará obligado a ceder sus derechos, preferentemente a los demás condóminos o a alguno de ellos, mediante una valuación hecha por expertos.

Artículo 23.- En caso de vetustez del edificio, reconocida por la mayoría de propietarios que represente la mitad del valor del mismo se resolverá por esta mayoría si debe procederse a su reconstrucción o a su demolición y venta del terreno y material.

Artículo 24.- La mayoría de los condóminos de un edificio compuesto de departamentos o varios pisos, puede disponer la reparación. Esta puede también ser dispuesta por la autoridad judicial a pedido de algunos de los propietarios.

Artículo 25.- Para la reparación o reconstrucción del edificio se observarán las siguientes reglas:

1º) Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes en proporción a los derechos que en ellos tenga.

Si uno o más condóminos adelantaren al contratista de las obras de reparación dispuestas, conforme al artículo precedente, la parte contributiva del copropietario que no quisiere o no pudiera pagarla, se entenderán subrogados en los derechos correspondientes, y facultado para garantizar su crédito con derecho real, bastando, a tal efecto, la inscripción en el Registro de Hipotecas de la protesta notarial o testimonio de la interpelación judicial hecha al omiso en la que conste el origen del crédito, la decisión previa de la asamblea, y el monto de la deuda conforme a los recibos respectivos expedidos por el empresario.

Se acompañará copia testimoniada de la decisión de la asamblea aprobando la distribución de las cargas de la reparación entre sus miembros.

2º) Esa cuota podrá ser exigida ejecutivamente por el Administrador del edificio.

3º) La reparación de cada departamento o piso, será de exclusivo cargo de cada propietario y en caso de no efectuarla, responderá por los daños y perjuicios que origine a los demás propietarios.

#### TITULO IV - SOCIEDADES

Artículo 26.- Se consideran válidas las sociedades constituidas o que se constituyan bajo las diferentes formas reconocidas por la ley, cuya finalidad sea la construcción o adquisición de inmuebles para dividirlos por fracciones destinadas a ser atribuidas a los socios en propiedad o en goce, o la gestión y mantenimiento de los inmuebles así divididos, aun cuando no tengan por objeto repartir un beneficio.

Artículo 27.- Un socio no puede pretender la atribución exclusiva en propiedad por vía de partición en especie de la fracción del inmueble para la que tiene vocación ni mantenerse en el goce exclusivo de dicha fracción, si no ha cumplido sus obligaciones y suscripto, proporcionalmente a sus compromisos, la parte contributiva con la que deba concurrir a la reparación o reconstrucción del edificio en las condiciones fijadas por esta ley.

Artículo 28.- Las sociedades se ajustarán a la reglamentación que al efecto dicte el Poder Ejecutivo y, en cuanto sea aplicable, a las disposiciones, de la ley número 8.733 de 17 de junio de 1931, sobre enajenación de inmuebles a plazo.

#### TITULO V - CREDITO

Artículo 29.- La construcción y adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en pisos o apartamentos pertenecientes a distintos dueños, así como la adquisición aislada de uno o más apartamentos o pisos de un edificio podrán ser facilitadas por el Banco Hipotecario del Uruguay, mediante la concesión de préstamos en las condiciones generales establecidas en su ley orgánica para los préstamos comunes y de construcciones, y especiales determinadas por las leyes números 7.395, de 13 de julio de 1921, y 9.385, de 10 de mayo de 1934 y complementarias.

## TITULO VI - DISPOSICIONES FINALES

Artículo 30.- La Municipalidad determinará, en cada caso, si el edificio que se pretende dividir en departamentos o pisos, o construirse bajo el amparo de esta ley, cumple con las exigencias de la misma y con las ordenanzas municipales que a ella se refieren.

No podrá autorizarse escritura pública alguna de traspaso de dominio o de hipoteca, sobre la propiedad de un departamento o piso de un edificio, ni podrá ser inscrita en los registros respectivos, sin que se haga expresa constancia de la declaración municipal que antecede, y de que ha sido asegurado contra incendios.

Artículo 31.- Los avalúos que determinan las leyes de impuestos deberán hacerse separadamente para uno de los departamentos o pisos que existan en los edificio a que se refiere esta ley, y serán pagados los impuestos en esa forma, por cada uno de los propietarios.

Artículo 32.- En las cuestiones que se susciten entre condóminos o entre éstos y los vendedores, se observará el trámite establecido en el (Código de Procedimiento Civil artículos 589 y siguientes), para los juicios de menos cuantía.

Artículo 33.- El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley.

Artículo 34.- Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 6 de junio de 1946.

JUAN F. GUICHON, Presidente.

Arturo Miranda, Secretario.

MINISTERIO DE INSTRUCCION PUBLICA Y PREVISION SOCIAL

Montevideo, 25 de junio de 1946

Cúmplase, acútese recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos.

AMEZAGA.

JUAN J. CARBAJAL VICTORICA.

### 33 Lei da Venezuela da propriedade horizontal<sup>1224</sup>

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

Decreta:

la siguiente

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### TITULO PRELIMINAR

##### Disposiciones Generales

Artículo 1°.- Los diversos apartamentos y locales de un inmueble podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley y, en cuanto no se opongan a éstas, las del Código Civil.

A los efectos de esta Ley, sólo se considerará como apartamento o local a la parte de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente, que tenga salida a la vía pública directamente o a través de un determinado espacio común, sea que ocupe todo, o una fracción de un piso o más de uno.

#### TITULO PRIMERO

##### De los apartamentos y de las cosas comunes

Artículo 2°.- Los apartamentos y locales a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos entre vivos o por causa de muerte. En caso de enajenación de un apartamento o local los dueños de los demás, por este sólo título, no tendrán derecho de preferencia.

Artículo 3°.- El uso y disfrute de cada apartamento o local estará sometido a las siguientes normas:

a) Respetar las instalaciones generales o en provecho de otros propietarios incluidas en su apartamento o local;

b) Mantener en buen estado de conservación su propio apartamento o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir las reparaciones que exija el servicio del edificio y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios, en las condiciones previstas en el artículo 9 de la presente Ley, teniendo derecho a que se le resarzan los daños y perjuicios;

d) Permitir la entrada a su apartamento o local a los fines previstos en los literales anteriores;

e) Usar y disfrutar del apartamento o local conforme a la finalidad dada al inmueble. No podrán establecerse en ellos oficinas, comercios, industrias, laboratorios,

---

<sup>1224</sup> Texto extraído do *site* do Governo venezuelano.



depósitos, estacionamientos ni ninguna otra forma de actividad, si el inmueble fuere para vivienda, a menos que se le hubiere dado otro destino a determinadas partes del mismo;

f) No producir ruidos, molestes, ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios, amenacen su seguridad o afecten a la salud pública;

g) No utilizar el piso para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres.

Artículo 4°.- El propietario de cada apartamento o local podrá modificarle sus elementos ornamentales, instalaciones y servicios cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otros propietarios, debiendo dar cuenta previamente de tales obras al Administrador.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración o modificación alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo al Administrador.

Artículo 5°.- Son cosas comunes a todos los apartamentos:

a) La totalidad del terreno que sirvió de base para la obtención del correspondiente permiso de construcción;

b) Los cimientos, paredes maestras, estructuras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, ascensores, y vías de entrada, salida y comunicaciones;

c) Las azoteas, patios o jardines. Cuando dichas azoteas, patios o jardines sólo tengan acceso a través de un apartamento o local necesariamente serán de uso exclusivo del propietario de éste;

d) Los sótanos, salvo los apartamentos o locales que en ellos se hubieren construido de conformidad con las Ordenanzas Municipales. 51 en dichos sótanos hubieren puestos de estacionamiento, depósitos o maleteros se aplicarán las disposiciones especiales relativas a los mismos;

e) Los locales destinados a la administración, vigilancia o alojamiento de porteros o encargados del inmueble;

f) Los locales y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes;

g) Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares;

h) Los incineradores de residuos y, en general todos los artefactos, instalaciones y equipos existentes para el beneficio común;

i) Los puestos de estacionamiento que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este debe asignar, por lo menos, un puesto de estacionamiento a cada uno de los apartamentos o locales, caso en el cual el puesto asignado a un apartamento o local no podrá ser enajenado ni gravado sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local. Los puestos de estacionamiento que no se encuentren en la situación antes indicada, podrán enajenarse o gravarse, preferentemente a favor de los propietarios y, sin el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos, no podrán ser enajenados o gravados a favor de quienes no sean propietarios de apartamento o locales de; edificio. En todo caso siempre deberán ser utilizados como puestos de estacionamiento. El Ejecutivo Nacional, mediante reglamento especial, podrá autorizar una asignación diferente a la prevista en este artículo, en determinadas áreas de una ciudad y siempre que las necesidades del desarrollo urbano así lo justifiquen;

j) Los maleteros y depósitos en general que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este puede asignar uno o más maleteros o depósitos determinados a cada uno de los apartamentos y locales, o a algunos de ellos o uno de ellos.



En tales casos los maleteros o depósitos asignados a un apartamento o local no podrán ser enajenados ni gravados sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local;

k) Cualesquiera otras partes del inmueble necesarias para la existencia, seguridad, condiciones higiénicas y conservación del inmueble o para permitir el uso y goce de todos y cada uno de los apartamentos y locales;

l) Serán asimismo cosas comunes a todos los apartamentos y locales, las que expresamente se indiquen como tales en el documento de condominio, y en particular los apartamentos, locales, sótanos, y depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, sí los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes.

Artículo 6°.- Los derechos de cada propietario en las cosas comunes son inherentes a la propiedad del respectivo apartamento o inseparables de ellas y se considerarán comprendidos en cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 2.

Artículo 7°.- A cada apartamento se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada apartamento no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Artículo 8°.- Cada propietario podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás, salvo que de conformidad con esta Ley se haya atribuido su uso exclusivamente a un determinado apartamento o local o a determinados apartamentos o locales. No podrá acordarse la división de las mismas sino en los casos en que lo autorice la presente Ley o la Asamblea de los copropietarios por el voto de las dos terceras partes de sus miembros, y en este último caso siempre y cuando se obtengan los permisos de las Autoridades competentes.

Artículo 9°.- Las mejoras de las cosas comunes sólo podrán efectuarse con el acuerdo del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios. Tales mejoras, podrán ser suspendidas por la autoridad judicial, a solicitud de uno o más propietarios, por los motivos siguientes;

- a) Cuando fuesen contrarias a la Ley o al documento de condominio;
- b) Cuando fueren perjudiciales a la seguridad, solidez o condiciones ambientales del inmueble;
- c) Cuando su costo no esté debidamente justificado;
- d) Cuando modifiquen sustancialmente el aspecto arquitectónico exterior del edificio;
- e) Cuando lesionen cualesquiera de los derechos de uno o más propietarios. Las reclamaciones serán formuladas ante los Tribunales competentes, siguiéndose el procedimiento correspondiente al interdicto de obra nueva.

Artículo 10°.- Para construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar actos que afecten la conservación y estética del inmueble se requiere el consentimiento unánime de los propietarios, siempre y cuando se obtenga el permiso correspondiente de las autoridades competentes.

Artículo 11°.- Son gastos comunes a todos los propietarios o a parte de ellos, según el caso:

- a) Los causados por la administración, conservación, reparación o reposición de las cosas comunes;
- b) Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75%), por lo menos, de los propietarios;
- c) Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio.

Artículo 12°.- Los propietarios de apartamentos o locales deberán contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7° le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieron bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a un apartamento en los casos autorizados por esta Ley, serán por cuenta del propietario de dicho apartamento la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su apartamento en favor de los propietarios restantes. En tal caso el apartamento abandonado se hace común a éstos, en proporción a los porcentajes que les corresponden sobre los bienes comunes a todos los apartamentos.

El propietario que abandone su apartamento deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador de; condominio, acompañada del documento donde conste el abandono.

Artículo 13°.- La obligación del propietario de un apartamento o local por gastos comunes sigue siempre a la propiedad del apartamento o local, aun respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquirente contra el enajenante, en razón del pago que aquél hubiere realizado por tal concepto.

Lo dispuesto en el encabezamiento de este artículo no impide exigir su contribución en los gastos comunes al propietario que después de constituido en mora enajene el apartamento.

Artículo 14°.- Las contribuciones para cubrir los gastos podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por el propietario que hubiere pagado sumas que corresponda aportar a otro propietario. Para el efecto de estos cobros, harán fe contra el propietario moroso, salvo prueba en contrario, las actas de asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios y los acuerdos inscritos por el administrador en dicho libro, cuando estén justificados por los comprobantes que exige esta Ley. Las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva.

Artículo 15°.- Los créditos a que se refiere el artículo anterior gozarán de privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, el cual se preferirá al privilegio especial indicado en el Ordinal 4 del artículo 1.871 del Código Civil; pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo Código.

Se aplicará a estos créditos lo dispuesto en el artículo 1.876 del Código Civil.

Artículo 16°.- En caso de destrucción total del edificio o de una porción del mismo que represente, por lo menos, las 3/4 partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de las cosas comunes en que tenga participación. Igual derecho corresponderá a cualquier propietario si el edificio amenaza ruina en las porciones

dichas. Sin embargo, cuando hubiere un número de propietarios cuyo porcentaje sea o exceda de las 3/4 partes del valor del inmueble total, éstos tendrán derecho a adquirir, a justa regulación de expertos, la parte o partes de los propietarios minoritarios que reiterasen su voluntad de realizar la división del mismo inmueble.

Artículo 17°.- Si la destrucción o amenaza de ruina del edificio no alcanzara las proporciones indicadas en el artículo anterior-, los propietarios decidirán acerca de la reconstrucción de las cosas comunes. Si ésta fuere acordada, los gastos correspondientes serán considerados como comunes.

## TITULO SEGUNDO De la Administración

Artículo 18°.- La administración de los inmuebles de que trata esta Ley corresponderá a la Asamblea General de Copropietarios, a la Junta de Condominio y al Administrador. La Junta de Condominio, deberá estar integrada por tres copropietarios por lo menos y tres suplentes que llenarán sus faltas en orden a su elección; será designada por la Asamblea de Copropietarios y sus integrantes durarán un (1) año en ejercicio de sus funciones y podrán ser reelectos. De su seno se elegirá un Presidente.

La junta deberá constituirse en un plazo no mayor de sesenta (60) días, luego de haberse protocolizado la venta de; setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos y locales y será de obligatorio funcionamiento en todos los edificios regulados por esta Ley.

La Junta de Condominio decidirá por mayoría de votos y tendrá las atribuciones de vigilancia y control sobre la administración que establezca el Reglamento de la presente Ley y, en todo caso, tendrá las siguientes:

- a) Convocar en caso de urgencia a la Asamblea de Copropietarios;
- b) Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador; c) Ejercer las funciones del Administrador en caso de que la Asamblea de Copropietarios no hubiere procedido a designarlo;
- d) Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar la reglamentación que fuere necesaria;
- e) Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del administrador.

Artículo 19.- La Asamblea de Copropietarios designará por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de Administrador por un período de un (1) año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por períodos iguales. A falta de designación oportuna del Administrador, éste será designado por el juez de Departamento o Distrito, a solicitud de uno o más de los copropietarios. El nombramiento que efectúe el Juez deberá recaer preferentemente en uno de los propietarios. En todo caso, la responsabilidad del administrador se rige por las normas del mandato.

El administrador deberá prestar garantía suficiente, a juicio de la Asamblea de Copropietarios de los apartamentos, y así mismo, si tuvieren algún interés en tal garantía, del enajenante de los apartamentos y del acreedor hipotecario a que se refiere el artículo 38.

El administrador contratado inicialmente por el enajenante de los inmuebles que comprende esta Ley, deberá ser reelegido o revocado por la Asamblea de Copropietarios en la oportunidad de la designación de la junta de Condominio.

Artículo 20.-Corresponde al administrador:

- a) Cuidar y vigilar las cosas comunes;
- b) Realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación, así como las reparaciones menores de las cosas comunes;
- c) Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento de condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios;
- d) Recaudar de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos y expensas comunes, y si hubiere apartamentos rentables propiedad de la comunidad recibir los cánones de arrendamiento y aplicarlos a los gastos comunes; en caso de que lo recaudado supere a los gastos comunes, los propietarios por mayoría, podrán darle un destino diferente u ordenar su distribución;
- e) Ejercer en juicio la representación de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistidos por abogados o bien otorgando el correspondiente poder. Para ejercer esta facultad deberá estar debidamente autorizado por la Junta de Condominio, y de acuerdo con lo establecido en el respectivo documento. Esta autorización deberá constar en el Libro de Actas de la Junta de Condominio;
- f) Llevar la contabilidad de los ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, en forma ordenada y con la especificación necesaria, así como conservar los comprobantes respectivos, los cuales deberán ponerse a disposición de los propietarios para su examen durante días y horas fijadas con conocimiento de ellos;
- g) Llevar los libros de: a) Asamblea de propietarios, b) Actas de la Junta de Condominio, c) Libro diario de la contabilidad. Estos libros deberán ser sellados por un Notario Público o un Juez de Distrito, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble;
- h) Presentar el informe y cuenta anual de su gestión.

Parágrafo Único.- La violación o incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones a que se refiere este artículo, por parte del administrador, dará lugar a su destitución, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que haya lugar.

Artículo 21°.- El administrador, o si éste no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos de conservación y administración que sean de urgente necesidad y tendrá derecho de requerir de los demás el pago proporcional de los desembolsos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.

Artículo 22°.- Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a todos los apartamentos será resuelto por los propietarios. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a algunos apartamentos será resuelto por los propietarios de éstos. A falta de disposición en el documento de condominio, se aplicará lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

Artículo 23.- Las consultas a los propietarios sobre los asuntos que deben someterse a su decisión conforme al artículo anterior, así como las respuestas de los propietarios respectivos, se hará por escrito. Los acuerdos, salvo disposición contraria de la Ley, se tomarán por mayoría de los propietarios interesados que representen, por lo menos dos tercios del valor atribuido, para el efecto del artículo 7, a la totalidad del inmueble o de los apartamentos correspondientes.

Si dentro de los ocho (8) días siguientes de la consulta del último propietario interesado, el administrador no hubiere recibido un número de respuestas que permita dar por aprobada o negada la proposición consultada, se procederá a una nueva consulta. En tal

caso, para la aprobación de la proposición consultada se requiere siempre que la Ley no exija unanimidad, el voto favorable de los que representen más de la mitad del valor atribuido a los apartamentos cuyos propietarios hubieren hecho llegar su voluntad al administrador dentro de los ocho (8) días siguientes a la segunda consulta hecha al último interesado.

El administrador comunicará por escrito a todos los propietarios el resultado de la votación, asentará los correspondientes acuerdos en el Libro de Acuerdos de los propietarios y conservará los comprobantes de las consultas dirigidas y de las respuestas recibidas.

Artículo 24°.- No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el administrador puede, si lo estima conveniente convocar a una asamblea de los propietarios interesados para deliberar sobre asuntos a que se refiere el artículo 22, y debe hacerlo cuando se lo exijan los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor básico del inmueble o de los apartamentos correspondientes. Los propietarios interesados pueden ocurrir al juez de Distrito o Departamento de la respectiva jurisdicción para que convoque la asamblea cuando el administrador por cualquier causa deje de convocarla. Las asambleas se celebrarán con preferencia en el inmueble y serán presididas por el Presidente de la Junta de Condominio o la persona que designe la asamblea en caso de su ausencia. La asamblea de los propietarios no puede deliberar sin la presencia de todos los interesados, a menos que conste en forma fehaciente que todos han sido invitados a la reunión con tres (3) días de anticipación, por lo menos.

La asamblea se tendrá por válidamente constituida cuando haya sido convocada por un periódico que circule en la localidad, con la anticipación predicha, y un ejemplar de la convocatoria haya sido fijado en la entrada o entradas del edificio. El administrador dejará con la misma anticipación, en cada apartamento, una convocatoria, sin que el incumplimiento de este requisito conlleve la nulidad de la asamblea.

Si a la asamblea no concurriera un número de propietarios suficientes como para tomar el acuerdo correspondiente, se procederá a realizar una nueva consulta por los medios indicados en el artículo anterior y la decisión se tomará por la mayoría establecida en el primer aparte del mismo. De toda asamblea se levantará Acta que se estampará en el Libro de Acuerdos de los propietarios, suscrita por los concurrentes.

Artículo 25.- Los acuerdos de los propietarios tomados con arreglo a los artículos precedentes serán obligatorios para todos los propietarios. Cualquier propietario podrá impugnar ante el juez los acuerdos de la mayoría por violación de la Ley o del documento de condominio o por abuso de derecho. El recurso deberá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la asamblea correspondiente o de la comunicación de la decisión hecha por el administrador si el acuerdo hubiere sido tomado fuera de asamblea.

Si no se hubiese convocado la asamblea o si no se hubiese participado el acuerdo tomado fuera de ella, los treinta (30) días indicados se contarán a partir de la fecha en que el recurrente hubiere tenido conocimiento del acuerdo.

El recurso del propietario no suspende la ejecución del acuerdo impugnado, pero el Juez discrecionalmente y con las precauciones necesarias, puede decretar esta suspensión provisionalmente a solicitud de parte interesada. A los efectos de este artículo se seguirá el procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Civil para los juicios breves.

## TITULO TERCERO Del Documento de Condominio

Artículo 26.-Antes de procederse a la enajenación de uno cualquiera de los apartamentos o locales de un edificio el propietario o los propietarios del inmueble declararán por documento protocolizado en la correspondiente Oficina Subalterna de Registro su voluntad de destinarlo para ser enajenado por apartamentos o locales. Este documento contendrá, además de la descripción de los títulos inmediatos de adquisición, los pisos, apartamentos y dependencias de que consta, con especificación de los linderos de los apartamentos y locales, la descripción de las cosas comunes generales del edificio y de las cosas comunes limitadas a cierto número de apartamentos con expresión de cuáles son esos apartamentos; la indicación precisa del destino dado al edificio, el valor que se le da al edificio y el que se atribuye a cada uno de los apartamentos, locales y otras partes del edificio susceptible de enajenación separada, fijándose de acuerdo con tales valores el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del inmueble; los gravámenes que pesan sobre el edificio y cualquiera otra circunstancia que interese hacer constar. Al protocolizar dichos documentos, el Registrador estampará las notas marginales a que se refiere el artículo 1.926 del Código Civil.

Se acompañará al documento a que se refiere este artículo, a fin de que sean agregados al Cuaderno de Comprobantes, los planos arquitectónicos debidamente aprobados por los organismos correspondientes, los de sus dependencias e instalaciones, y, en su caso, los de sus modificaciones esenciales donde deben estar demarcadas claramente las áreas comunes.

Todos los planos a que se refiere el aparte anterior deberán ser previamente conformados por el proyectista de la obra o, en su defecto, por un profesional autorizado, quien hará constar que el edificio corresponde a ellos y que no se alteran o modifican las áreas y los usos comunes del inmueble, sus anexidades y pertenencias, de acuerdo al permiso de construcción. Igualmente el documento de condominio se acompañará de un ejemplar del Reglamento de Condominio, el cual será de obligatorio cumplimiento, será modificable por la asamblea de propietarios, y versará sobre las siguientes materias:

- 1) Atribuciones de la junta de Condominio y del administrador;
- 2) Garantía que debe prestar el administrador para responder de sugestión;
- 3) Normas de convivencia entre copropietarios y uso de las cosas comunes del edificio y de las privativas de cada apartamento;
- 4) Instalación en el edificio de rejas, toldos, aparatos de aire acondicionado y demás accesorios que no afecten la estructura, distribución y condiciones sanitarias del inmueble;
- 5) Normas para el mejor funcionamiento del régimen. Si otorgado el documento de condominio ocurren modificaciones en la construcción, deberán determinarse tales modificaciones en el documento complementario, antes de proceder a la venta.

Todas las especificaciones mencionadas en este artículo se considerarán reproducidas en el documento de enajenación o gravamen de cualquier apartamento, local, estacionamiento, depósito o maletero.

Parágrafo Único.- Al destinarse un inmueble para ser enajenado por apartamentos no podrá excluirse del mismo ninguna porción del terreno que sirvió de base para la obtención del permiso de construcción ni ninguna de las anexidades o pertenencias del inmueble. Cualquier exclusión expresa o tácita que se hiciere en el Documento de Condominio no se considerará válida.



Artículo 27°.- Si el inmueble estuviera hipotecado no se protocolizará el Documento de Condominio, a menos que conste en forma auténtica el consentimiento del acreedor hipotecario.

Artículo 28°.- En el documento constitutivo de la hipoteca sobre inmueble destinado a ser enajenado por apartamentos, debe indicarse tal destinación y hacer mención expresa de los datos de registro del Documento de Condominio.

Artículo 29°.- Los propietarios de los apartamentos podrán modificar por unanimidad el Documento de Condominio con las mismas formalidades que esta Ley exige para su elaboración, quedando a salvo los derechos adquiridos por terceros con anterioridad a la modificación.

Artículo 30°.- Las disposiciones del Documento de Condominio y sus modificaciones producirán efectos incluso frente a los causahabientes de los otorgantes por cualquier título.

#### TITULO CUARTO De las enajenaciones

Artículo 31°.- Los Registradores Subalternos, jueces y Notarios se abstendrán de protocolizar, autenticar o reconocer según el caso, los documentos de enajenación, gravamen, arrendamiento, comodato o cualquier otra clase de negociación que verse sobre las cosas comunes definidas en el artículo 5 de esta Ley y que se encuentren dentro del área de un edificio destinado a ser vendido en propiedad horizontal, de acuerdo con el correspondiente documento de condominio.

Cualquier operación celebrada en contravención a esta disposición es nula de pleno derecho sin perjuicio de las sanciones civiles a que haya lugar.

Artículo 32°.- No podrá registrarse ningún título de propiedad o de cualquier otro derecho sobre un apartamento si no se han cumplido las formalidades relativas a los planos arquitectónicos aprobados por los organismos correspondientes del inmueble y al documento de condominio establecido en el artículo 26.

No podrá enajenarse ningún apartamento sin haber obtenido previamente los permisos de habitabilidad.

Artículo 33°.- Los títulos a que se refiere el artículo anterior deberán contener:

- a) Las menciones correspondientes al Registro del Respectivo Documento de Condominio;
- b) La designación del apartamento, con expresión del área correspondiente, situación, número o letra que lo distinga, linderos y demás circunstancias que sirvan para hacerlo conocer distintamente;
- c) El porcentaje que represente el valor atribuido al apartamento en relación con el fijado a la totalidad del inmueble.

Artículo 34°.- El contrato por el cual se enajena a título oneroso un apartamento es anulable a solicitud del adquiriente cuando se establezca para éste la obligación de pagar todo o parte del precio antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación. La misma sanción civil acarreará la estipulación de que el adquiriente se



obligue por letra de cambio u otro documento negociable antes de la protocolización del correspondiente título.

Parágrafo Único.-Sin embargo, se podrá recibir todo o parte del precio o el adquirente se podrá obligar por letras de cambio u otros documentos negociables, antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación, y aun cuando el inmueble esté hipotecado, únicamente si se cumple cualquiera de los requisitos siguientes:

a) Que quien recibe todo o parte del precio en dinero o en instrumentos negociables, sea el propietario del terreno donde el edificio se va a construir y que destine dichos fondos a financiar la construcción;

b) Que se haya otorgado el documento de condominio correspondiente o se hayan obtenido los permisos de construcción respectivos;

c) Que el propietario del inmueble, en los términos que establezca el documento, constituya garantía fiduciaria para responder de la devolución de las cantidades recibidas y los daños y perjuicios que su incumplimiento pudiera ocasionar. En caso de celebrarse el convenio de arras previsto en el artículo 1.263 del Código Civil, éstas no podrán exceder del porcentaje del precio del apartamento objeto de la negociación que fija el Reglamento, y siempre que se de cumplimiento a lo establecido en los literales anteriores. El propietario debe fijar un plazo para cumplir su obligación de transferir la propiedad de lo vendido.

d) Que quien recibe todo o parte de precio del inmueble, objeto del contrato, en dinero o en instrumentos negociables, pague al adquirente intereses, a las tasas corrientes en el mercado inmobiliario institucional, sobre las cantidades recibidas.

Artículo 35°.- En los contratos de venta de apartamentos cuyos precios haya de pagarse mediante cuotas, no podrá estipularse que la falta de pago de una o más cuotas de lugar a la resolución del contrato o a la pérdida del beneficio del término que tenga el comprador respecto a las cuotas sucesivas, sino después de transcurridos cuarenta y cinco (45) días que se contarán a partir de la fecha de vencimiento de la primera cuota insoluta.

Artículo 36°.- Resucito el contrato de venta de apartamentos a plazo por cualquier causa que sea, el vendedor tiene derecho a una justa compensación por el uso del apartamento, equivalente al monto de interés legal sobre el precio fijado por las partes en el contrato resuelto, además de los daños y perjuicios si hubiere lugar a ello.

Si se ha convenido que las cuotas pagadas queden a beneficio del vendedor a título de indemnización, el juez según las circunstancias podrá reducir la indemnización convenida si el comprador ha pagado ya más de una cuarta parte del precio total del apartamento.

Artículo 37°.- Las disposiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de la denominación que las partes dan al contrato, así como también a las promesas de venta y a los arrendamientos con opción de compra.

Artículo 38°.- La enajenación de apartamentos que formen parte de un inmueble hipotecado produce de pleno derecho la división de la hipoteca, tanto en lo que respecta a su objeto como en lo que se refiere a la persona del deudor, en proporción al valor atribuido a cada apartamento de acuerdo con el artículo 7.

A tal efecto, en el documento de enajenación se indicará el monto de la hipoteca con que queda gravado el apartamento y la parte del precio que deba pagar el adquirente al enajenante, después de deducido de dicho precio lo que le corresponda a su parte proporcional; en el monto de la hipoteca. Sólo respecto de la parte del precio que ha de

pagarse al enajenante, podrá emitirse letras de cambio u otros documentos negociables. Tanto los pagos que debe hacer el adquirente al enajenante, como los que debe hacer el acreedor hipotecario se harán por intermedio de la administración del inmueble, salvo pacto en contrario.

## TITULO QUINTO

### De las Sanciones

Artículo 39°.- El propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción, será resuelto en asamblea de propietarios que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de la comunidad.

Artículo 40°.- El proyectista o, en su defecto el profesional que hubiere conformado falsamente los planos a que se refiere el artículo 26 de esta Ley, será sancionado con prisión de seis (6) a dieciocho (18) meses si actuó con culpa y de dieciocho (18) meses a tres (3) años si lo hizo con dolo.

Artículo 41°.- El deudor hipotecario que contravenga lo dispuesto en el artículo 27 de esta Ley, será castigado con prisión de cinco.(5) a veinte (20) meses a instancia del acreedor hipotecario y en la misma pena incurrirá si contraviene lo dispuesto en el artículo 28 de esta Ley.

Artículo 42°.- El Registrador Subalterno que protocolice el Documento de Condominio a que se refiere el artículo 26 de esta Ley, sin que haya dado cumplimiento a los requisitos allí exigidos, se le impondrá una multa hasta de cien mil bolívares (Bs. 100.000,00) con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público. En caso de reincidencia será destituido del cargo. En la misma sanción incurrirá si al protocolizar el documento constitutivo de hipoteca no se ha cumplido con lo dispuesto en uno cualquiera de los artículos 27 y 28 de esta Ley.

Artículo 43°.- El Registrador Subalterno, Juez o Notario que no cumpla con lo dispuesto en el artículo 31 de la presente Ley será objeto de una multa de diez mil bolívares (Bs. 10.000,00) a cien mil bolívares (Bs. 100.000,00), con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público.

Artículo 44°.- El enajenante que reciba todo o parte del precio antes del otorgamiento a que se refiere el artículo 34 de esta Ley, será castigado con prisión de cinco (5) a veinte (20) meses, a instancia del adquirente. La misma sanción se aplicará al enajenante en-el caso de recepción del pago en letra de cambio u otro documento negociable por el cual se haya obligado al adquirente frente al enajenante o a un tercero en razón de la enajenación siempre que dicho pago ocurra antes de; respectivo otorgamiento, o sin haber observado el cumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el Parágrafo Único del artículo 34.

Artículo 45°.- El propietario del edificio que hubiere efectuado alguno de los negocios no permitidos por el artículo 31 de esta Ley, será castigado con prisión de seis (6) a veinticuatro (24) meses.

Artículo 46°.- En caso de que el vendedor o deudor hipotecario sea una persona jurídica, las sanciones penales previstas en los artículos 41, 44 y -45 recaerán sobre, sus administradores responsables.

Artículo 47°.- Quien tuviese interés en ellos, podrá denunciar por ante la Superintendencia de Protección al Consumidor o la respectiva Ingeniería Municipal cualquier alteración, cambio o modificación en el edificio, efectuado por el vendedor o su representante, con el fin de que el organismo correspondiente tome las providencias necesarias y ordene restablecer la situación al estado que determine el documento del condominio.

Comprobada que sea la infracción cometida, además del restablecimiento de la situación al estado anterior, el infractor o infractores serán sancionados por el organismo antes mencionado, con multa que oscilará entre diez mil bolívares (Bs. 10.000,00) y quinientos mil bolívares (Bs. 500.000,00), según la gravedad de las faltas y sin perjuicio de las sanciones civiles y penales a que haya lugar.

En los casos contemplados por este artículo, la Superintendencia de Protección al Consumidor o la Ingeniería Municipal podrá proceder de oficio cuando se tuviere conocimiento del hecho cometido.

La investigación e introducción del expediente, en todo caso se hará conforme al procedimiento administrativo previsto en el Capítulo 11 del Título V de la Ley de Protección al Consumidor.

Comprobada que sea la infracción cometida, si el infractor o infractores se negaren a restablecer la situación al estado anterior que determina el documento de condominio, en el transcurso de los treinta (30) días continuos siguientes, la Superintendencia de Protección al Consumidor o la Ingeniería Municipal podrán ejecutar la orden por sí mismos, trasladando los gastos de tal ejecución al infractor o infractores, teniendo la planilla de liquidación de los gastos ocasionados fuerza de título ejecutivo.

## TITULO SEXTO

### Disposiciones finales

Artículo 48°.- A los efectos de esta Ley, la responsabilidad del Arquitecto y del Empresario, prevista en el artículo 1.637 del Código Civil, es de orden público.

Artículo 49°.- Las operaciones de venta en propiedad horizontal que efectúe el Instituto Nacional de la Vivienda se registrarán por lo que determine su propia Ley y su reglamento.

Artículo 50°.- Se deroga la Ley de Propiedad Horizontal de fecha 15 de septiembre de 1958, reformada con fecha 26 de septiembre de 1978.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, en Caracas, a los cuatro días del mes de agosto de mil novecientos ochenta y tres. Año 173° de la Independencia y 1240 de la Federación.

El Presidente, Godofredo González

El Vicepresidente, Armando Sánchez Bueno

Los Secretarios, José Rafael García

Héctor Carpio Castillo

## 34 Proposta de alteração da lei venezuelana sobre a propriedade horizontal<sup>1225</sup>

### PROPUESTA DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

#### TITULO PRELIMINAR

#### Disposiciones Generales

#### Ámbito de Aplicación

Artículo 1 La presente Ley será aplicable a:

- a) Los apartamentos, locales y oficinas de un edificio susceptibles de aprovechamiento independientes, que tenga salida a la vía pública, directamente o a través de un determinado espacio común, sea que ocupe todo o una fracción de un piso o más de uno.
- b) Las diferentes viviendas susceptibles de un aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, podrá ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de propiedad sobre los demás elementos de la vivienda necesarios para su adecuado uso y disfrute tales como: suelos, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escalera, porterías, ascensores, terrazas, servidumbres y no hubiesen otorgado título constitutivo de propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán en todo caso por las disposiciones de esta Ley, en lo relativo a la propiedad de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.
- c) Todos aquellos desarrollos urbanísticos construidos por el sector público o privado, que cumplan con los siguientes requisitos: 1.- que estén integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda, local u oficina, 2.- participar los titulares de estos inmuebles, viviendas o locales, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios, a los que se le denominará comunidades agrupadas y por ende no posean título constitutivo de propiedad horizontal.

#### TITULO PRIMERO

#### De las viviendas y de las cosas comunes

Artículo 2° Las viviendas, locales u oficinas a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos entre vivos por causa de muerte. En caso de enajenación de un apartamento o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de preferencia.

Artículo 3°. El uso y disfrute de cada vivienda, local u oficina estará sometido a las siguientes normas:

- a. Respetar las instalaciones generales o en provecho de otros propietarios incluidas en su apartamento, local u oficina;

<sup>1225</sup> Texto extraído do *site* do Governo venezuelano.

- b. Mantener en buen estado de conservación su propia vivienda, local u oficina las instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder;
- c. Consentir las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios, en las condiciones previstas en el artículo 9° de la presente Ley, teniendo derecho a que se le resarzan los daños y perjuicios.
- d. Permitir la entrada a su vivienda, local u oficina a los fines previstos en los literales anteriores;
- e. Usar y disfrutar de la vivienda, local u oficina conforme a la finalidad dada al inmueble. No podrán establecerse en ellos oficinas, comercios, industrias, laboratorios, depósitos, estacionamientos ni ninguna otra forma de actividad, si el inmueble fuere para vivienda, a menos que se le hubiere dado otro destino a determinadas partes del mismo;
- f. No producir ruidos, molestias ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios, amenacen su seguridad o afecten a la salud pública.
- g. No utilizar el piso para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres.

Artículo 4°. El propietario de cada vivienda, local u oficina podrá modificarle sus elementos ornamentales, instalaciones y servicios cuando no menoscabe o altere la seguridad del inmueble, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otros propietarios, debiendo dar cuenta previamente de tales obras a la Junta de Condominio, quienes deberán someterlo a la asamblea de copropietarios, la cual será aprobada con un 55% del valor básico de la vivienda o del coeficiente de participación para aquellos que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal y 55% de la totalidad de los comuneros, para aquellos que no posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración o modificación alguna y si advierte la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo a la Junta de Condominio.

Artículo 5°. Son áreas y cosas comunes a todas las viviendas multifamiliares, locales u oficinas, que posean o no título constitutivo de Propiedad Horizontal, en cuanto le sean aplicables las siguientes:

- a. La totalidad del terreno que sirvió de base para la obtención del correspondiente permiso de construcción;
- b. Los cimientos, paredes maestras, estructuras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, ascensores y vías de entrada, salida y comunicaciones;
- c. Las azoteas, patios o jardines.
- d. Cuando dichas azoteas, patios o jardines sólo tengan acceso a través de una vivienda, local u oficina necesariamente serán de uso exclusivo del propietario de éste;
- e. Los locales destinados a la administración, vigilancia, alojamiento de porteros o encargados del inmueble, y la vivienda destinada a la conserjería;
- f. Los locales y obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes;
- g. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisterna, tanques y bombas de agua y demás similares;
- h. Los incineradores de residuos y, en general todos los artefactos, instalaciones y equipos existentes para el beneficio común;

- i. Los puestos de estacionamiento que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este debe asignar, por lo menos un puesto de estacionamiento a cada una de las viviendas, locales u oficina, caso en el cual el puesto asignado no podrá ser enajenado ni gravado sino conjuntamente con la respectiva vivienda, local u oficina. Los puestos de estacionamiento que no se encuentren en la situación antes indicada, podrán enajenarse o gravarse, preferentemente a favor de los propietarios, y, sin el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos, no podrán ser enajenados o gravados a favor de quienes no sean propietarios de viviendas, locales u oficinas del inmueble. En todo caso siempre deberán ser utilizados como puestos de estacionamiento. El Ejecutivo Nacional, mediante reglamento especial, podrá autorizar una asignación diferente a la prevista en este artículo, en determinadas áreas de una ciudad y siempre que las necesidades del desarrollo urbano así lo justifiquen.
- j. Los maleteros y depósitos en general que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este puede asignar uno o más maleteros o depósitos determinados a cada una de las viviendas, locales u oficinas a algunos de ellos o uno de ellos. En tales casos los maleteros o depósitos asignados a un apartamento, local u oficina no podrán ser enajenados ni gravados sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local;
- k. Cualesquiera otras partes del inmueble necesarias para la existencia, seguridad, condiciones higiénicas y conservación del inmueble o para permitir el uso y goce de todos y cada una de las viviendas, locales u oficinas;
- l. Serán asimismo áreas comunes a todas las viviendas y locales, las que expresamente se indiquen como tales en el documento de condominio, y en particular las viviendas, oficinas, locales, sótanos, depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, si los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes.
- m. Todas las demás áreas y cosas comunes que se determinen en el documento de condominio para aquellos inmuebles que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

Parágrafo Único: Para los casos previstos en el literal c del artículo primero de la presente Ley se considerarán áreas comunes a esos desarrollos urbanísticos las que determine el documento de parcelamiento; y la contribución del propietario a esos gastos comunes será en función de la alícuota que se determine en el citado documento de parcelamiento.

Artículo 6°. Los derechos de cada propietario en las cosas y áreas comunes son inherentes a la propiedad de las respectivas viviendas, locales u oficinas, inseparables de ellas y se considerarán comprendidos en cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 2.

Artículo 7°. A los fines de determinar la participación de los copropietarios en el mantenimiento de las áreas comunes de los inmuebles que posean título constitutivo de Propiedad Horizontal, deberá fijarse considerando el área de cada vivienda, el estimativo de utilización de los bienes de uso común y de los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad.

Tales coeficientes o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de las cuotas a cargo de cada uno de los inmuebles, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común; determinándose así que la cuota de participación será la sumatoria de todos los factores indicados en el primer aparte del presente artículo.



Para aquellas viviendas multifamiliares que no posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, la cuota de participación será de manera proporcional en función del número de copropietarios que posean en el inmueble.

La cuota de participación de los urbanismos establecidos en el literal c, del artículo 1 de la presente ley, será la que determine el documento de parcelamiento.

Artículo 8°. Cada propietario podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás, salvo que de conformidad con esta Ley se haya atribuido su uso exclusivo a una determinada vivienda, local u oficinas o a determinadas viviendas, locales u oficinas. No podrán acordarse la división de las mismas sino en los casos en que lo autorice la presente Ley o la Asamblea de los Copropietarios por el voto de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros, y en este último caso siempre y cuando se obtengan los permisos de las Autoridades competentes.

Artículo 9°. Las mejoras de las cosas comunes sólo podrán efectuarse con el acuerdo del setenta y cinco por ciento (75 %) de los propietarios, tales mejoras podrán ser sometidas por la autoridad judicial a solicitud de uno (1) u más propietarios por los motivos siguientes:

- a. Cuando fuesen contrarias a la Ley o al documento de condominio;
- b. Cuando fueren perjudiciales a la seguridad, solidez o condiciones ambientales del inmueble;
- c. Cuando su costo no esté debidamente justificado;
- d. Cuando modifiquen sustancialmente el aspecto arquitectónico exterior del edificio;
- e. Cuando lesionen cualesquiera de los derechos de uno o más propietarios. Las reclamaciones serán formuladas ante los Tribunales competentes, siguiéndose el procedimiento correspondiente al interdicto de obra nueva.

Artículo 10. Para construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar actos que afecten la conservación del inmueble se requiere el consentimiento unánime de los propietarios, siempre y cuando se obtenga el permiso correspondiente de las autoridades competentes.

Artículo 11. Son gastos comunes a todos los propietarios o a parte de ellos, según el caso:

- a. Los causados por la administración, conservación, mantenimiento, reparación o reposición de cosas comunes;
- b. Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75 %) por lo menos, de los propietarios;
- c. Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio.

Parágrafo Único: Serán gastos no comunes los causados por efecto del atraso en el pago de las contribuciones de los gastos comunes los cuales le corresponderán al copropietario que los genere, así como aquellos gastos que por su naturaleza le sean inherente a cada propietario; los mismos será cargados en su planilla de liquidación.



## TITULO SEGUNDO

### De las Obligaciones de los Propietarios

Artículo 12. 1. Son obligaciones de cada propietario:

- a) Contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a una vivienda bien por esta Ley o por el documento de condominio para aquellos inmuebles que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, serán por cuenta del propietario de dicha vivienda la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes; así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Así mismo estará obligado al pago de los gastos no comunes a que se refiere el parágrafo único del artículo anterior.
- b) En el instrumento público mediante el cual se transmita, por cualquier título, la vivienda, local u oficina, el transmítese deberá presentar la solvencia de condominio emanada por el ente administrador, al momento de protocolizarlo por ante la oficina de registro inmobiliario correspondiente.
- c) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualesquiera de los propietarios, estén o no incluidas en su vivienda, local u oficina, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- d) Mantener en buen estado de conservación su propia vivienda o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- e) Consentir en su vivienda, local u oficina las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 4, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de esta Ley, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de emergencia.
- g) Asistir por si o mediante representante debidamente autorizado, a las asambleas ordinarias y extraordinarias que se convoquen.
- h) Comunicar a quien ejerza las funciones de administrador de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda, local u oficina en un lapso no mayor de 60 días continuos, contados a partir de la fecha de protocolización.
- i) Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su vivienda en favor de los propietarios restantes. en tal caso la vivienda abandonada se hace común a estos en proporción a la cuota de participación que le corresponde sobre los bienes comunes de todas las viviendas o locales. El propietario que abandone su vivienda o local deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador del condominio acompañada del documento donde conste el abandono.
- j) Será obligación del propietario que forme parte de las comunidades agrupadas previstas en el literal c del artículo 1 de la Presente Ley, el pago tanto de la cuota de mantenimiento que establezca el documento de condominio, así como aquellas cuotas que correspondan al mantenimiento general del urbanismo.

2. Será obligación de la comunidad: la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales de salidas, habitabilidad y seguridad.

Artículo 13. La obligación del propietario de una vivienda, local u oficina por gastos comunes sigue siempre a la propiedad de la vivienda local u oficina, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquirente contra el enajenante, en razón del pago que aquél hubiere realizado por tal concepto. Lo dispuesto en el encabezamiento de este artículo no impide exigir su contribución en los gastos comunes al propietario que después de constituido en mora enajene el apartamento.

Artículo 14. Las contribuciones para cubrir los gastos comunes podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por quien ejerza sus funciones. Dichas contribuciones deberán ser pagadas al administrador por el propietario del inmueble dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la planilla de liquidación de gastos comunes. Debiendo el propietario notificar oportunamente al administrador del pago realizado, a los fines de obtener el recibo original debidamente cancelado, por ser este el documento que libera la obligación del pago.

El propietario que no efectúe el pago dentro del plazo previsto en el primer aparte del presente artículo, deberá efectuarlo a la persona autorizada por el administrador para recibirlo, só pena de incurrir en lo previsto en el último aparte del artículo 1286 del Código Civil; y por ende estará obligado a sufragar todos los gastos que por efecto de ese incumplimiento se genere a tenor de lo dispuesto en el artículo 1297 del referido Código. No obstante el propietario que faltare a la obligación responderá de forma individual civil, penal y administrativamente por los daños y perjuicios que cause a la comunidad o a cualquiera de los copropietarios; sin perjuicio de las acciones legales a las que haya lugar por efecto tal incumplimiento. Los intereses de mora serán del 12% anual. Las liquidaciones o la planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios, respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes y aquellas que contengan gastos no comunes tendrán fuerza ejecutiva.

Artículo 15. Los créditos a que se refiere el artículo anterior gozarán de privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, el cual se preferirá el privilegio especial indicado en el Ordinal 4° del artículo 1.871 del Código Civil; pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo Código. Se aplicará a estos créditos lo dispuesto en el artículo 1.876 del Código Civil. Prescribirá a los 20 años la obligación a pagar los atrasos en el pago de las cuotas de participación.

Artículo 16. En caso de destrucción total del edificio o de una porción del mismo que represente, por lo menos, las 3/4 partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de las cosas comunes en que tenga participación. Igual derecho corresponderá a cualquier propietario si el edificio amenaza ruina en las proporciones dichas. Sin embargo, cuando hubiere un número de propietarios cuyo porcentaje sea o exceda de las 3/4 partes del valor del inmueble, éstos tendrán derecho a adquirir a justa regulación de expertos, la parte o partes de los propietarios minoritarios que retirasen su voluntad de realizar la división del mismo inmueble.

Artículo 17. Si la destrucción o amenaza de ruina del edificio no alcanzare las proporciones indicadas en el artículo anterior, los propietarios decidirán acerca de la reconstrucción de las cosas comunes. Si ésta fuere acordada, los gastos correspondientes serán considerados como comunes.

### TITULO TERCERO De la Administración

Artículo 18. 1. La administración de los inmuebles de que trata esta Ley corresponderá a la Asamblea General de Copropietarios, a la Junta de Condominio y al Administrador. La Junta de Condominio, deberá estar integrada por tres copropietarios por lo menos y de su seno se elegirá un presidente un vicepresidente y un secretario; así mismo se elegirán tres suplentes que llenarán sus faltas. La Junta de condominio será electa por la asamblea de copropietarios y durarán un (1) año en el ejercicio de sus funciones pudiendo ser reelectas.

2. Para aquellos urbanismos en los cuales se haya producido la protocolización de la venta del 10% de las viviendas, locales u oficinas, se constituirá una junta de condominio de carácter provisorio, la cual estará integrada por 1 representantes del ente constructor, y 2 propietarios, quienes podrán elegir un administrador de carácter provisorio, para que realice los actos de administración y conservación que se le señalan en la presente Ley. Esta junta de condominio permanecerá en sus funciones hasta que se protocolice la venta del 75 % de las viviendas, locales u oficinas, momento para el cual se deberá convocar en un plazo no mayor de 30 días una Asamblea de Copropietarios para elegir a la Junta de Condominio y el Administrador.

3. Para las comunidades agrupadas, la junta de condominio general estará compuesta por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación respectiva, quienes representarán a estas; y de su seno se elegirán un presidente general, un vicepresidente general y un secretario general.

La adopción de acuerdos para los casos en que la ley requiera mayoría calificada se exigirá en todo caso la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las juntas de condominio de las comunidades que integren la agrupación. La competencia de la junta de condominios general de la comunidad agrupada, únicamente se extienden a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a las juntas de condominio de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. Las Juntas de Condominios previstas en el presente artículo decidirán por mayoría de votos y tendrán las siguientes atribuciones:

- a) Vigilancia y control sobre la Administración.
- b) Convocar en caso de urgencia a la Asamblea de Copropietarios.
- c) Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador;
- d) Ejercer las funciones de Administrador cuando así lo decida la Asamblea de Copropietarios o cuando no se hubiere designado;
- e) Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar las medidas de urgencias que fueren necesarias, para la conservación y mantenimiento de estas, so pena de incurrir en responsabilidad civil, penal y administrativa por su negligencia en el cumplimiento de esta función;
- f) Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del Administrador;
- g) Llevar el Libro de actas de Junta de Condominio, debidamente sellado por un Notario Público o un Juez de Municipio en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble y suministrar al administrador copias certificadas de cada una de las actas que se suscriban

en dicho libro, so pena de responder civil, penal y administrativamente por su incumplimiento.

h) Ejercer la administración provisoria por un período máximo de treinta (30) días, en caso de haber una revocatoria del administrador por parte de la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 19. La Asamblea de Copropietarios tendrá las siguientes facultades:

a) Nombrar y remover por mayoría de votos a la Junta de Condominio, quienes permanecerán un (1) año en sus funciones, pudiendo ser reelectas,

b) Nombrar por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de Administrador por un período de un (1) año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por periodos iguales y su responsabilidad se rige por las normas del mandato. Será nula cualquier disposición contractual que estipule sanción o indemnización que contenga el pago de cantidad alguna por efecto de la revocatoria del mandato que realice la comunidad.

c) Aprobar previa aceptación del 75% de los copropietarios los gastos comunes, cuyos montos superen las 300 Unidades Tributarias, quedando exentas de esta formalidad o requisito, aquellas reparaciones que por efecto de emergencia ameriten su ejecución inmediata ó cuando por exigencia de un organismo público se requiera efectuar trabajos que coadyuven a la seguridad y mantenimiento del bien inmueble,

d) Aprobar o improbar por mayoría de votos la memoria y cuenta del Administrador.

e) Dar en arrendamiento áreas comunes que por su ubicación y destino no impidan el libre desenvolvimiento de los copropietarios, pero que puedan ser aprovechadas por la comunidad y cuyos dividendos serán destinados a satisfacer el gasto común, quedando de esta manera facultada la comunidad a través de su administrador de suscribir los contratos correspondientes.

f) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 20. Corresponde al Administrador:

a. Cuidar y vigilar las cosas comunes;

b. Realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación reparaciones menores de las cosas comunes;

c. Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento de condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios;

d. Recaudar de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos y expensas comunes y si hubieren áreas comunes, viviendas o locales arrendados propiedad de la comunidad, recibir los cánones de arrendamiento y aplicarlos a los gastos comunes; en caso de que lo recaudado supere a dichos gastos, los propietarios por mayoría, podrán darle un destino diferente u ordenar su distribución;

e. Ejercer la representación de los propietarios en los asuntos extrajudiciales y judiciales, concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistidos por abogados o bien otorgando el correspondiente poder. Para ejercer esta facultad deberá estar debidamente autorizado por la Junta de Condominio. Esta autorización deberá constar en el Libro de Actas de la Junta de Condominio;

f. Llevar la contabilidad de los ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, en forma ordenada y con la especificación necesaria, así como conservar los comprobantes respectivos, los cuales deberán ponerse a disposición de los propietarios para su examen durante días y horas fijadas con conocimiento de ellos;

- g. Llevar el Libros de actas de la Asamblea de copropietarios, Este libro deberá ser sellado por un Notario Público o un Juez de Municipio en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.
- h. Informar dentro de un plazo máximo de tres (3) días hábiles a la comunidad de copropietarios los resultados de las Asambleas ordinarias o extraordinarias.
- i. Presentar mensualmente un informe que deberá contener el listado de morosidad mensual, el estado de cuenta, el monto del fondo de reserva, monto de las prestaciones sociales y el monto de las cuotas extras aprobadas en la asamblea si las hubiere.
- j. Presentar la cuenta anual de su gestión, para su aprobación. En caso de no haber aprobación por parte de la Asamblea de Copropietarios de la memoria y cuenta, el administrador queda obligado a convocar a una asamblea extraordinaria dentro de los 45 días siguientes a los fines de presentar los soportes que se correspondan a dicha gestión administrativa, para así acordar lo conducente.
- k. Una vez terminada la relación contractual de administración, el administrador queda obligado a entregar a la Junta de Condominio o a quien esta designe el finiquito correspondiente a su gestión, conjuntamente con los soportes, en un plazo no mayor de 45 días haciéndose responsable de los daños y perjuicios que cause por tal retardo.

Parágrafo Único. La violación o incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones a que se refiere este artículo, por parte del administrador, dará lugar a su destitución, sin perjuicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que haya lugar.

Artículo 21. El administrador, o si éste no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos de conservación y administración que sean de urgente necesidad y tendrá derecho de requerir de los demás el pago proporcional de los desembolsos hechos, mediante las justificaciones pertinentes. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 18, literal e y 20 literal b de la Presente Ley.

Artículo 22. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a todas las viviendas, locales u oficina será resuelto por los propietarios. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a algunas viviendas, locales u oficinas será resuelto por los propietarios de éstos.

Artículo 23. Las Asambleas de copropietarios podrán ser ordinarias o extraordinarias. las ordinarias se celebrarán una (1) vez al año, en tanto que las extraordinarias se celebrarán cuando así se requieran. El administrador puede, si lo estima conveniente convocar a una Asamblea de Copropietarios para deliberar sobre los asuntos a que se refiere el artículo 22 de la presente Ley, y debe, hacerlo cuando se lo exijan los propietarios que representen por lo menos el 55% del valor básico de la vivienda o del coeficiente de participación para aquellos que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, 55% de la totalidad de los comuneros, para aquellos que no posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal y el 55% del valor básico de la parcela para aquellos que posean documento de parcelamiento. Los propietarios interesados pueden ocurrir al Juez de Municipio de la respectiva jurisdicción para que convoque la Asamblea cuando el administrador por cualquier causa deje de convocarla. Las asambleas se celebrarán con preferencia en el inmueble y serán presididas por el administrador o por quien designe la comunidad de copropietarios.

La convocatoria de asamblea se hará de la siguiente manera: una primera convocatoria que se realizará con cinco (5) días de anticipación a la celebración de la Asamblea, en la cual



deberá indicarse el lugar, día y hora de su realización, así como deberá indicarse en forma clara y precisa los puntos a tratar, debiendo ser publicada en un diario de circulación nacional. En caso de no concurrir un número de propietarios suficientes, como para tomar los acuerdos correspondientes se procederá a realizar una segunda convocatoria en los mismos términos señalados en la anterior, debiéndose adicionalmente enviar a cada uno de los copropietarios un ejemplar de esta convocatoria y fijar este en las entradas del inmueble, cumplidos como hayan sido estos requisitos se considerará válida la convocatoria a la Asamblea. En esta Asamblea las decisiones se tomarán en función de los asistentes, computándose además como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes que hayan sido debidamente convocados y quienes una vez informados de los acuerdos adoptados por los presentes, no manifiesten su oposición ante el administrador, por comunicación expresa en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción, a fin de ser considerado su voto como desfavorable a la decisión, sin perjuicio de poder ejercer el correspondiente recurso de nulidad. De toda asamblea se levantará Acta que se estampará en el Libro de Acuerdos de los propietarios, suscrita por los concurrentes.

Artículo 24. Los acuerdos de los propietarios tomados con arreglo al artículo precedente serán obligatorios para todos los propietarios. Cualquier propietario podrá impugnar ante el Juez competente los acuerdos de la mayoría por violación de la Ley o por violación del documento de condominio cuando esta verse sobre las cosas y áreas comunes. El recurso deberá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir del vencimiento del término de oposición previsto en el artículo 23 de la presente Ley, so pena de caducidad.

El recurso del propietario no suspende la ejecución del acuerdo impugnado, pero el Juez discrecionalmente y con las precauciones necesarias, puede decretar esta suspensión provisionalmente a solicitud de parte interesada.

A los efectos de este artículo se seguirá el procedimiento del Código del Procedimiento Civil para los juicios breves.

#### TITULO CUARTO

##### Del Documento de Condominio

Artículo 25. Antes de proceder a la enajenación de uno cualquiera de las viviendas, locales u oficinas de un inmueble, el propietario de este declarará por documento protocolizado en la correspondiente Oficina Inmobiliaria de Registro, su voluntad de destinarlo para ser enajenado por viviendas, locales u oficinas. Este documento contendrá además de la descripción de los títulos inmediatos de adquisición, los pisos, viviendas y dependencias de que consta, con especificación de los linderos de las viviendas, locales u oficinas, la descripción de las cosas comunes generales del inmueble y de las cosas comunes limitadas a cierto número de viviendas con expresión de cuales son esas viviendas; la indicación precisa del destino dado al inmueble, el valor que se le da al inmueble así como el estimativo de utilización de los bienes de uso común y de los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad y otras partes del inmueble susceptible de enajenación separada, fijándose de acuerdo con tales valores el coeficiente o porcentaje de participación que tengan los propietarios sobre el uso de las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del inmueble; los gravámenes que pesan sobre el edificio y cualquiera otra circunstancia que interese hacer constar. Al

protocolizar dichos documentos, el registrador estampará las notas marginales a que se refiere el Artículo 1.926 del Código Civil. Se acompañará el documento a que se refiere este artículo, a fin de que sean agregados al Cuaderno de Comprobantes, los planos arquitectónicos debidamente aprobados por los organismos correspondientes, los de sus dependencias e instalaciones, y en su caso, los de sus modificaciones esenciales donde deben estar demarcadas claramente las áreas comunes. Todos los planos a que se refiere el aparte anterior deberán ser previamente conformados por el proyectista de la obra, o en su defecto por un profesional autorizado, quien hará constar que el inmueble corresponde a ellos y que no se alteran o modifican las áreas y los usos comunes del inmueble, sus anexidades y pertenencias de acuerdo al permiso de construcción. El documento de condominio podrá estar acompañado de un ejemplar del Reglamento de Condominio, el cual no podrá ser contrario a las disposiciones previstas en la presente Ley, ya que, el mismo solo podrá regular la convivencia de la comunidad para el cual se crea. Este Reglamento se podrá presentar al momento de la protocolización del referido documento de condominio o en fecha posterior. Será de obligatorio cumplimiento, pudiendo ser modificado por la Asamblea de copropietarios y versará sobre las siguientes materias:

1. Normas de convivencia entre copropietarios y uso de las cosas comunes del inmueble y de las privativas de cada vivienda, local u oficina;
2. Instalación en el inmueble de rejas, toldos, aparatos de aire acondicionado y demás accesorios que no afecten la estructura, distribución y condiciones sanitarias de este;
3. Normas para el mejor funcionamiento del régimen.

Si otorgado el documento de condominio ocurren modificaciones en la construcción, deberán determinarse tales modificaciones en el documento complementario, antes de proceder a la venta.

Todas las especificaciones mencionadas en este Artículo, se considerarán reproducidas en el documento de enajenación o gravamen de cualquier vivienda, local u oficina, estacionamiento, depósito o maletero.

Parágrafo Único. Al destinarse un inmueble para ser enajenado en vivienda, local u oficina, no podrá excluirse del mismo ninguna porción del terreno que sirvió de base para la obtención del permiso de construcción ni ninguna de las anexidades o pertenencias del inmueble. Cualquier exclusión expresa o tácita que se hiciera en el Documento de Condominio no se considerará válida.

Artículo 26. Si el inmueble estuviere hipotecado no se protocolizará el Documento de Condominio, a menos que conste en forma auténtica el consentimiento del acreedor hipotecario.

Artículo 27. En el documento constitutivo de la hipoteca sobre inmueble destinado a ser enajenado por viviendas debe indicarse tal destinación y hacer mención expresa de los datos de registro del Documento de Condominio.

Artículo 28. Los propietarios de los apartamentos podrán modificar por unanimidad el Documento de Condominio con las mismas formalidades que esta Ley exige para su elaboración, quedando a salvo los derechos adquiridos por terceros con anterioridad a la modificación.



Artículo 29. Las disposiciones del Documento de Condominio y sus modificaciones producirán efectos incluso frente a los causahabientes de los otorgantes por cualquier título.

## TITULO QUINTO

### De las enajenaciones

Artículo 30. Los Registradores Inmobiliarios, Jueces y Notarios se abstendrán de protocolizar, autenticar o reconocer según el caso, los documentos de enajenación, gravamen y comodato, que verse sobre las cosas comunes definidas en el artículo 5 de esta Ley; y el arrendamiento cuyo objeto verse sobre la vivienda que de conformidad con el documento de condominio constituya la conserjería del referido inmueble. Así mismo deberán abstenerse de autenticar o protocolizar cualquiera de los documentos que estipule como forma de pago la moneda extranjera, en cuyo caso se efectuará la conversión de moneda extranjera al valor en Bolívares de conformidad con el tipo de cambio vigente.

Cualquier operación celebrada en contravención a esta disposición es nula de pleno derecho sin perjuicio de las sanciones civiles a que se haya lugar.

Artículo 31. No podrá registrarse ningún título de propiedad o de cualquier otro derecho sobre una vivienda, local u oficina si no se han cumplido las formalidades relativas a los planos arquitectónicos aprobados por los organismos correspondientes del inmueble y al documento de condominio establecido en el artículo 26.

No podrá enajenarse ninguna vivienda local u oficina sin haber obtenido previamente los permisos de habitabilidad.

Artículo 32. Los títulos a que se refiere el artículo anterior deberá contener:

- a. Las menciones correspondientes al Registro del Respectivo Documento de Condominio;
- b. La designación de la vivienda, local u oficina, con expresión del área correspondiente, situación, número o letra que lo distinga, linderos y demás circunstancias que sirvan para hacerlo conocer distintamente;
- c. El porcentaje que represente el valor atribuido al apartamento en relación con el fijado a la totalidad del inmueble.

Artículo 33. El contrato por el cual se enajena a título oneroso un inmueble es anulable a solicitud del adquirente cuando se establezca para éste la obligación de pagar todo o parte del precio antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación. La misma sanción civil acarreará la estipulación de que el adquirente se obligue por letra de cambio u otro documento negociable antes de la protocolización del correspondiente título.

Parágrafo Único. Sin embargo se podrá recibir todo o parte del precio o el adquirente se podrá obligar por letras de cambio u otras documentos negociables, antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación, y aun cuando el inmueble esté hipotecado, únicamente si se cumple cualquiera de los requisitos siguientes:

- a. Que quien recibe todo o parte del precio en dinero o en instrumentos negociables, sea el propietario del terreno donde el inmueble se va a construir y que destine dichos fondos a financiar la construcción;

b. Que se haya otorgado el documento de condominio correspondiente o se hayan obtenido los permisos de construcción respectivos;

c. Que el propietario del inmueble, en los términos que establezca el documento, constituya garantía fiduciaria para responder de la devolución de las cantidades recibidas y los daños y perjuicios que su incumplimiento pudiera ocasionar.

En caso de celebrarse el convenio de arras previsto en el artículo 1.263 del Código Civil, éstas no podrán exceder del porcentaje del precio del apartamento objeto de la negociación que fija el Reglamento, y siempre que de cumplimiento a lo establecido en los literales anteriores. El propietario debe fijar un plazo para cumplir su obligación de transferir la propiedad de lo vendido;

d. Que quien recibe todo o parte del precio del inmueble, objeto del contrato, en dinero o en instrumentos negociables, pague al adquirente intereses, a las tasas corrientes en el mercado inmobiliario institucional, sobre las cantidades recibidas.

Artículo 34. En los contratos de venta de viviendas cuyos precios haya de pagarse mediante cuotas, no podrá estipularse que la falta de pago de una o más cuotas dé lugar a la resolución del contrato o a la pérdida del beneficio del término que tenga el comprador respecto a las cuotas sucesivas, sino después de transcurrido cuarenta y cinco (45) días que se contarán a partir de la fecha de vencimiento de la primera cuota insoluta.

Artículo 35. Resuelto el contrato de venta del inmueble a plazo por cualquier causa que sea, el vendedor tiene derecho a una justa compensación por el uso de la vivienda, equivalente al monto del interés legal sobre el precio fijado por las partes en el contrato resuelto, además de los daños y perjuicios si hubiere lugar a ello.

Si se ha convenido que las cuotas pagadas queden a beneficio del vendedor a título de indemnización, el Juez según las circunstancias podrá reducir la indemnización convenida si el comprador ha pagado ya más de una cuarta parte del precio total de la vivienda.

Artículo 36. Las disposiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de la denominación que las partes dan al contrato, así como también a las promesas de venta y a los arrendamientos con opción de compra.

Artículo 37. La enajenación de las viviendas, locales y oficinas que formen parte de un inmueble hipotecado produce de pleno derecho la división de la hipoteca, tanto en lo que respecta a su objeto como en lo que se refiere a la persona del deudor, en proporción al valor atribuido a cada vivienda de acuerdo con el artículo 7.

A tal efecto, en el documento de enajenación se indicará el monto de la hipoteca con que queda gravado la vivienda, local u oficina y la parte del precio que deba pagar el adquirente al enajenante, después de deducido de dicho precio lo que le corresponda a su parte proporcional en el monto de la hipoteca. Sólo respecto de la parte del precio que ha de pagarse al enajenante podrán emitirse letras de cambio u otros documentos negociables. Tanto los pagos que deben hacer el adquirente, el enajenante, como los que deben hacer el acreedor hipotecario se harán por intermedio de la administración del inmueble, salvo pacto en contrario.

## TITULO SEXTO

### CAPÍTULO PRIMERO

#### De los Procedimientos

Artículo 38. Serán competentes para conocer de las demandas que interponga la comunidad de copropietarios por efecto de la falta de pago de cuotas de participación, los Tribunales de Municipio o de Primera Instancia de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, y según la cuantía.

Artículo 39. El libelo de demanda deberá cumplir con los requisitos previstos en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 40. Recibido el libelo de demanda, se procederá a la admisión de la misma, dentro de los dos (2) días de despacho siguientes.

Artículo 41. Admitida la demanda se ordenará la citación del demandado de conformidad con lo previsto en el Capítulo Cuarto del Código de Procedimiento Civil, para lo cual el Tribunal librará la correspondiente boleta de citación en la que indicará el día y la hora acordada para la celebración de la audiencia preliminar, la cual tendrá lugar al quinto (5) día de despacho siguiente, una vez conste en autos la práctica de la citación o la última de ella en caso de ser varios los demandados.

Artículo 42. Para los efectos de las sentencias interlocutorias, que se dicten, el Tribunal Superior que conozca de esta, deberá dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al recibo del expediente, y previa audiencia oral de parte, decidir la apelación. En caso de no comparecer la parte apelante a la audiencia fijada por el Tribunal, se entenderá que desistió de la apelación intentada.

Artículo 43. Si el demandante no compareciere a la audiencia preliminar, se considerará desistido el procedimiento, terminando el proceso mediante sentencia oral que se hará constar en un acta, la cual deberá publicarse en la misma fecha. Contra esta decisión el demandante podrá apelar por ante el Tribunal de la causa dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia. Dicha apelación, será oída en ambos efectos, debiendo el Tribunal Superior decidir dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al recibo del expediente, y previa audiencia oral de parte, si confirma o revoca la decisión dictada por el Tribunal de Causa.

En caso de no comparecer la parte apelante a la audiencia fijada por el Tribunal se entenderá que desistió de la apelación intentada.

Artículo 44. La no comparecencia del demandado o los demandados por sí o por apoderado a la audiencia preliminar, se considerará como rechazada la conciliación.

Artículo 45. La no comparecencia de cualquiera de las partes al acto conciliatorio, solo será justificado cuando existieren fundados motivos para la incomparecencia por caso fortuito o fuerza mayor plenamente comprobables a criterio del Tribunal.

Artículo 46. En la audiencia preliminar el Juez de causa deberá, personalmente mediar y conciliar las posiciones de las partes, tratando con la mayor diligencia que estas pongan fin

a la controversia, a través, de los medios de la auto composición procesal, mediante sentencia en forma oral que dictará de inmediato, homologando el acuerdo de las partes, la cual hará constar en acta y tendrá efecto de cosa juzgada.

Artículo 47. La audiencia preliminar, podrá prolongarse en el mismo día, una vez vencida las horas de despacho, hasta que se agotare el debate, previa aprobación del Juez. En todo caso si no fuere suficiente la audiencia fijada para agotarse completamente el debate, este continuará al día de despacho siguiente y así cuantas veces sea necesario hasta agotarlo.

Artículo 48. Concluida la audiencia preliminar, sin que haya sido posible la conciliación, el demandado deberá dentro de los cinco (5) días de despacho siguiente, consignar por escrito la contestación de la demanda, determinando con claridad cuales de los hechos invocados en la demanda, admite como ciertos y cuales niega o rechaza, y expresar así mismo los hechos o fundamentos de sus defensas que creyere conveniente alegar. Se tendrán por admitidos aquellos hechos indicados en la demanda respectiva, de los cuales, al contestar la demanda no se hubiere hecho la requerida determinación, expuesto los motivos del rechazo ni aparecieren desvirtuados por ninguno de los elementos del proceso.

Si el demandado no diere contestación a la demanda dentro del lapso indicado en este artículo, se le tendrá por confeso, en cuanto no sea contrario a derecho la petición del demandante y nada probare que le favorezca.

Artículo 49. Dentro del lapso fijado para la contestación de la demanda, deberá el demandado oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva, en dicha oportunidad el demandado podrá proponer reconvenición, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía, la negativa de la admisión de la reconvenición, no tendrá apelación. De ser opuesta las cuestiones previas por la falta de jurisdicción del Juez, o la incompetencia de este, el Tribunal se pronunciará sobre estas en la misma oportunidad de ser opuesta o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción y/o de la competencia, contra la decisión que se haya pronunciado sobre la jurisdicción y/o de la competencia, estos se tramitarán en cuaderno separado y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

Artículo 50. A petición de parte, podrá el juez de causa acordar las medidas cautelares que considere pertinentes, a fin de evitar que se haga ilusoria la pretensión, para lo cual no requerirá de caución alguna por parte del solicitante, toda vez que las planillas de liquidación tienen fuerza ejecutiva y por ende se considera la presunción grave del derecho que se reclama. Contra dicha decisión se admitirá apelación en un solo efecto dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, contados a partir de la fecha del auto en el que se acuerde la medida. El tribunal Superior, que conozca de la apelación deberá decidir de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la presente Ley.

Artículo 51. Al día siguiente del vencimiento del lapso de emplazamiento para la contestación de la demanda, quedará el juicio abierto a prueba sin necesidad de decreto o providencia del juez, a menos que por deberse decidir el asunto sin prueba el Juez lo declare así al día siguiente de dicho lapso, para lo cual se procederá según lo previsto en

los artículos 389, 390 y 391 del Código de Procedimiento Civil. El término para promover y evacuar pruebas es de quince (15) días de despacho y se concederá el término de la distancia de ida y vuelta para las pruebas que hayan de evacuarse fuera del lugar del juicio, para lo cual se considerará lo previsto en los artículos 393 y 394 del Código de procedimiento Civil.

Artículo 52. Vencido el lapso para la promoción y evacuación de pruebas, las partes presentarán los informes dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al vencimiento de dicho lapso.

Artículo 53. Vencido el término señalado en el artículo anterior, el tribunal dictará su fallo, dentro de los cinco (5) siguientes. Este término se dejará transcurrir íntegramente a los efectos de la apelación, la cual, deberá interponerse dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al vencimiento de dicho plazo.

Artículo 54. En todo lo no previsto en la Presente Título lo suplirá el Código de Procedimiento Civil.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### De las Cuestiones Previas.

Artículo 55. Alegadas las cuestiones previas previstas en los ordinales 2, 3,4,5 y 6, del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, y vencido el lapso de contestación, la parte podrá dentro de los tres días siguientes subsanar el defecto u omisión invocados, en los términos previsto en el artículo 350 del Código de procedimiento Civil, sin perjuicio del lapso probatorio; debiendo el tribunal decidir las como punto previo en la sentencia.

Artículo 56. Alegadas las Cuestiones Previas previstas en los ordinales 7, 8, 9, 10 y 11 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, y vencido el lapso de contestación, la parte demandante deberá manifestar dentro de los tres días siguientes, si convienen o las contradices, sin perjuicio del lapso probatorio.

Artículo 57. Si la parte demandante no subsana el defecto u omisión en el plazo indicado en los artículos 55 y 56, si no se pronuncia o la contradice, se abrirá una articulación probatoria de cinco días para promover y evacuar pruebas, sin necesidad de decreto o providencia del juez y sin perjuicio del lapso probatorio, debiendo el tribunal decidirla como punto previo en la sentencia.

Artículo 58. Una vez sustanciadas las cuestiones previas establecidas en los ordinales 2, 3, 4, 5 y 6, el juez se pronunciara como punto previo en la sentencia si declara o no con lugar dicha cuestión previa. Declarada con lugar, el proceso se extingue, produciendo los efectos señalado en el artículo 271 del código de procedimiento civil.

Artículo 59. Una vez sustanciadas las cuestiones previas, establecidas en los ordinales 7 y 8 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, el juez se pronunciara como punto previo en la sentencia si declara o no con lugar dichas cuestiones previas. Declaradas con lugar, se suspenderá la sentencia de fondo hasta tanto se cumpla con el plazo o la condición pendiente o se resuelva la cuestión prejudicial que debe influir en la decisión.

Artículo 60. Una vez sustanciadas las cuestiones previas, establecidas en los ordinales 9,10 y 11 del Artículo 346 del Código de procedimiento Civil, el juez se pronunciara como punto previo en la sentencia si declara o no con lugar dichas cuestiones previas. Declaradas con lugar, la demanda quedara desechada y extinguido el proceso.

### CAPITULO TERCERO

#### Nombramiento de la Junta de Condominio *Ad Hoc*.

Artículo 61. En caso de negativa de los propietarios de postularse para formar parte de la junta de condominio en la Asamblea convocada para tal fin, el Administrador o cualquier propietario en ausencia de este, podrá dirigir una solicitud al tribunal de municipio en la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, a los fines de obtener el nombramiento de una junta de condominio *ad hoc*, de conformidad con el procedimiento que a continuación se establece.

Artículo 62. La Solicitud deberá contener lo siguiente:

- 1) nombre, apellido, domicilio y cedula de identidad del solicitante, para el caso de ser una persona natural y los datos de registro para el caso de tratarse de una persona jurídica.
- 2.- Una relación sucinta de los hechos en la que se apoya la solicitud.
- 3.- Acompañar la solicitud con el acta de asamblea en la cual se evidencia los hechos alegados.
- 4.- La dirección en la cual deba practicarse la notificación.

Artículo 63. Recibida la solicitud, y verificada por el juez que se ha cumplido con los requisitos señalados en el artículo anterior se procederá a su admisión dentro de los dos (2) días de despacho siguientes. En caso contrario, ordenara al solicitante con apercibimiento de la no admisión, que corrija la solicitud y acompañe los recaudos necesarios para su admisión, dentro del lapso de los dos (2) días de despacho siguientes a la fecha de la notificación que a tal fin se le practique. La no admisión de la solicitud no tendrá apelación.

Artículo 64. Admitida la solicitud, el juez ordenara la notificación de los interesados a través de un cartel que se publicara en un (1) diario de circulación nacional, a costa del solicitante y se fijara por parte del Alguacil, un ejemplar del mismo en las entradas del inmueble, y en cualquier otro lugar que a juicio del juez sea necesario, a los fines de proceder a la designación de una junta de condominio *ad hoc*.

Artículo 65. Dicho Cartel deberá expresar el objeto de la solicitud, así como los lapsos de comparecencia de los interesados, y cualquier otro señalamiento que a juicio del juez sea necesario.

Artículo 66. Una vez admitida y que conste en auto el cumplimiento de la formalidad establecida en el artículo 64 por parte del alguacil, los interesados podrán dentro de los dos (2) días de despacho siguientes, exponer lo que crean conducente en atención a esta solicitud.

Artículo 67. En caso de haber o no comparecencia de los interesados, y cumplido el plazo establecido en el artículo 66, se abrirá una articulación probatoria de ocho (8) días de despacho para promover y evacuar pruebas, debiendo el tribunal dictar su resolución en



cuanto a la solicitud, dentro de los tres (3) días de despacho siguientes al vencimiento de dicho lapso.

Artículo 68. La decisión dictada por el tribunal, será acatada de manera inmediata por la comunidad de copropietarios, sin menoscabo del derecho que tiene la comunidad para decidir sobre su administración. La Junta de Condominio Ad Hoc designada tendrá las funciones previstas en la presente ley y cualquier otra que así le designe el tribunal. En caso que la comunidad de copropietarios designe Junta de Condominio, deberá notificarlo al tribunal, a los fines de que cesen las funciones de la junta de condominio ad hoc.

## TITULO SEPTIMO

### Del Fondo de Reserva

Artículo 69. Toda comunidad de copropietario deberá constituir un fondo de reserva, el cual tendrá como objeto servir a la comunidad para sufragar gastos de emergencia. Así mismo la comunidad podrá constituir además de este fondo, un fondo de trabajo para procurar la realización de los objetivos inmediatos de mejoras, mantenimientos o cualquier otra necesidad que la comunidad así lo requiera y cuyos lineamientos vendrán determinados por la asamblea de copropietarios.

Artículo 70. Queda expresamente prohibido el uso del fondo de reserva, para otro objetivo que no sea el de cubrir las emergencias o aquellas necesidades que por efecto de costo, le resulte oneroso a la comunidad y por ende deban hacer uso de él, previa autorización de los copropietarios en los términos establecidos en la Presente Ley. A los fines de dar cumplimiento a este artículo es menester que se entere en caja dentro de los treinta (30) días siguientes a la facturación, lo recaudado por efecto de este concepto. Quedando a salvo las responsabilidades civiles, penales y administrativas que se generen sobre el propietario que no cumpla con las obligaciones de contribuir con los gastos que se produzcan mensualmente, los cuales llevan inmersos el porcentaje establecido para el fondo de reserva.

Artículo 71. El fondo de reserva lo constituirá el diez por ciento (10%) del cargo mensual de los gastos comunes facturados, los cuales deberán ser calculados, en las planillas de liquidación por el administrador, tomando como base la cuota de participación de cada vivienda, locales u oficinas que conforman las comunidades de copropietarios.

## TITULO OCTAVO.

### De los Convenios de Cooperación.

Artículo 72. Las Alcaldías podrán celebrar convenios de cooperación con las comunidades de copropietarios, en los términos que de conformidad con esta ley y demás leyes especiales que regulen la materia le sea permitido, con la finalidad de ayudarles a la realización de determinadas actividades, como las reparaciones mayores de las áreas y cosas comunes de sus inmuebles, mediante el estudio socioeconómico previo de esas comunidades por parte de la alcaldía correspondiente y del Proyecto de rehabilitación, así como de otras circunstancias que de conformidad con esta Ley y otras Leyes especiales deban considerarse.



Artículo 73. A los fines de procurar la realización de este fin social, las Alcaldías deberán crear una partida presupuestaria, a partir del ejercicio fiscal que se corresponda, una vez entrada en vigencia la presente ley.

Artículo 74. Dicho convenio estará supeditado en todo caso, a la disponibilidad presupuestaria de la Alcaldía, siempre que los trabajos a ejecutar por la comunidad no excedan de 2.900 U. T. además deberán cumplir con los demás requisitos que establezca dicho organismo.

## TÍTULO NOVENO

### De las Sanciones

Artículo 75. El propietario que incumpla reiteradamente con sus obligaciones que como comunero le impone la presente Ley y contraríe al orden público y las buenas costumbres, así como aquel que desarrolle actividad que altere la sana convivencia generando situaciones de hostigamiento hacia la comunidad de copropietarios, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. Tal procedimiento será sustanciado de conformidad con el procedimiento ordinario establecido en el Código de Procedimiento Civil. El ejercicio de esta acción, será resuelto en asamblea de propietarios que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de la comunidad, este porcentaje no será aplicable para el ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 20, literal e, de la presente Ley.

Artículo 76. El proyectista o, en su defecto el profesional que hubiere conformado falsamente los planos a que se refiere el artículo 25 de esta Ley, será sancionado con prisión de seis (6) a dieciocho (18) meses si actuó con culpa y de dieciocho (18) meses a tres (3) años si lo hizo con dolo.

Artículo 77. El deudor hipotecario que contravenga lo dispuesto en el artículo 26 de esta Ley, será castigado con prisión de ocho (8) a veinticuatro (24) meses a instancia del acreedor hipotecario y en la misma pena incurrirá si contraviniese lo dispuesto en el artículo 27 de la esta Ley.

Artículo 78. El Registrador Subalterno que protocolice el Documento de Condominio a que se refiere el artículo 25 de esta Ley, sin que haya dado cumplimiento a los requisitos allí exigidos, se le impondrá una multa hasta trescientas Unidades Tributarias (300 UT.) con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público. En caso de reincidencia será destituido del cargo. En la misma sanción incurrirá si al protocolizar el documento constitutivo de hipoteca no se ha cumplido con lo dispuesto en uno cualquiera de los artículos 17 y 25 de esta Ley.

Artículo 79. El Registrador Subalterno, Juez o Notario que no cumpla con lo dispuesto en el artículo 30 de la presente ley será objeto de una multa de ciento cincuenta Unidades Tributarias (150 UT.) con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público.

Artículo 80. El enajenante que reciba todo o parte del precio antes del otorgamiento a que se refiere el artículo 33 de esta Ley, será castigado con prisión de cinco (5) a veinte (20) meses, a instancia del adquirente. La misma sanción se aplicará al enajenante en el caso de recepción del pago en letra de cambio u otro documento negociable por el cual se haya

obligado al adquirente frete al enajenante o a un tercero en razón de la enajenación siempre que dicho pago ocurra antes del respectivo otorgamiento, o sin haber observado el cumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el Parágrafo Único del artículo 33.

Artículo 81. El propietario del edificio que hubiere efectuado alguno de los negocios no permitidos por el artículo 30 de esta Ley, será castigado con prisión de doce (12) a treinta y seis (36) meses.

Artículo 82. En caso de que el vendedor o deudor hipotecario sea una persona jurídica, las sanciones penales previstas en los artículos 77, 80 y 81 recaerán sobre sus administradores responsables.

Artículo 83. Quien tuviere interés en ellos, podrá denunciar por ante la respectiva Ingeniería Municipal cualquier alteración, cambio o modificación en el edificio, efectuado por el vendedor o su representante, con el fin de que el organismo correspondiente tome las providencias necesarias y ordene restablecer la situación al estado que determine el documento de condominio. Comprobada que sea la infracción cometida, además del restablecimiento de la situación al estado anterior, el infractor o infractores será sancionados por el organismo antes mencionado, con multa que oscilará entre tres mil Unidades Tributarias (3000 U.T.) y seis mil Unidades Tributarias (6.000 U. T.) según la gravedad de las faltas y sin perjuicio de las sanciones civiles y penales a que haya lugar.

En los casos contemplados por este artículo, la Ingeniería Municipal podrá proceder de oficio cuando se tuviere conocimiento del hecho cometido y la investigación e instrucción del expediente se hará de conformidad con la legislación especial que regule la materia.

## TITULO DÉCIMO

Disposiciones transitorias.

Artículo 84: Conforme a la nueva redacción dada en el Título Sexto de los nuevos preceptos establecidos por la presente Ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente los cuales continuarán tramitándose con arreglo a esta hasta su conclusión.

## TITULO UNDÉCIMO

Disposiciones Finales

Artículo 85. Queda expresamente establecido que los trabajos que presten servicios a una comunidad de copropietarios, estarán sometidas al régimen especial establecida en la Ley Orgánica del Trabajo y demás Leyes conexas. En el entendido que el patrono de estos trabajadores es la comunidad de copropietarios para el cual prestan sus servicios.

Artículo 86. A los efectos de esta Ley, la responsabilidad del Arquitecto y del Empresario, prevista en el artículo 1.637 del Código Civil, es de orden público.

Artículo 87. Las operaciones de venta en propiedad horizontal que efectúe el Ministerio de Vivienda y Habilidad se regirán por lo que determine su propia Ley y su Reglamento.

Artículo 88. Se deroga la Ley de Propiedad Horizontal de fecha 18 de agosto de 1983, Publicada en Gaceta oficial Extraordinaria bajo el n. 3241.

Artículo 89. Quedan Derogadas cuantas disposiciones generales se opongan a lo establecido en la presente ley; así mismo quedan sin efectos las cláusulas establecidas en los documentos de condominios, que resulten contrarias o incompatibles con esta Ley.

**ANEXO III – DEMONSTRAÇÃO COMPARATIVA DAS  
DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO CIVIL COM AS DA LEI N. 4.591/64**

## Código Civil

## Lei n. 4.591/64

## CAPÍTULO VII - Do condomínio edilício

## Seção I - Disposições gerais

**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, sobrelojas, ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 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.

§3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

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

**Art. 1º** As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

**Art. 2º** Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (*vetado*) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjunto de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alteração da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

**Art. 3º** O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino. (*vetado*).

**Art. 1.332.** Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, inscrito no 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.

Art. 7 ° O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

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

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser inscrita no Registro de Imóveis.

Art. 9º - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de Condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º [...]



**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.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 4º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 9º - [...]

§ 1º [...]

§ 2º [...]

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;

i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;

m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno, quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a Convenção de Condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções de terreno, inclusive as edificadas.

**Art. 1.335.** São direitos dos condôminos:

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

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

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

**Art. 19.** Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

**Art. 1.336.** São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

II - não realizar obras que comprometem 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 assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

**Art. 10.** É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV - embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na Convenção ou no Regulamento do Condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (*vetado*) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

**Art. 12.** Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º [...]

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês, e multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso de mora por período igual ou superior a 6 (seis) meses.

**Art. 1.337.** O condômino, ou possuidor, 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 correspondente até ao quádruplo das suas contribuições, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino, ou possuidor, que por causa do seu reiterado comportamento anti-social, tornar absolutamente insuportável a moradia dos demais possuidores, ou a convivência com eles, poderá, de igual modo, ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo das suas contribuições, a qual vigorará até ulterior deliberação da assembleia.

**Art. 20.** Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

**Art. 21.** A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único [...]

**Art. 1.338.** Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículo, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

**Art. 2°** Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (*vetado*) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1° O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjunto de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2° O direito de que trata o § 1° deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alteração da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3° Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

**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.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.

**Art. 3º** O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino. *(vetado)*.

**Art. 4º** A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos *(vetado)*.

Parágrafo único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante com o respectivo condomínio.

**Art. 1.340.** As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.



**Art. 1.341.** A realização de obras no condomínio depende:

I – se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II – se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º. As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º. Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º. Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º. O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

**Art. 12.** [...]

§ 1º [...]

§ 2º [...]

§ 3º [...]

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidade, mediante orçamento prévio aprovado em Assembléia Geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da Assembléia.

§ 5º [...]

**Art. 1.342.** A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não serão permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

**Art. 1.343.** A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinada a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

**Art. 1.344.** Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

**Art. 1.345.** O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

**Art. 4°** [...]

Parágrafo único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante com o respectivo condomínio.

**Art. 1.346.** É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

**Art. 13.** Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do “habite-se”, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a um doze avos do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

## Seção II - Da administração do condomínio

**Art. 1.347.** A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

**Art. 22.** Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§ 1º [...]

§ 2º [...]

§ 3º [...]

§ 4º [...]

§ 5º [...]

§ 6º [...]

**Art. 1.348.** Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia 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 assembléia 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 assembléia;

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 assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, ao invés 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 assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

**Art. 22.** [...]

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regime Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regime Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da Assembléia;

f) prestar contas à Assembléia dos condomínios.

g) manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da Assembléia Geral dos Condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a Assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sobre as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

**Art. 1.349.** A assembléia, 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.

**Art. 22.** [...]

§ 1º [...]

§ 2º [...]

§ 3º [...]

§ 4º [...]

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sobre as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º [...]



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

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

**Art. 24.** Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º [...]

§ 2º [...]

§ 3º [...]

§ 4º [...]

**Art. 25.** Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver Assembléias Gerais Extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem 1/4 (um quarto), no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único [...]

**Art. 27.** Se a Assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 (quinze) dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

**Art. 1.351.** Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

**Art. 25.** [...]

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em Assembléia Geral Extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem  $2/3$  (dois terços) do total das frações ideais.

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

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

**Art. 24.** [...]

§ 1º [...]

§ 2º [...]

§ 3º Nas Assembléias Gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

**Art. 1.353.** Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido *quorum* especial.

**Art. 1.354.** A assembléia não poderá deliberar, se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

**Art. 1.355.** Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

**Art. 25.** Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver Assembleias Gerais Extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem 1/4 (um quarto), no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único [...]

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

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

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

## Seção III - Da extinção do condomínio

**Art. 1.357.** Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o preço entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

**Art. 14.** Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por *quorum* mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo *quorum*, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

**Art. 15.** Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do juiz, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial de registro de imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de 10 (dez) dias para a contestação (*vetado*).

§ 4º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio, em execução, restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros da mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros de mora a contar da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

**Art. 16.** Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

**Art. 17.** Os condôminos que representem, pelo menos, dois terços do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo *quorum* mínimo de votos que representem dois terços das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.

§ 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.



**Art. 1.358.** Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

## **ANEXO IV – ESBOÇO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO<sup>1226</sup>**

---

<sup>1226</sup> A convenção nos termos do artigo 1.332 do Código Civil, pode ser elaborada por escritura pública (artigo 215 do Código Civil) ou por instrumento particular (artigo 221 do Código Civil).

## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO .....

Saibam quantos este público instrumento virem que, no ano de ... aos ... dias do mês de ... nesta cidade de ... compareceram, perante mim, tabelião, partes justas e contratadas, a saber, como outorgantes e respectivamente outorgados: F., brasileiro, casado, médico, domiciliado e residente em .... R, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, domiciliado e residente em .... etc, todos meus conhecidos e das testemunhas adiante nomeadas e assinadas, também minhas conhecidas, do que dou fé. E, na presença das referidas testemunhas, pelos outorgantes e respectivamente outorgados, cada um, falando a seu turno, me foi dito que na qualidade de proprietários (ou promitentes compradores) de unidades do edifício ..., sito à rua ... n. .... na cidade de ... haviam ajustado e estabelecido a presente convenção de condomínio, que se sujeitavam e se submetiam:

### CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 1º. O edifício ..., sito na rua ... n. ... constituído de ... pavimentos, fica submetido ao regime do condomínio edilício previsto no Código Civil, constituído de ..... (apartamentos, lojas ou mencionar outros tipos de unidades, se houver).

Parágrafo único. O edifício terá o uso (mencionar se residencial, comercial ou misto).

Art. 2º. São partes comuns do edifício, inalienáveis e indivisíveis:

I - o solo em que se acha o mesmo construído com a área de ... metros quadrados;

II - o subsolo (acrescentando-se a garagem no caso desta ser também de propriedade de todos, devendo ser discriminado o seu uso e delimitada a vaga);

III - o jardim, passagem lateral, quintal com a área de ... metros quadrados;

IV - as fundações, paredes laterais, paredes-mestra, colunas de sustentação. lajes, vigas, telhados (terraço ou laje de coberturas);

IV - os elevadores e monta-cargas, bem como os respectivos poços, máquinas e acessórios;

V - o apartamento ou cômodo de residência do porteiro ou zelador com a área ...metros quadrados;

VI - os encanamentos de água, luz, força, gás, esgotos, telefones, bem como as instalações respectivas, até os pontos de intercessão com as ligações de propriedade dos comunheiros;

VII - as calhas, condutores de águas pluviais, e canal e receptáculo de lixo;

VIII - o vestíbulo e *hall* de entrada e *hall* dos elevadores e de serviço, corredores, escadas, áreas e pátios internos, salão de restas etc., com as áreas de ... metros quadrados;

IX - o teto com a área de ... metros quadrados.

Art. 3º. São partes de propriedade exclusiva de cada condômino: a respectiva unidade indicada pela numeração correspondente, e composta do número de peças, com a

descrição, área, e discriminação, com todas as suas instalações internas, encanamentos e tubulações, até sua intercessão com as linhas, encanamentos e tubulações troncos; ou as lojas respectivas, indicadas ...), a saber: os apartamentos tem a área: de ... metros quadrados cada um (*se forem diferentes, discriminar pelo tipo*).

Art. 4º. A cada apartamento corresponde uma fração ideal no terreno e nas partes e coisas comuns: a) à loja n. .... situada no ... corresponde uma fração ideal de 0.00 ...; ao apartamento n. .... situado no 2º pavimento ou 1º andar acima do solo. Corresponde a fração ideal de 0,00 ...; ao apartamento ... etc.

## CAPÍTULO II - DIREITOS E DEVERES

Art. 5º. São direitos dos condôminos:

I - Usar, gozar, e dispor da respectiva unidade autônoma, de acordo com o respectivo destino (comercial ou residencial), desde que não prejudiquem a segurança e a solidez do edifício, que não causem dano aos demais condôminos, e não infringam as normas legais ou as disposições desta convenção;

II - usar e gozar das partes comuns do edifício desde que não impeçam idêntico uso ou gozo por parte dos demais condôminos, sem as mesmas restrições do inciso anterior;

III - manter em seu poder as chaves das portas de ingresso social e de serviço;

IV - examinar a qualquer tempo os livros e arquivos da administração, e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;

V - utilizar os serviços de portaria e garagem, desde que não perturbem a sua ordem, nem desviem os empregados para serviços internos de suas unidades autônomas;

VI - comparecer às assembleias, e nelas discutir e votar;

VII - denunciar ao administrador qualquer irregularidade que observem.

Art. 6º. São deveres dos condôminos:

I - guardar decoro e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as usando nem permitindo que as usem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diversos daqueles a que se destinem;

II - não usar as respectivas unidades autônomas, nem alugá-las ou cedê-las para atividades ruidosas, ou a pessoas de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividade ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao prédio ou incômodo aos demais comunheiro;

III - remover pó de tapetes, cortinas ou partes das unidades autônomas senão com aspiradores dotados de dispositivos que impeçam a sua dispersão;

IV - não estender roupas, tapetes ou quaisquer outros objetos nas janelas ou em quaisquer lugares que sejam visíveis do exterior, ou de onde estejam expostos ao risco de caírem;

- V - não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre a via pública, área ou pátio interno;
- VI - colocar lixo, detritos etc. no coletor respectivo;
- VII - não decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores ou tonalidades diversas das empregadas no edifício;
- VIII - não usar toldos externos, nem colocar ou permitir que se coloquem letreiros, placas e cartazes de publicidade ou quaisquer outros;
- IX - não colocar nem deixar que se coloquem nas partes comuns do edifício quaisquer objetos de instalações, sejam de que natureza forem;
- X - não utilizar os empregados do edifício para serviços particulares;
- XI - não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias, instalações ou aparelhos que causem perigo à segurança e à solidez do edifício, ou incômodos aos demais condôminos;
- XII - não sobrecarregar a estrutura e as lajes do edifício com peso superior a ... por metro quadrado;
- XIII - não manter animais que causem incômodo nas respectivas unidades autônomas;
- XIV - não fracionar a respectiva unidade autônoma, para fim de aliená-la a mais de uma pessoa separadamente;
- XV - contribuir para as despesas comuns do edifício na proporção das respectivas frações, efetuando os recolhimentos nas ocasiões oportunas;
- XVI - contribuir para o custeio de obras determinadas pela assembléia, na forma e na proporção de suas respectivas frações;
- XVII - permitir o ingresso, em sua unidade autônoma, do administrador ou prepostos seus, quando isto se torne indispensável à inspeção ou realização de trabalhos relativos à estrutura geral do edifício, sua segurança e solidez, ou indispensável à realização de reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades autônomas vizinhas;
- XVIII - não permitir a realização de jogos infantis em quaisquer das partes comuns do edifício;
- XIX - comunicar imediatamente ao administrador a ocorrência de moléstia contagiosa em sua unidade autônoma.

### CAPÍTULO III - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Art. 7º. As assembléias gerais serão convocadas mediante carta registrada ou protocolada, pelo síndico ou por condôminos que representem, pelo menos, 1/4 (um quarto) do

condomínio, e serão realizadas no próprio edifício (ou mencionar outro local), salvo motivo de força maior.

§ 1º. As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da assembléia, e serão assinadas pelo síndico ou pelos condôminos que as fizerem.

§ 2º. As convocações das assembléias gerais ordinárias serão acompanhadas de cópias do relatório e contas do administrador, bem como da proposta de orçamento relativo ao exercício respectivo.

§ 3º. Entre a data da convocação e a da assembléia deverá mediar, no mínimo, um prazo de 5 (cinco) dias.

§ 4º. As assembléias extraordinárias poderão ser convocadas com prazo mais curto do que o mencionado no parágrafo anterior, quando comprovar a urgência.

§ 5º. É lícito, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembléia em primeira e em segunda convocação, mediando entre ambas, o período de uma hora, no mínimo.

§ 6º. O síndico endereçará as convocações para os apartamentos dos respectivos condôminos, salvo se tiver feito em tempo oportuno comunicação de outro endereço, para o qual devam ser remetidas (ou convocará os condôminos por edital publicado duas vezes em jornal local, ou por outro meio, que for mencionado neste artigo da convenção).

Art. 8º. As assembléias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que lavrará a ata dos trabalhos no livro próprio, É defeso ao síndico presidir ou secretariar os trabalho da assembléia.

Art. 9º. Cada condômino terá direito a tantos votos quantos forem as unidades autônomas que lhe pertencam computando-se os resultados das votações por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do livro de presença por todos assinado (ou mencionar outro critério para a votação).

§ 1º. Será exigida maioria qualificada para as matérias exigidas no Código Civil.

§ 2º. Se uma unidade autônoma pertencer a vários proprietários, elegerão estes o condômino que os representará, credenciando-o, por escritor que será exibido na assembléia.

§ 3º. Não poderão tomar parte nas assembléias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições, ou multas que lhes tenham sido impostas.

§ 4º. É vedado ao condômino votar em assunto em que tenha particular interesse.

Art. 10. É lícito fazer-se o condômino representar, nas assembléias, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, desde que não seja o próprio administrador ou membro do conselho fiscal, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau.

Art. 11. A assembléia geral ordinária realizar-se-á na segunda quinzena de março de cada ano, e a ela compete:

- a) discutir e votar o relatório e as contas da administração, relativos ao ano findo;
- b) discutir e votar o orçamento das despesas para o ano em curso, lixando fundos de reserva, se convier;
- c) eleger o síndico quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- d) eleger os membros efetivos e suplentes do conselho fiscal e do conselho consultivo;
- e) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Art. 12. As assembléias gerais ordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o edifício, e em segunda, com qualquer número.

Art. 13. As assembléias gerais extraordinárias realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades autônomas que constituem o edifício, e em seguida com qualquer número.

Parágrafo único. As assembléias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico, ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio, pelo mesmo processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das assembléias ordinárias.

Art. 14. Compete às assembléias extraordinárias:

- a) deliberar sobre matéria de interesse geral do edifício ou dos condôminos;
- b) decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido do interessado ou dos interessados;
- c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;
- e) destituir o síndico a qualquer tempo, independentemente de justificação e sem indenização.

Art. 15. Nas assembléias gerais, ordinárias ou extraordinárias, os resultados das votações serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número dos presentes à vista do Livro de Presença, por todos assinado.

§ 1º. Será exigida maioria qualificada nos casos previstos no Código Civil.

§ 2º. A unanimidade poderá ser dispensada se a assembléia assim deliberar e na hipótese de abuso de direito da minoria.



Art. 16. As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo único. Nos 8 (oito) dias que se seguirem à assembleia, o administrador afixará as deliberações nela tomadas em lugar visível no edifício, onde permanecerão no mínimo por 10 (dez) dias; e enviará cópia, a todos os condôminos, por carta registrada ou protocolada.

Art. 17. Das assembleias gerais serão lavradas atas, em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos, quando dissidentes.

Parágrafo único. As despesas com a assembleia geral serão inscritas a débito do condomínio, mas as relativas à assembleia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este, se o recurso for desprovido.

#### CAPÍTULO IV DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18. A administração do edifício caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em assembleia geral ordinária, pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

Parágrafo único. Ao síndico compete:

- a) representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, em tudo que se referir aos assuntos de interesse da comunhão;
- b) superintender a administração do edifício;
- c) cumprir e fazer cumprir a lei a presente convenção e as deliberações das assembleias;
- d) admitir e demitir empregados, bem como fixar a respectiva remuneração;
- e) ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício, ate o limite mensal de RS .... e com a prévia aprovação de assembleia especialmente convocada se exceder desta importância;
- f) executar fielmente as disposições orçamentárias, aprovadas pela assembleia;
- g) convocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido fundamentalmente por um grupo de, no mínimo de ¼ de condôminos;
- h) prestar, a qualquer tempo, informações sobre os atos da administração;
- i) prestar à assembleia contas de sua gestão, acompanhada da documentação respectiva, e oferecer proposta de orçamento para o exercício seguinte;

j) manter e escriturar livro-caixa, devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do conselho fiscal;

l) cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio aos condôminos, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício, aprovadas pela assembléia, bem como as multas impostas por infração de disposições legais ou desta convenção;

m) comunicar à assembléia as citações que receber;

n) procurar, por meios suasórios, dirimir divergências entre os condôminos;

o) entregar ao seu sucessor todos os livros, documentos e pertences em seu poder.

Art. 19. O síndico poderá delegar suas funções administrativas a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade.

Art. 20. O administrador receberá a remuneração mensal que lhe for fixada pela assembléia geral.

Art. 21. Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico. Em caso de vaga, a assembléia elegerá outro, que exercerá seu mandato pelo tempo restante. Em caso de destituição, o síndico prestará imediatamente contas de sua gestão.

Art. 22. O síndico não é responsável pessoalmente pelas obrigações contraída em nome do condomínio, desde que tenha agido no exercício regular de suas atribuições; responderá, porém, pelo excesso de representação, e pelos prejuízos a que der causa, por dolo ou culpa.

Art. 23. Ao porteiro ou zelador, nomeado pelo síndico do edifício, e considerado empregado do condomínio, compete:

a) manter serviço permanente de portaria e exercer a vigilância contínua do edifício;

b) manter em perfeitas condições de conservação e asseio as partes comuns do edifício;

c) abrir a porta principal do edifício às 7 (sete) horas e fechá-la às 22:00 (vinte e duas) horas, diariamente;

d) acender e apagar as luzes das partes comuns do edifício;

e) guardar as chaves de entrada e das dependências comuns do edifício;

f) receber correspondência e encomendas destinadas ao edifício ou aos seus condôminos, colocando-as nos escaninhos respectivos ou encaminhando-as aos destinatários;

g) determinar as tarefas e atribuições dos demais empregados do edifício, e fiscalizar o seu comparecimento e assiduidade ao serviço;

h) comunicar ao síndico, imediatamente, quaisquer irregularidades havidas no edifício, ou na sua utilização pelos condôminos, bem como qualquer circunstância que lhe pareça anormal;

- i) executar as instruções do síndico;
- j) exercer o policiamento interno do edifício.

Art. 24. Juntamente com o síndico serão eleitos pela assembléia 2 (dois) ou mais subsíndicos, que além de substituírem o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperação na administração do edifício.

## CAPÍTULO V Do CONSELHO FISCAL E CONSULTIVO

Art. 25. Anualmente a assembléia geral ordinária elegerá os quais exercerão gratuitamente as suas funções. Cabe aos suplentes exercer automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Art. 26. Compete ao conselho fiscal:

- a) fiscalizar as atividades do administrador, e examinar as suas contas, relatório e comprovantes;
- b) comunicar aos condôminos, por carta registrada ou protocolada, as irregularidades havidas na gestão do condomínio;
- c) dar parecer sobre as contas do síndico e do administrador, bem como sobre a proposta de orçamento para o subsequente exercício, informando a assembléia geral;
- d) abrir, encerrar e rubricar o livro caixa.

Art. 27. A assembléia geral elegerá um conselho consultivo, composto de 3 (três) condôminos, com mandato por 2 (dois) anos, ao qual compete:

- a) assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio;
- b) opinar nos assuntos pessoais entre o síndico e os condôminos;
- c) dar parecer em matéria relativa a despesas extraordinárias.

## CAPÍTULO VI DO ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Art. 28. Constituem despesas comuns do edifício:

- a) as relativas a conservação, limpeza, reparações e reconstrução das partes e coisas comuns, e dependências do edifício;
- b) as relativas à residência do zelador;
- c) as relativas à manutenção das partes e coisas comuns;

- d) o prêmio de seguro ao edifício e aos empregados;
- e) os impostos e taxas que incidam sobre as partes e coisas comuns do edifício;
- f) a remuneração do síndico, zelador e a dos demais empregados do edifício, bem como as relativas aos encargos de previdência e assistência social.

Art. 29. Compete à assembléia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrer para custeio das referidas despesas, dentro do primeiro mês de cada trimestre, realizando-se o rateio na proporção das respectivas frações ideais (art. 4º).

Art. 30. Serão igualmente rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da assembléia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente, ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

Art. 31. Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas a que der causa.

Parágrafo único. O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados as partes comuns do edifício pela omissão do condômino na execução dos trabalhos ou reparações, na sua unidade autônoma.

Art. 32. O saldo remanescente no orçamento de um exercício será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembléia ordinária. O déficit verificado será rateado entre os condôminos, e arrecadado no prazo de 15 (quinze) dias.

Art. 33. Os condôminos do pavimento térreo, com saída direta para a via pública, concorrerão nas despesas relativas à administração do edifício igual e proporcionalmente aos demais condôminos.

Art. 34. O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir em todo ou em parte em companhia idônea, com aprovação da assembléia, pelo respectivo valor, discriminando-se na apólice o de cada apartamento.

Parágrafo único. É lícito a cada condômino, individualmente e a expensas próprias aumentar o seguro de sua unidade autônoma, ou assegurar as benfeitorias e melhoramentos por ele introduzidos na mesma.

Art. 35. Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, a assembléia geral se reunirá dentro de 15 (quinze) dias, e elegerá uma comissão de 3 (três) condôminos, investidos de poderes para:

- a) receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário designado pela assembléia;
- b) abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembléia geral, para a devida deliberação;
- c) acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos juntos aos construtores, fornecedores, empreiteiros e repartições públicas.

Parágrafo único. Se a indenização paga pela companhia seguradora não for suficiente para atender às despesas, concorrerão os condôminos para o pagamento do excesso, na proporção de suas frações ideais, salvo à minoria recusar-se a fazê-lo, cedendo à maioria os seus direitos na forma da lei.

Art. 36. Pela maioria que represente metade mais uma das frações ideais do terreno, poderá a assembléia deliberar que o edifício seja reconstruído, caso em que autorizará a venda do terreno, partilhando-se o seu preço e o valor do seguro entre os condôminos.

Art. 37. Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro, proceder-se-á à reparação ou reconstrução das partes destruídas.

## CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES

Art. 38. Os condôminos em atraso com o pagamento das respectivas contribuições pagarão os juros de 1% (um por cento) ao mês, contados a partir da data do vencimento do respectivo prazo, independentemente de interpelação, até uma mora de 30 (trinta) dias. Findo este prazo, poderá o síndico cobrar-lhes o débito judicialmente, hipótese em que, além dos juros moratórios, ficarão sujeitos a multa de 2% (dois por cento) do valor da contribuição mensal a benefício do condomínio, sujeitando-se ainda ao pagamento das custas e honorários de advogado de 20% do valor do débito e à correção monetária de seu débito, segundo os índices da Fundação Getúlio Vargas.

Art. 39. Além das penas cominadas em lei, fica ainda o condômino que, transitória ou eventualmente perturbar o uso das coisas comuns, ou der causa a despesas, sujeito a multa correspondente até duas vezes o salário mínimo local sem prejuízo das demais conseqüências cíveis e criminais do seu ato.

Parágrafo único. A multa será imposta e cobrada pelo síndico, com recurso do interessado para a assembléia geral.

## CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 40. A presente convenção, que sujeita todo ocupante ainda eventual do edifício ou de qualquer de suas partes, obriga a todos os condôminos, seus sub-rogados e sucessores a título universal ou singular, e somente pode ser modificada, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos que o forem ao tempo da alteração.

Art. 41. Fica eleito o foro da comarca de Sorocaba para qualquer ação ou execução decorrente da aplicação de qualquer dos seus dispositivos.

Art. 42. Ficam eleitos síndico o Sr. ... e membros do conselho fiscal os condôminos ..., bem como seus suplentes os condôminos ... os quais servirão até a primeira assembléia ordinária.

Art. 43. Uma cópia desta convenção será afixada em lugar visível do edifício, para constante conhecimento geral.

Art. 44. A assembléia poderá escolher três membros dentre os condôminos para comporem o Comitê de Convivência com a atribuição de resolver os conflitos internos.

§ 1º. O Comitê de convivência não tem caráter punitivo, executivo e nem deliberativo.

§ 2º. Os membros poderão emitir parecer por escrito e encaminhá-lo à assembléia geral para apreciação.

Art. 45. A assembléia geral poderá decidir que os conflitos ou divergências entre os condôminos e a administração sejam resolvidos pela arbitragem na forma da respectiva lei.

Art. 46. Na omissão desta convenção podem ser adotadas as disposições do Código Civil, do Código de Processo Civil e do Código Administrativo do Estado de São Paulo.

## ÍNDICE DA JURISPRUDÊNCIA NACIONAL<sup>1227</sup>

### 1 Supremo Tribunal Federal

1.1 Convenção – interpretação de cláusulas em recurso extraordinário – impossibilidade 489

1.2 Fração ideal do terreno – alteração – necessidade de consenso unânime. 489

1.3 Piscina – uso por empregada doméstica – impossibilidade de discussão de cláusula da convenção em recurso extraordinário. 489

1.4 Loja térrea – substituição de elevador – rateio – aplicação do critério convencional - impossibilidade de discussão de cláusulas da convenção em recurso extraordinário. 490

1.5 Partes comuns – uso – previsão na convenção – impossibilidade de discutir cláusulas convencionais em de recurso extraordinário. 490

1.6 Garagem – ponto fixo não previsto na convenção – interpretação de cláusula - impossibilidade em recurso extraordinário. 491

1.7 Loja - despesas com elevador – contribuição devida. 491

1.8 Despesas condominiais – critério da utilidade – aplicação. 491

1.9 Loja térrea – não obrigação de concorrer com o rateio se houver previsão na convenção. 492

1.10 Despesas condominiais – rateio – condômino que usa dos serviços comuns em medida mais intensa – responsabilidade proporcional ao uso –aplicação do critério da utilidade. 492

1.11 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade. 492

1.12 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade. 493

1.13 Despesas condominiais – rateio – pagamento de despesas extraordinárias – falta de quórum (unanimidade) na aprovação – cobrança indevida. 493

1.14 Despesas condominiais – rateio – previsão na convenção – aplicação do critério da proporcionalidade. 493

1.15 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade – água destinada ao apartamento – impossibilidade de rateio.493

1.16 Despesas condominiais – pavimento térreo – critério convencional – validade. 494

1.17 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade. 494

---

<sup>1227</sup> Os números ao final referem-se às páginas.



- 1.18 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade. 494
- 1.19 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade. 495
- 1.20 Despesas condominiais – aplicação do critério da utilidade. 495
- 1.21 Despesas condominiais – apartamento sem garagem – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade. 495
- 1.22 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade. 496
- 1.23 Cláusula de arbitragem – validade. 496

## **2 Tribunal de Justiça de São Paulo**

- 2.1 Área comum – telhado – instalação de antena - possibilidade. 497
- 2.2 Comissão de obras – inexistência de convenção – possibilidade de representar o condomínio. 497
- 2.3 Despesas condominiais – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 498

## **3 Tribunal de Justiça e Tribunal de Alçada de Minas Gerais**

- 3.1 Interpretação extremamente literal – inviabilidade. 498
- 3.2 Interpretação literal da convenção. 498
- 3.3 Parte comum – privatização do uso – quórum – unanimidade. 499
- 3.4 Vaga de garagem – decisão da assembléia – validade. 500
- 3.5 Vagas de garagem – distribuição - assembléia – quórum de 2/3 – validade. 500
- 3.6 Vaga de garagem – critério de distribuição previsto na convenção – validade. 501
- 3.7 Vaga de garagem – critério de distribuição previsto na convenção – validade. 501
- 3.8 Vagas de garagem – critério de fixação – quórum – unanimidade. 501
- 3.9 Vaga de garagem – uso - obediência ao que dispõe a convenção. 502
- 3.10 Vagas de garagem – omissão da convenção – distribuição por sorteio – critério justo. 502
- 3.11 Obra nova – construção – quórum – maioria absoluta. 502

- 3.12 Área de uso comum – transformação – quórum – unanimidade. 503
- 3.13 Loja térrea – despesas condominiais – critério convencional – validade. 503
- 3.14 Partes comuns – áreas internas – alteração - prescrição – prazo de quatro anos. 504
- 3.15 Partes comuns – utilização exclusiva de área – autorização somente pela unanimidade dos condôminos. 504
- 3.16 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade. 504
- 3.17 Área comum – modificação – aprovação pela maioria – validade. 505

#### **4 Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro**

- 4.1 Convenção – interpretação – instalação de antena parabólica – possibilidade, se não alterar a fachada. 505
- 4.2 Interpretação – equidade e boa-fé. 505
- 4.3 Loteamento – convenção – cobrança – possibilidade. 506
- 4.4 Convenção – interpretação levando em consideração os princípios gerais de direito – possibilidade – aplicação do critério da proporcionalidade. 506
- 4.5 Convenção – interpretação – adequação à realidade – possibilidade. 507
- 4.6 Convenção – interpretação – adequação à realidade – possibilidade. 507
- 4.7 Convenção – interpretação gramatical ou literal restritiva – possibilidade. 507
- 4.8 Convenção – área comum – interpretação a favor de todos – possibilidade. 507
- 4.9 Convenção – norma e contrato. 508
- 4.10 Loja - despesas de conservação – aplicação do critério da proporcionalidade. 509
- 4.11 Loja – despesas de conservação – aplicação do critério da proporcionalidade. 509
- 4.12 Despesas condominiais – rateio – contribuição devida sem distinção das unidades autônomas – aplicação do critério da proporcionalidade. 510
- 4.13 Condomínio de fato – despesas condominiais – rateio – condômino beneficiário – associação de moradores – contribuição devida. 510
- 4.14 Condomínio de fato – associação de proprietários – rateio de despesas – serviços de segurança – contribuição devida. 510

- 4.15 Loja térrea – despesas condominiais – rateio – manutenção de antena coletiva – contribuição devida. 511
- 4.16 Loja térrea – despesas comuns – previsão na convenção – isenção – impossibilidade. 511
- 4.17 Convenção não registrada – obrigatoriedade da contribuição. 511
- 4.18 Loja térrea – acesso direto e independente – despesas condominiais – exclusão do rateio. 512
- 4.19 Despesas condominiais – rateio previsto na convenção – contribuição devida. 512
- 4.20 Despesas de condomínio – unidade residencial com entrada independente e não uso da portaria – rateio – previsão na convenção – contribuição devida. 515
- 4.21 Despesas condominiais – obrigação *propter rem* – rateio – aplicação do critério igualitário previsto na convenção. 513
- 4.22 Loja térrea com acesso direto para a rua – rateio – previsão na convenção – contribuição devida. 513
- 4.23 Loja térrea – despesas condominiais – previsão na convenção – rateio devido. 514
- 4.24 Loja – despesas comuns – previsão na convenção – rateio devido. 514
- 4.25 Honorários de advogado – responsabilidade de todos, inclusive do condômino que demanda contra o condomínio. 514
- 4.26 Despesas condominiais – convenção omissa – despesas com elevadores – rateio na proporção da área construída. 515
- 4.27 Despesas condominiais – critério igualitário no rateio das despesas – previsão na convenção - aplicação. 515
- 4.28 Despesas condominiais - serviços externos não previstos na convenção – contribuição devida a partir da instituição dessa obrigação pela assembléia que alterou a convenção. 516
- 4.29 Despesas condominiais – previsão na convenção – contribuição devida – aplicação do critério convencional. 516
- 4.30 Loja térrea – rateio de despesas comuns – convenção que prevê a isenção de algumas despesas – teoria do uso e do gozo. 516
- 4.31 Estabelecimento empresarial com acesso independente – rateio nas despesas – pretensão não acolhida – não aplicação do critério da utilidade. 517
- 4.32 Despesas condominiais – rateio – critério da disponibilidade dos serviços – cobrança devida. 517

- 4.33 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade. 517
- 4.34 Loteamento e condomínio – despesas condominiais – cobrança devida. 517
- 4.35 Loja térrea autônoma – despesas comuns – modificação da convenção mediante quórum especial. 519
- 4.36 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade. 519
- 4.37 Loja – despesas condominiais – critério convencional – contribuição devida – prazo prescricional de 20 anos. 520
- 4.38 Loja térrea com acesso à via pública – despesas com a troca de elevadores – cobrança indevida – aplicação do critério da utilidade. 520
- 4.39 Despesas condominiais – rateio – não fixação pela convenção – aplicação da regra geral da divisão pelas frações ideais (critério da proporcionalidade). 521
- 4.40 Loja – despesas condominiais – rateio entre os condôminos – cobrança devida. 521
- 4.41 Despesas condominiais – rateio igualitário independentemente da fração ideal do terreno – previsão na convenção – cobrança devida. 522
- 4.42 Despesas condominiais – convenção que estipula rateio mais gravoso para determinada unidade - cobrança devida. 522
- 4.43 Loja – despesas condominiais – isenção prevista na convenção – validade. 523
- 4.44 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade. 523
- 4.45 Loteamento – condomínio – despesas condominiais – rateio – cobrança devida. 523
- 4.46 Loja – despesas condominiais – previsão na convenção – cobrança ou isenção – legalidade. 524
- 4.47 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade. 524
- 4.48 Lojas térreas - despesas condominiais – rateio - previsão na convenção – contribuição devida. 525
- 4.49 Convenção – alteração - despesas condominiais – rateio - possibilidade de intervenção do Poder Judiciário. 526
- 4.50 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade – não aplicação da legislação consumerista no que respeita a cláusula penal moratória. 526
- 4.51 Lojas – inexistência de convenção – despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade. 527

- 4.52 Loja com saída independente – despesas condominiais – obrigação do pagamento das contribuições. 527
- 4.53 Despesas condominiais – rateio aprovado em assembléia – validade. 528
- 4.54 Convenção – igualdade em direitos e obrigações – despesas condominiais – cláusula penal não excessiva. 528
- 4.55 Condomínio misto – despesas condominiais - construção em área comum – rateio – critério da fração ideal – taxa de ocupação – ilegalidade de cobrança. 528
- 4.56 Condomínio de fato – despesas condominiais – obrigação de pagamento. 529
- 4.57 Despesas condominiais – alteração de fração ideal – majoração do valor da cota – antecipação da tutela para suspender decisão de assembléia. 530
- 4.58 Despesas condominiais – inexistência de convenção – obrigatoriedade do pagamento. 530
- 4.59 Condomínio misto – despesas condominiais – previsão na convenção – aplicação do critério convencional. 531
- 4.60 *Time sharing* – despesas condominiais – administração de coisa comum – rateio entre os condôminos – contribuição devida. 531
- 4.61 Área comum – alteração – deliberação unânime – despesas condominiais – rateio – obrigatoriedade. 532
- 4.62 Loja – despesas condominiais – rateio previsto na convenção não registrada – cobrança devida. 532
- 4.63 Despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade. 533
- 4.64 Despesas condominiais – despesas de transporte – rateio devido entre os condôminos. 533
- 4.65 Despesas condominiais - extraordinárias – rateio devido. 534
- 4.66 Condomínio misto (residencial e comercial) – despesas condominiais – rateio previsto na convenção – cobrança devida. 534
- 4.67 Condomínio especial - despesas condominiais – unidade térrea com acesso para a via pública – irrelevância – rateio previsto na convenção – cobrança devida. 535
- 4.68 Condomínio comercial – despesas condominiais – convenção – lojas isentas de certas despesas – cobrança indevida. 535
- 4.69 Loja – despesas condominiais – rateio – cobrança devida. 536

- 4.70 Sucumbência – litígio entre condômino e condomínio – condômino vencedor não está sujeito ao rateio das despesas da condenação. 536
- 4.71 Despesas condominiais – critério convencional em função das frações ideais – indevida a cobrança em função das unidades – aplicação do critério da proporcionalidade. 536
- 4.72 Despesas condominiais – ordinárias – responsabilidade do pagamento – ordinárias e extraordinárias – conceito legal. 537
- 4.73 Despesas condominiais - convenção não registrada – validade entre os condôminos – distinção das despesas pela assembléia – invalidade da decisão por contrariar a convenção e a lei. 537
- 4.74 Garagem – vagas - distribuição por sorteio – validade. 538
- 4.75 Garagem – vagas - direito de uso - deliberação da assembléia – validade. 538
- 4.76 Garagem – vagas - quórum de 2/3 para alteração ou fixação – validade – aumento unilateral de vagas pelo síndico – invalidade. 539
- 4.77 Garagem – estacionamento irregular por dois dias – dano moral – inexistência. 540
- 4.78 Garagem – estacionamento irregular – dano moral – inexistência. 540
- 4.79 Garagem – vagas – remanejamento – deliberação da assembléia – validade. 541
- 4.80 Garagem – vaga – uso - autorização da assembléia – legalidade. 541
- 4.81 Garagem – vagas – lugar fixo – previsão na convenção – validade. 541
- 4.82 Garagem – vagas – decisão assemblear – sorteio não criterioso – invalidade. 542
- 4.83 Garagem – vagas – convenção – cláusula restritiva do direito de propriedade – invalidade. 542
- 4.84 Garagem – vagas – proibição de locação a não condôminos – convenção omissa – possibilidade de locação – necessidade da alteração da convenção pelo quórum de 2/3. 543
- 4.85 Locação de quarto – deliberação assemblear – quórum – maioria simples – validade. 543
- 4.86 Parte comum – uso individual – depósito de lixo – decisão assemblear – quórum de 2/3 – desnecessidade. 544
- 4.87 Garagem – restrição de uso - guarda de bicicleta – convenção omissa – assembléia – vedação de uso – critério da maioria – validade. 544
- 4.88 Garagem – vagas – uso – decisão assemblear – validade. 545

- 4.89 Garagem – vagas – uso – decisão assemblear – maioria – validade. 545
- 4.90 Garage – vaga – direito de uso previsto na convenção – direito pessoal e não real. 546
- 4.91 Garagem – vagas – demarcação - decisão assemblear – validade. 546
- 4.92 Garagem – vagas – restrições impostas à locação – decisão assemblear – validade. 546
- 4.93 Garagem – vaga – uso somente aos propretários residentes – deliberação assemblear – validade. 547
- 4.94 Garagem – vaga – uso - cessão de direitos – quórum – unanimidade. 547
- 4.95 Garagem – vaga – uso – restrição – decisão assemblear – validade. 548
- 4.96 Garagem – convenção – vagas indeterminadas – assembléia – alteração para vagas certas – ilegalidade. 548
- 4.97 Garagem – vaga – uso – convenção que atribui o uso de vaga somente aos proprietários residentes – restrição do direito de propriedade – invalidade. 549
- 4.98 Garagem – uso – regulamentação pelo síndico – previsão na convenção – validade. 549
- 4.99 Garagem – vagas – demarcação – convenção – alteração – critério de 2/3 – validade. 550
- 4.100 Garagem – vagas – demarcação – convenção – alteração – critério de 2/3 – validade. 550
- 4.101 Garagem – vagas – indeterminação – direito de propriedade – impossibilidade de disposição exclusiva do condômino, mesmo pela maioria qualificada. 550
- 4.102 Despesas condominiais – aplicação do critério da proporcionalidade. 551

## **5 Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul**

- 5.1 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil. 552
- 5.2 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil. 552
- 5.3 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil. 552
- 5.4 Convenção não registrada – validade. 553
- 5.5 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil. 553



- 5.6 Condomínio - obras de interesse do condomínio – instalação temporária de andaime suspenso para a lavagem e reparo da fachada – acesso a unidade autônoma da cobertura - recusa injustificada do proprietário – conflito de interesses – interesse coletivo – prevalência sobre o interesse particular – direito do condomínio – convenção – previsão. 553
- 5.7 Loja térrea – entrada independente – despesas condominiais – previsão na convenção – possibilidade. 554
- 5.8 Convenção – nulidade – inexistência – prevalência da vontade da maioria. 555
- 5.9 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil. 558
- 5.10 Área comum – destinação – alteração – quórum qualificado. 558
- 5.11 Área comum – uso por condômino – impossibilidade. 558
- 5.12 Condomínio horizontal - cão de grande porte – infringência da convenção que prevê a permanência de cão de pequeno porte – retirada do animal decidida em assembléia geral extraordinária – possibilidade. 559
- 5.13 Despesas condominiais – aumento por plebiscito – posterior ratificação por assembléia geral – impossibilidade. 561
- 5.14 Despesas condominiais – natureza jurídica – obrigação *propter rem*. 561
- 5.15 Despesas condominiais – multa por infração à convenção – exigibilidade. 562
- 5.16 Procuração – reconhecimento de firma para votar em assembléia – desnecessidade – interpretação teleológica. 562
- 5.17 Condomínio – obra – edificação de muro – aprovação por unanimidade. 563
- 5.18 Convenção – natureza jurídica – caráter normativo e contratual. 563
- 5.19 Área comum – uso – porta de ligação do apartamento – exclusividade - impossibilidade. 563
- 5.20 Loja térrea – rateio – critério previsto na convenção – dever de pagamento – aplicação do critério da proporcionalidade. 564
- 5.21 Loja térrea – rateio – critério da utilidade. 568
- 5.22 Loja térrea com entrada independente – despesas condominiais – isenção – impossibilidade em face da previsão na convenção. 568
- 5.23 Despesas condominiais – presunção de certeza – cobrança – prescrição ordinária. 569

- 5.24 Despesas condominiais – presunção de certeza – prova em contrário a cargo do condômino. 569
- 5.25 Despesas condominiais – critério de justiça e equidade. 569
- 5.26 Despesas condominiais – elevador instalado posteriormente – apartamento térreo – ausência de previsão na convenção – aplicação do critério da utilidade. 570
- 5.27 Despesas condominiais – rateio – critério da utilidade. 570
- 5.28 Garagem – despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade previsto na convenção – inclusão da área do box. 570
- 5.29 Condomínio horizontal – despesas condominiais – terreno – critério de rateio – deliberação na assembléia – potencialidade e viabilidade do uso do serviço ou benefício – aplicação do critério da utilidade. 571
- 5.30 Despesas condominiais – não abusividade – cobrança devida. 571
- 5.31 Despesas condominiais – cobrança pela via monitória – boleto bancário – possibilidade. 572
- 5.32 Despesas condominiais – rateio pelo número de apartamentos previsto na convenção – validade. 572
- 5.33 Despesas condominiais – rateio igualitário previsto na convenção – nulidade em face do enriquecimento ilícito – aplicação do critério da proporcionalidade. 573
- 5.34 Crédito hipotecário e condominial – preferência do condominial. 573
- 5.35 Despesas – presunção de certeza a favor do condomínio. 573
- 5.36 Despesas condominiais – rateio – unidade que não se beneficia dos serviços – cobrança indevida – aplicação do critério da utilidade. 573
- 5.37 Unidades térreas com entradas independentes – despesas condominiais – rateio – serviços aproveitados – cobrança devida. 574
- 5.38 Loja térrea – despesas condominiais – rateio - critério diferenciado. 574
- 5.39 Loja térrea – despesas condominiais – potencial ou efetiva utilização de serviços – cobrança devida. 575
- 5.40 Edifício de garagem – unidade térrea – despesas condominiais – rateio – cobrança devida. 575
- 5.41 Condomínio – critério de rateio das despesas – liberdade dos condôminos na sua fixação. 575

- 5.42 Contribuições condominiais – cobrança por ação monitória – possibilidade. 576
- 5.43 Despesas condominiais – loja térrea – cobrança devida em razão do aproveitamento dos serviços. 576
- 5.44 Despesas condominiais – loja térrea com saída independente – valores diferenciados – isonomia – previsão na convenção – possibilidade. 576
- 5.45 Loja térrea com saída independente – despesas condominiais – somente participa do custeio de despesas referentes ao terreno, telhado, calçada e paredes externas e outras que aproveitam a todos os condôminos. 577
- 5.46 Despesas condominiais – unidade independente – rateio – obrigação de concorrer somente com as despesas que a aproveite – aplicação do critério da utilidade. 577
- 5.47 Loja – garagem – participação nas despesas – fruição. 577
- 5.48 Lojas – despesas condominiais – rateio diferenciado previsto na convenção – legalidade. 578
- 5.49 Condomínio horizontal – terreno – despesas condominiais - rateio – deliberação da assembléia - potencialidade e viabilidade do uso do serviço ou benefício – aplicação do critério da utilidade. 578
- 5.50 Loja térrea – despesas condominiais – somente participa do custeio de despesas referentes ao terreno, telhado, paredes externas e outras que aproveitam a todos os condôminos. 579
- 5.51 Loja térrea com entrada independente – despesas condominiais – rateio – aplicação do critério da proporcionalidade para as despesas comuns, exceto iluminação (um terço) e da utilidade pelos serviços que usa. 579
- 5.52 Loja térrea – despesas condominiais – aplicação do critério da utilidade. 579
- 5.53 Loja térrea com saída independente – despesas condominiais – rateio – critério da proporcionalidade previsto na convenção – legalidade. 580
- 5.54 Loja térrea com entrada independente – despesas condominiais – critério de rateio. 580
- 5.55 Despesas condominiais – rateio – obediência à fração ideal de terreno – critério diferenciado permitido somente se previsto na convenção. 581
- 5.56 Loja térrea e depósito – despesas condominiais – rateio – pagamento somente daquelas que digam respeito aos serviços utilizados – aplicação do critério da utilidade. 581
- 5.57 Garagem – transformação em lugar comercial – assembléia – prevalência da vontade da maioria. 582

5.58 Garagem – vagas – utilização – privilégio de condômino com fração ideal maior – impossibilidade. 582

5.59 Área comum – uso – alteração da sua destinação (locação ou cessão) - decisão pela maioria qualificada dos condôminos - possibilidade. 582

5.60 Condomínio – área de uso comum – alteração – decisão pela maioria dos condôminos – possibilidade – construção de garagem para locação ou cessão aos condôminos. 582

## **6 Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo**

6.1 Despesas condominiais – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 583

6.2 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 583

6.3 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 583

6.4 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 584

6.5 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 584

6.6 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 584

6.7 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 584

6.8 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 584

6.9 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 584

6.10 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 585

6.11 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 585

6.12 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 585

6.13 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 585

- 6.14 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 585
- 6.15 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 585
- 6.16 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 585
- 6.17 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 586
- 6.18 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 586
- 6.19 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 586
- 6.20 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 586
- 6.21 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 586
- 6.22 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 586
- 6.23 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 587
- 6.24 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 587
- 6.25 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 587
- 6.26 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 587
- 6.27 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 587
- 6.28 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 587
- 6.29 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 588

- 6.30 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 588
- 6.31 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 588
- 6.32 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 588
- 6.33 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 588
- 6.34 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 588
- 6.35 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 588
- 6.36 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 589
- 6.37 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 589
- 6.38 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 589
- 6.39 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 589
- 6.40 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 589
- 6.41 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 589
- 6.42 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 590
- 6.43 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 590
- 6.44 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 590
- 6.45 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 590
- 6.46 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 590

- 6.47 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 590
- 6.48 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 590
- 6.49 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 591
- 6.50 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 591
- 6.51 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 591
- 6.52 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 591
- 6.53 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 591
- 6.54 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 591
- 6.55 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 592
- 6.56 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 592
- 6.57 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 592
- 6.58 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 592
- 6.59 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 592
- 6.60 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 592
- 6.61 Cobrança das contribuições – obrigação *propter rem* – interesse da maioria – a convenção faz lei entre as partes. 593
- 6.62 Loja no andar térreo – despesas condominiais - pagamento dos serviços que abrangem a sua unidade. 593



- 6.63 Loja no andar térreo – despesas condominiais - pagamento dos serviços que abrangem a sua unidade. 593
- 6.64 Loja no andar térreo – despesas condominiais - pagamento dos serviços que abrangem a sua unidade. 593
- 6.65 Loja no andar térreo – despesas condominiais - pagamento dos serviços que abrangem a sua unidade. 594
- 6.66 Multa por infração – barulho excessivo – uso nocivo da propriedade – cobrança devida. 594
- 6.67 Multa por infração – desacato à empregado do condomínio – cobrança devida. 594
- 6.68 Multa por infração – manutenção de animal em unidade autônoma – cobrança devida. 594
- 6.69 Multa por infração – brincadeira de crianças em local proibido – cobrança devida. 594
- 6.70 Multa por infração – transporte de animal nas dependências do condomínio – cobrança devida. 594
- 6.71 Multa por infração – barulho provocado pela filha do proprietário da unidade condominial – cobrança devida. 595
- 6.72 Multa por infração – menor que teria danificado telhado em área de lazer de criança – cobrança devida. 595
- 6.73. Multa por infração – permanência do neto do condômino nos boxes da garagem em horário não permitido – cobrança devida. 595
- 6.74 Multa por infração – atos de vandalismo e desrespeito à proibição de atividades em locais determinados (andar de bicicleta na garagem) – cobrança devida. 595
- 6.75 Multa por infração – perturbação do sossego e da tranquilidade dos vizinhos – cobrança devida. 595
- 6.76 Multa por infração – utilização indevida de botijões de gás – cobrança devida. 595
- 6.77 Multa por infração – estacionamento de veículos em número superior ao permitido – cobrança devida. 596
- 6.78 Multa por infração – utilização exclusiva de vaga de garagem para visitantes – cobrança devida. 596
- 6.79 Multa por infração – oficina de jóias que utiliza botijão de gás onde se permite apenas escritório comercial – cobrança devida. 596
- 6.80 Multa por infração – utilização inadequada do elevador – cobrança devida. 596

- 6.81 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade. 596
- 6.82 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade. 597
- 6.83 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade. 597
- 6.84 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade. 597
- 6.85 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade. 597
- 6.86 Loteamento – despesas condominiais aprovadas em assembléia – possibilidade. 597
- 6.87 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 597
- 6.88 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 598
- 6.89 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 598
- 6.90 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 598
- 6.91 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 598
- 6.92 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 598
- 6.93 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 598
- 6.94 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 598
- 6.95 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 599
- 6.96 Multa moratória superior a 2% - redução – novo Código Civil. 599
- 6.97 Multa moratória superior a 2% – redução – novo Código Civil. 599
- 6.98 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 599
- 6.99 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 599
- 6.100 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 599
- 6.101 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 600
- 6.102 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 600

- 6.103 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
600
- 6.104 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
600
- 6.105 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
600
- 6.106 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
601
- 6.107 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
601
- 6.108 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
601
- 6.109 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
601
- 6.110 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
601
- 6.111 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
602
- 6.112 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
602
- 6.113 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
602
- 6.114 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
602
- 6.115 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
603
- 6.116 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
603
- 6.117 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
603
- 6.118 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
603

- 6.119 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
603
- 6.120 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
604
- 6.121 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
604
- 6.122 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
604
- 6.123 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
604
- 6.124 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária.  
604
- 6.125 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária.  
605
- 6.126 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
605
- 6.127 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
605
- 6.128 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
605
- 6.129 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
606
- 6.130 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária.  
606
- 6.131 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
606
- 6.132 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
606
- 6.133 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
606
- 6.134 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária.  
607

- 6.135 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 607
- 6.136 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 607
- 6.137 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 607
- 6.138 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade - responsabilidade solidária. 608
- 6.139 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 608
- 6.140 Despesas de condomínio – cobrança – compropriedade – responsabilidade solidária. 608
- 6.141 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 608
- 6.142 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 609
- 6.143 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 609
- 6.144 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 609
- 6.145 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 609
- 6.146 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 610
- 6.147 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 610
- 6.148 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 610
- 6.149 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 610
- 6.150 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 610

- 6.151 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 611
- 6.152 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 611
- 6.153 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 611
- 6.154 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 611
- 6.155 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 612
- 6.156 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 612
- 6.157 Despesas condominiais – cobrança – casal separado – solidariedade entre os ex-cônjuges. 612
- 6.158 Garagem – vaga – alteração do critério de uso – necessidade de aprovação por unanimidade ou de disposição contida na convenção. 612
- 6.159 Despesas condominiais – cobrança – prescrição – interpretação analógica ou extensiva – impossibilidade. 613
- 6.160 Despesas condominiais – cobrança – prescrição – interpretação analógica ou extensiva – impossibilidade. 613
- 6.161 Despesas condominiais – cobrança – prescrição – interpretação analógica ou extensiva – impossibilidade. 613
- 6.162 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 613
- 6.163 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 614
- 6.164 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 614
- 6.165 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 614
- 6.166 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 614
- 6.167 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 614

- 6.168 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 614
- 6.169 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 615
- 6.170 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 615
- 6.171 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 615
- 6.172 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 615
- 6.173 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 615
- 6.174 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 615
- 6.175 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 616
- 6.176 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 616
- 6.177 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 616
- 6.178 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 616
- 6.179 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 616
- 6.180 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 616
- 6.181 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 617
- 6.182 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 617
- 6.183 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 617



- 6.184 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 617
- 6.185 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 617
- 6.186 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 618
- 6.187 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 618
- 6.188 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 618
- 6.189 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 618
- 6.190 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 618
- 6.191 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 618
- 6.192 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 619
- 6.193 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 619
- 6.194 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 619
- 6.195 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 619
- 6.196 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 619
- 6.197 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 620
- 6.198 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 620
- 6.199 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 620

- 6.200 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 620
- 6.201 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 620
- 6.202 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 620
- 6.203 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 621
- 6.204 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 621
- 6.205 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 621
- 6.206 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 621
- 6.207 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 621
- 6.208 Cobrança de contribuição condominial – falta de registro da convenção – irrelevância. 621
- 6.209 Despesas condominiais – convenção – adaptação à realidade. 622
- 6.210 Despesas condominiais – convenção – adaptação à realidade. 622
- 6.211 Despesas condominiais – inclusão da unidade autônoma devedora em relatório de veiculação interna – dano moral – inexistência. 622
- 6.212 Despesas condominiais – inclusão da unidade autônoma devedora em relatório de veiculação interna – dano moral – inexistência. 623
- 6.213 Despesas condominiais – inclusão da unidade autônoma devedora em relatório de veiculação interna – dano moral – inexistência. 623
- 6.214 Despesas condominiais – extraordinárias – obra de restauração da fachada do prédio – aprovação por maioria - contribuição devida. 623
- 6.215 Condomínio – despesas extraordinária - reforma para reparos de telhado, calha e tubulação – contribuição devida. 623
- 6.216 Condomínio – despesas extraordinária quanto a obras no edifício – contribuição devida. 624

- 6.217 Condomínio – despesas extraordinária – instalação de TV a cabo – contribuição devida. 624
- 6.218 Condomínio – despesa extraordinária – obras de segurança – contribuição devida. 624
- 6.219 Condomínio – despesa extraordinária – indenização trabalhistas – contribuição devida. 624
- 6.220. Condomínio – despesas extraordinária – impermeabilização do telhado – contribuição devida. 624
- 6.221 Condomínio – despesa extraordinária – obras no edifício exigidas pelo Município. 625
- 6.222 Condomínio – despesa extraordinária – conserto no telhado – contribuição devida. 625
- 6.223 Condomínio – despesas quanto a pagamento de parcelamento de dívida com o INSS – contribuição devida 625
- 6.224 Multa – comportamento anti-social – fato único – impossibilidade. 625
- 6.225 Cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias – basta a aprovação em assembléia geral. 625
- 6.226 Cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias – basta a aprovação em assembléia geral. 626
- 6.227 Cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias – basta a aprovação em assembléia geral. 626
- 6.228 Cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias – basta a aprovação em assembléia geral. 626
- 6.229 Cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias – basta a aprovação em assembléia geral. 626
- 6.230 Cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias – basta a aprovação em assembléia geral. 627
- 6.231 Cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias – basta a aprovação em assembléia geral. 627
- 6.232 Cobrança de despesas ordinárias e extraordinárias – basta a aprovação em assembléia geral. 627
- 6.233 Condômino inadimplente – corte do fornecimento de serviços essenciais – impossibilidade. 627

- 6.234 Prestação de contas – legitimidade passiva somente do síndico. 628
- 6.235 Despesas condominiais – cobrança – verba honorária – fixação. 628
- 6.236 Despesas condominiais – cobrança – verba honorária – fixação. 628
- 6.237 Despesas condominiais – cobrança – verba honorária – fixação. 629
- 6.238 Despesas de condomínio – demanda entre condômino e condomínio – honorários de advogado – rateio – exclusão. 629
- 6.239 Convenção – quórum para alteração – direito adquirido – normas pétreas – inexistência. 629
- 6.240 Garagem – quórum para alteração do critério de distribuição ou utilização – 75% - possibilidade. 630
- 6.241 Despesas condominiais - benfeitoria útil (reboco) – quórum convencional de 2/3 – necessidade. 630
- 6.242 Loja independente – despesas condominiais – cobrança – possibilidade desde que previstas na convenção. 630
- 6.243 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida. 630
- 6.244 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida. 631
- 6.245 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida. 631
- 6.246 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida. 631
- 6.247 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida. 631
- 6.248 Loja independente – despesas condominiais – ordinárias – contribuição indevida. 632
- 6.249 Despesas condominiais – festas de fim de ano – aprovação em assembléia – contribuição devida. 632
- 6.250 Garagem – vaga – despesas condominiais – obrigação *propter rem* – não aplicação do critério da utilidade. 632
- 6.251 Despesas condominiais – ordinárias e extraordinárias – as primeiras são de responsabilidade do usufrutuário e as segundas do nu-proprietário. 632

- 6.252 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade. 633
- 6.253 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade. 633
- 6.254 Despesas condominiais – extraordinárias – troca de canos com vazamento - obra imprescindível – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade. 633
- 6.255 Despesas condominiais – extraordinárias – conserto de fossa séptica – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade. 633
- 6.256 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade. 634
- 6.257 Despesas condominiais – extraordinárias – conserto de escada externa - obra imprescindível – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade. 634
- 6.258 Despesas condominiais – extraordinárias – conserto do elevador, conserto do portão de garagem, reforma do telhado e rejuntamento de fachada – prévia aprovação em assembléia - desnecessidade. 634
- 6.259 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – obras das colunas de água e esgoto, conserto do elevador e construção da guarita – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade. 634
- 6.260 Despesas condominiais – extraordinárias – obra imprescindível – troca de colunas de água, conserto de telhado, serviços elétricos – prévia aprovação em assembléia – desnecessidade. 635
- 6.261 Despesas condominiais – aquisição de flores para funeral – cobrança devida. 635
- 6.262 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento. 635
- 6.263 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento. 635
- 6.264 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento. 636
- 6.265 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento. 636
- 6.266 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento. 636
- 6.267 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento. 636
- 6.268 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento. 636
- 6.269 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento. 637
- 6.270 Despesas condominiais – título executivo – não enquadramento. 637

- 6.271 Despesas condominiais ordinárias e extraordinárias – obrigação *propter rem* – responsabilidade do proprietário. 637
- 6.272 Despesas condominiais – multa – simples aborrecimento – dano moral - inadmissibilidade. 638
- 6.273 Despesas condominiais – cobrança – condômino que não reside no imóvel – cabimento. 638
- 6.274 Despesas condominiais – ação revisional – critério da proporcionalidade e da utilidade – prevalência do critério da utilidade previsto na convenção. 638
- 6.275 Despesas condominiais – cobrança no foro do domicílio do devedor – cabimento. 639
- 6.276 Despesas condominiais – cobrança no foro do domicílio do devedor – cabimento. 639
- 6.277 Despesas condominiais – extraordinária – obra na garagem – cobrança -condômino que não tem vaga – inadmissibilidade. 639
- 6.278 Despesas ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida. 639
- 6.279 Despesas ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida. 640
- 6.280 Despesas ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida. 640
- 6.281 Despesas ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida. 640
- 6.282 Despesas ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida.40
- 6.283 Despesas ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida.640
- 6.284 Despesas ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida. 641
- 6.285 Despesas ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida. 641
- 6.286 Despesas ordinárias – não aprovação pela assembléia – irrelevância – cobrança devida. 641

- 6.287 Cobrança de despesas condominiais – conversão do rito sumário para o ordinário – inadmissibilidade. 641
- 6.288 Despesas ordinárias e extraordinárias – obrigação *propter rem* – transferência para o adquirente da unidade condominial. 642
- 6.289 Despesas condominiais – extraordinárias – falta de aprovação em assembléia – cobrança – descabimento. 642
- 6.290 Despesas condominiais – necessárias ou úteis – não aprovação em assembléia – irrelevância – cobrança devida. 642
- 6.291 Despesas necessárias ou úteis – falta de aprovação em assembléia – contribuição devida pelos condôminos. 642
- 6.292 Honorários advocatícios – dívida do condomínio – penhora – cotas do pagamento – possibilidade. 643
- 6.293 Honorários advocatícios – cobrança – título extrajudicial – percentual de 5% – possibilidade. 643
- 6.294 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 643
- 6.295 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 643
- 6.296 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 644
- 6.297 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 644
- 6.298 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 644
- 6.299 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 644
- 6.300 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 645
- 6.301 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 645
- 6.302 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 645



- 6.303 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 646
- 6.304 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 646
- 6.305 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 646
- 6.306 Despesas condominiais – cobrança – penhora – imóvel clausulado (impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade) – irrelevância. 646
- 6.307 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento. 647
- 6.308 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento. 647
- 6.309 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento. 647
- 6.310 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento. 647
- 6.311 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento. 648
- 6.312 Despesas condominiais – exceção do contrato não cumprido – obrigações distintas – descabimento. 648
- 6.313 Despesas condominiais – ordinárias e encargos trabalhistas – cobrança - cabimento. 648
- 6.314 Despesas condominiais – extraordinárias – rateio – reforma de elevador – unidade térrea – cabimento, salvo disposição convencional em sentido contrário. 648
- 6.315 Despesas condominiais – extraordinárias – rateio – reforma de elevador – unidade térrea – cabimento, salvo disposição convencional em sentido contrário. 649
- 6.316 Cobrança de despesas condominiais – prova do domínio – desnecessidade. 649
- 6.317 Cobrança de despesas condominiais – prova do domínio – desnecessidade. 649
- 6.318 Despesas condominiais – necessárias e úteis (impermeabilização e reparo das juntas de dilatação) – cobrança – cabimento. 650
- 6.319 Despesas condominiais – necessárias e úteis (instalação de equipamentos de segurança – câmeras de vídeo) – cobrança – cabimento. 650

- 6.320 Despesas condominiais – necessárias e úteis cobrança (instalação de sistema de interfonos) – cabimento. 650
- 6.321 Despesas condominiais – encargos trabalhistas – despesas ordinárias – caracterização. 650
- 6.322 Despesas condominiais – encargos trabalhistas – despesas ordinárias – caracterização. 651
- 6.323 Despesas condominiais – necessárias ou extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia. 651
- 6.324 Despesas extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia. 651
- 6.325 Despesas extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia. 651
- 6.326 Despesas extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia. 652
- 6.327 Despesas extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia. 652
- 6.328 Despesas ordinárias e extraordinárias – despesas ordinárias e extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia. 652
- 6.329 Despesas ordinárias e extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia.
- 6.330 Despesas ordinárias e extraordinárias – necessidade de aprovação em assembléia. 652
- 6.331 Despesas condominiais – cobrança – lacunas na convenção – aplicação da lei de condomínio. 653
- 6.332 Despesas condominiais – cobrança – lacunas na convenção – aplicação da lei de condomínio. 653
- 6.333 Despesas condominiais – extraordinárias – cobrança – obra realizada por determinação judicial – demanda interposta por condômino – rateio –descabimento da participação do condômino vencedor. 653
- 6.334 Despesas extraordinárias – obra útil – aprovação em assembléia – suplementação sem nova aprovação – cobrança devida. 654
- 6.335 Despesas condominiais – extraordinárias – obra útil – aprovação em assembléia – suplementação sem nova aprovação – cobrança devida. 654
- 6.336 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 654
- 6.337 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 655

- 6.338 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 655
- 6.339. Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 655
- 6.340 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 655
- 6.341 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 656
- 6.342 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 656
- 6.343 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 656
- 6.344 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos - cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 656
- 6.345 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 657
- 6.346 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 657
- 6.347 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 657
- 6.348 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 657
- 6.349 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 658
- 6.350 Convenção – faz lei entre as partes – validade *erga omnes*. 658
- 6.351 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 658
- 6.352 Despesas condominiais – valor inferior a quarenta salários mínimos – cobrança – juizado de pequenas causas e justiça comum – opção do autor. 658
- 6.353 Despesas condominiais – reforma de garagem – condômino que não é titular de vagas – pagamento devido porque pertinente ao edifício. 658
- 6.354 Despesas condominiais – reforma de garagem – condômino que não é titular de vagas – pagamento devido porque pertinente ao edifício. 659

- 6.355 Despesas condominiais – luz e água - unidade desocupada – cobrança – cabimento. 659
- 6.356 Despesas condominiais – gás - unidade desocupada – cobrança – cabimento. 659
- 6.357 Despesas condominiais – sobretaxa para o conjunto que mantiver criança – ilegalidade. 660
- 6.358 Despesas condominiais – aumento do consumo de água e gás – abuso reconhecido – exercício irregular de direito – responsabilidade do condômino. 660
- 6.359 Despesas condominiais – cobrança – benfeitoria útil – necessidade de aprovação na assembléia. 660
- 6.360 Despesas condominiais – extraordinárias (reboco) – previsão convencional – necessidade. 661
- 6.361 Despesas condominiais – extraordinárias (decoração do *hall*) – cobrança – rateio – critério da fração ideal (proporcional). 661
- 6.362 Despesas condominiais – assembléia geral – competência – definição de prioridade e necessidade. 661
- 6.363 Despesas condominiais – cobrança – foro do local da situação da coisa – prevalência sobre o de eleição. 662
- 6.364 Despesas condominiais – extraordinárias – limites. 662
- 6.365 Despesas condominiais – convenção – previsão – alteração da periodicidade – possibilidade. 662
- 6.366 Despesas condominiais – laudêmio – rateio – inclusão – aprovação pela maioria – admissibilidade. 662
- 6.367 Despesas condominiais - extraordinárias – substituição de elevador – aprovação pela maioria – desnecessidade. 663
- 6.368 Regimento interno – animais de pequeno porte – proibição – permanência – possibilidade. 663
- 6.369 Despesas extraordinárias – previsão convencional – necessidade. 663
- 6.370 Despesas condominiais – multa – alteração insignificante do padrão estético – inadmissibilidade da cobrança. 664
- 6.371 Barulho – incômodo – deve ser coibido em qualquer hora do dia. 664
- 6.372 Despesas condominiais – cobrança – desconstituição somente pelos condôminos ou por decisão judicial. 664

6.373 Despesas condominiais – cobrança – desconstituição somente pelos condôminos ou por decisão judicial. 665

6.374 Despesas condominiais – multa – cobrança – inaplicação da cláusula *rebus sic stantibus*. 665

6.375 Garagem – vaga – indeterminação – alteração ou utilização – critério da unanimidade. 665

6.376 Garagem – vaga - remanejamento – tratamento igualitário. 665

6.377 Garagem – vagas – critério de distribuição ou utilização – quórum de 3/4 para aprovação. 666

## **7 Superior Tribunal de Justiça**

7.1 Condomínio – furto – área comum – responsabilidade somente se prevista na convenção. 666

7.2 Condomínio – furto – garagem - responsabilidade somente se previsto na convenção. 666

7.3 Condomínio – furto – garagem – responsabilidade somente se previsto na convenção. 667

7.4 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil. 667

7.5 Multa superior a 2% – redução – novo Código Civil. 667

7.6 Loja térrea – acesso independente – rateio – previsão na convenção – validade. 667

7.7 Loja térrea – acesso independente – rateio – cobrança indevida, salvo se houver disposição expressa na convenção. 668

7.8 Convenção – natureza estatutária – aplicação do novo Código Civil. 668

7.9 Convenção – natureza estatutária – aplicação do novo Código Civil. 668

7.10 Despesas condominiais – rateio – critério igualitário convencional – admissibilidade. 669

7.11 Convenção – registro após a compra e venda da unidade – despesas não usuais – irresponsabilidade do adquirente. 669

7.12 Registro da convenção – falta – validade. 669

- 7.13 Área comum – garagem - decisão da maioria – prevalência – direito de propriedade e interesse coletivo. 670
- 7.14 Área comum – alteração - maioria de 2/3 dos condôminos – possibilidade. 670
- 7.15 Despesas condominiais - convenção e ata de assembléia – títulos executivos extrajudiciais. 670
- 7.16 Despesas condominiais – cobrança - foro de eleição – validade. 671
- 7.17 Animal em apartamento – prevalência das disposições previstas na convenção. 671
- 7.18 Animal em apartamento – interpretação de cláusula convencional – impossibilidade de revisão em sede de recurso especial. 671
- 7.19 Área comum – uso – interpretação de cláusula convencional – impossibilidade na via do recurso especial. 671
- 7.20 Fração ideal – alteração – quórum – unanimidade. 672
- 7.21 Fração ideal – atribuição de direitos – quórum – unanimidade. 672
- 7.22 Despesas condominiais – rateio – frações ideais – alteração – quórum – 2/3. 673
- 7.23 Área comum – alteração – consenso unânime – desnecessidade. 673
- 7.24 Despesas condominiais – rateio – critério previsto na convenção – validade. 673
- 7.25 Despesas condominiais – rateio – critério – alteração – quórum de 2/3. 673
- 7.26 Loja térrea – independente – rateio – critério expresso na convenção – validade. 674
- 7.27 Associação de moradores sem caráter condominial – cobrança – contribuições ulteriores ao período de carência – impossibilidade. 674
- 7.28 Condomínio irregular – custeio – obrigação de contribuir. 674
- 7.29 Despesas condominiais – rateio – falta de convenção – aplicação do critério da proporcionalidade. 675
- 7.30 Despesas – rateio – cobrança pelo procedimento sumário. 675
- 7.31 Condomínio atípico – despesas – rateio – contribuição devida. 676
- 7.32 Condomínio atípico – despesas – rateio – contribuição devida. 676
- 7.33 Condomínio – loja com acesso independente – rateio nas despesas – previsão na convenção – contribuição devida. 676

- 7.34 Despesas condominiais – litigância entre o condomínio e o condômino – rateio das despesas de honorários – exclusão. 677
- 7.35 Condomínio – inadimplemento das despesas comuns – penhorabilidade da unidade – possibilidade. 677
- 7.36 Condomínio – inadimplemento das despesas comuns – penhorabilidade da unidade – possibilidade – Aplicação da teoria dos direitos limitantes e limitados. 677
- 7.37 Despesas condominiais – indenização ganha por ex-empregado – rateio – matéria de fato – impossibilidade de discussão em sede de recurso especial. 678
- 7.38 Loja autônoma – despesas condominiais – rateio – omissão da convenção – cota parte limitada aos serviços disponíveis. 678
- 7.39 Loja térrea – despesas – rateio – aplicação do critério da utilidade. 678
- 7.40 Loja – autônoma – convenção não registrada – despesas condominiais – rateio – critério - liberdade de estipulação. 678
- 7.41 Condomínio réu em ação ajuizada por condômino – procedência do pedido – cota parte referente aos honorários – obrigação devida. 679
- 7.42 Despesas condominiais – rateio - proporção das frações ideais – aplicação. 679
- 7.43 Assembléia geral – convocação – carta simples – validade. 680
- 7.44 Assembléia – substituição da anterior – validade. 680
- 7.45 Assembléia – edital – ordem do dia – ausência de extrapolação – validade. 680
- 7.46 Síndico – remuneração – assembléia – edital – fixação independentemente de menção expressa no edital. 681
- 7.47 Arbitragem – cláusula – validade de sua estipulação. 681
- 7.48 Arbitragem – cláusula – validade de sua estipulação. 682
- 7.49 Despesas condominiais – multa – inadmissibilidade – alteração insignificante. 682
- 7.50 Garagem – vaga – atribuição - falta de critério – anulação – novo sorteio. 682
- 7.51 Associação – estatuto – norma fundamental, geral, abstrata e institucional. 683

## **8 Tribunal de Justiça de Santa Catarina**

- 8.1 Despesas condominiais – rateio – critério da fração ideal – previsão na convenção – deliberação diversa da assembléia – impossibilidade. 683



## **9 Tribunal de Justiça de Pernambuco**

9.1 Área comum – alteração – inovação - quórum – unanimidade. 684

## **10 Tribunal de Justiça do Distrito Federal**

10.1 Despesas condominiais – rateio – proporção – previsão na convenção – cobrança devida. 684

10.2 Prédio sem garagem – construção posterior – uso – direito somente daqueles que participaram do rateio das respectivas despesas. 684

10.3 Rateio de despesas – previsão na convenção – sujeição. 685

10.4 Despesas condominiais – rateio – serviços à disposição – obrigação de contribuir. 686

10.5 Despesas condominiais – critério da proporcionalidade previsto na convenção – matéria não sujeita ao crivo do Judiciário. 686

10.6 Corte no fornecimento de água em face do inadimplemento – ato legítimo. 687

10.7 Loja térrea – despesas condominiais – rateio previsto na convenção – obrigatoriedade do pagamento. 687

10.8 Loja térrea – despesas condominiais – rateio - pagamento devido porque o condômino usufrui de toda a estrutura do edifício – aplicação do critério da proporcionalidade. 688

10.9 Loja térrea – despesas condominiais – rateio – previsão na convenção – contribuição devida. 688

10.10. Despesas condominiais – seguro – previsão na convenção – legitimidade da estipulação – critério da proporcionalidade. 688

10.11 Garagem – uso – decisão da assembléia extraordinária – validade. 689

10.12 Garagem – uso - quórum qualificado – necessidade. 689

10.13 Garagem – destinação e utilização – deliberação assemblear, na omissão da convenção – decisão soberana – inexistência do direito de posse de vaga determinada. 690

10.14 Garagem – vagas – demarcação - decisão da assembléia – validade. 690

## **11 Tribunal de Justiça do Pará**

11.1 Garagem – vaga – uso – aplicação dos direitos de vizinhança. 690

## **12 Tribunal de Justiça do Mato Grosso**

12.1 Despesas condominiais – rateio – aprovação em assembléia – falta de interesse processual para definição de critério de rateio. 691

## **13 Tribunal de Justiça da Bahia**

13.1 Despesas condominiais – obrigação *propter rem* – mora – dívida *portable*. 692

13.2 Despesas condominiais – ordinárias – manutenção de instalações hidráulicas – contribuição devida pelo locatário. 692

13.3 Condomínio comercial – furto na unidade – responsabilidade. 692

13.4 Prestação de contas – condômino inadimplente – inexigibilidade. 692

## **14 Tribunal de Justiça do Paraná**

14.1 Condomínio – modificação que atinge o direito de propriedade e altera o plano de construção – necessidade da aprovação por unanimidade. 693

14.2 Garagem – vaga – distribuição por sorteio – validade. 693

**ÍNDICE DA LEGISLAÇÃO NACIONAL E ESTRANGEIRA**<sup>1228</sup>

- 1 Lei argentina da propriedade horizontal - 698
- 2 Lei belga de 1924 - 701
- 3 Código Civil boliviano (artigos 158 a 200) - 703
- 4 Decreto brasileiro a respeito dos edifícios de mais de cinco andares - 709
- 5 Lei da propriedade horizontal brasileira (n. 4.591/64) - 711
- 6 Lei brasileira que criou medidas de estímulo à indústria da construção civil - 731
- 7 Código Civil brasileiro (artigos 1.314 a 1.358) - 740
- 8 Lei chilena sobre a propriedade horizontal - 745
- 9 Lei colombiana da propriedade horizontal - 750
- 10 Lei da Costa Rica sobre a propriedade horizontal - 784
- 11 Código Civil do Equador (Codificação nº 10, de 24 de junho de 2005, artigo 895) - 793
- 12 Lei de propriedade horizontal do Equador nº 2005-013, de 06 de outubro de 2005 - 794
- 13 Regulamento da Lei de Propriedade Horizontal do Equador - 799
- 14 Lei espanhola a respeito da propriedade horizontal - 820
- 15 Código Civil da Catalunha –Espanha – (artigos 553-1 a 553-59) - 839
- 16 Legislação sobre a propriedade horizontal do Estado da Carolina do Sul (EUA) - 864
- 17 Legislação sobre o condomínio do Texas (EUA) - 877
- 18 Lei francesa de 28 de junho de 1938 - 916
- 19 Lei francesa a respeito da compropriedade - 920
20. Código Civil da Guatemala (artigos 528 a 559) - 935
- 21 Código Civil Italiano (artigos 1.117 a 1.139) - 939
- 22 Legislação da propriedade em condomínio de imóveis do México - 944
- 23 Legislação da Nicarágua a respeito da propriedade horizontal - 968

---

<sup>1228</sup> Cf. ordem alfabética dos nomes dos países. Os números ao final referem-se às páginas.

- 24 Legislação sobre a propriedade horizontal do Panamá - 977
- 25 Código Civil do Paraguai (artigos 2128 a 2162) - 992
- 26 Lei peruana sobre a propriedade horizontal - 998
- 27 Lei de condomínio de Porto Rico - 1010
- 28 Legislação portuguesa a respeito do direito real de habitação periódica - 1042
- 29 Código Civil português (artigos 1.414º a 1.438º) - 1060
- 30 Decreto-lei n. 448/91, de Portugal - 1067
- 31 Código Civil suíço (artigos 647 a 650, 655, 682 e 712) - 1095
- 32 Legislação da propriedade horizontal do Uruguai - 1102
- 33 Lei da Venezuela da propriedade horizontal - 1108
- 34 Proposta de alteração da lei venezuelana sobre a propriedade horizontal - 1120

## ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO<sup>1229</sup>

- Abertura (de porta ou janela), 259, 357, 370, 429.  
 Abuso de direito, 189, 190, 191, 335, 543.  
 Ação de prestação de contas, 357, 524.  
 Acessão, 135, 137, 138.  
 Acessório, 73, 95, 34, 135, 136, 137, 138, 139, 157, 424.  
 Afetação (patrimônio de), 25, 82, 94, 259.  
*Affectio societatis*, 96, 210.  
 Análise jurídica, 6, 26, 203, 241, 259, 260, 278, 420, 423.  
 Analogia, 115, 225, 238, 271, 277, 377.  
 Animais, 259, 355, 356, 357, 369, 429, 386.  
 Anticausalistas, 171.  
 Arbitragem, 407, 408, 409, 419, 430.  
 Áreas comuns, 46, 54, 63, 89, 134, 259, 81, 282, 291, 292, 356.  
 Áreas de fração ideal, 279, 280, 292, 297, 305, 306, 309, 426.  
 Áreas exclusivas, 279, 280, 281, 282, 291, 292, 297, 426.  
 Assembléia – atas, 61, 66, 67, 68, 74, 125.  
 Assembléia – cômputo dos votos, 295.  
 Assembléia – convocação e forma, 63, 227, 279, 280, 282, 426.  
 Assembléia – extraordinária, 295.  
 Assembléia – funcionamento, 65, 227, 344.  
 Assembléia – funções, 65, 227.  
 Assembléia – interpretação, 65, 227.  
 Assembléia – ordem do dia, 344.  
 Assembléia – ordinária, 295.  
 Assembléia – presidência, 63.  
 Assembléia – quórum, 39, 61, 75, 84, 227, 238, 239, 279, 280, 282, 285, 345, 426, 427.  
 Assembléia de condôminos, 24, 37, 238.  
 Assembléias gerais extraordinárias, 238, 240, 343, 344.  
 Assembléias gerais ordinárias, 240, 343.  
 Associação, 115, 122, 123, 124, 125, 209, 210, 225, 338, 382.  
 Associações científicas, 125.  
 Associações civis, 121.  
 Associações literárias, 121.  
 Associações morais, 121.  
 Associações pias, 121.  
 Associações religiosas, 121.  
 Ato comutativo, 156.  
 Ato constitutivo, 96, 123, 126, 308, 402.  
 Ato ilícito, 188, 189, 289, 379, 382, 383, 386, 387, 389, 393, 394, 396, 398, 399.  
 Ato jurídico – classificação, 155, 156, 157.  
 Ato jurídico – conceito, 109, 148, 155.  
 Ato jurídico – forma, 155, 161.  
 Ato jurídico – interpretação, 162.  
 Ato jurídico – requisitos de validade, 157.  
 Ato jurídico aleatório, 156.  
 Ato jurídico bilateral, 156.

<sup>1229</sup> Os números ao final referem-se às páginas.

Ato jurídico *causa mortis*, 157.  
Ato jurídico consensual, 156.  
Ato jurídico gratuito, 156.  
Ato jurídico *inter vivos*, 157.  
Ato jurídico *lato sensu*, 157.  
Ato jurídico oneroso, 156.  
Ato jurídico perfeito, 6, 181, 412, 427.  
Ato jurídico sinalagmático, 156.  
Ato jurídico solene, 156.  
Ato jurídico unilateral, 156.  
Ato/negócio jurídico, 155, 160.  
Atos acessórios, 157.  
Atos constitutivos, 157, 159.  
Atos de administração, 197, 198.  
Atos de disposição, 197, 198, 223, 224, 336.  
Atos de gestão, 200.  
Atos de império, 199.  
Atos de uso, 196, 425.  
Atos declarativos, 157.  
Atos discricionários, 200, 425.  
Atos externos, 199.  
Atos gerais, 199, 425.  
Atos gratuitos, 156.  
Atos individuais, 199.  
Atos internos, 199.  
Atos modificativos, 157.  
Atos não receptícios, 156.  
Atos não solenes, 156.  
Atos necessários, 197.  
Atos onerosos, 156.  
Atos patrimoniais, 156.  
Atos principais, 157.  
Atos translativos, 157.  
Atos unilaterais, 156.  
Atos vinculados, 200.  
Autarquia, 118, 119, 120.  
Autonomia da vontade, 6, 26, 146, 147, 162, 163, 174, 175, 176, 188, 206, 210, 213, 220, 221, 303, 305, 314, 346, 413, 414, 420, 427.  
Benfeitoria necessária, 329.  
Benfeitoria útil, 323.  
Benfeitoria voluptuária, 328.  
Bens acessórios, 136, 138, 424.  
Bens coletivos, 102.  
Bens divisíveis, 99, 100.  
Bens indivisíveis por lei, 99, 100, 216.  
Bens indivisíveis por natureza, 99, 100.  
Bens singulares, 101, 102, 103.  
Bíblia, 276.  
Boa-fé objetiva, 162.  
Boa-fé subjetiva, 162, 178, 184.

Capacidade de direito, 111, 112, 159.  
Capacidade de fato, 111, 159.  
Capacidade processual, 111, 112, 126, 425.  
Capricho, 369, 370, 417, 429.  
Causa, 113, 124, 140, 141, 145, 19, 154, 170, 171, 172, 189, 191, 204, 233, 235, 236, 237, 251, 256, 258, 290, 300, 306, 315, 351, 369, 382, 383, 384, 386, 388, 391, 392, 394, 395, 396, 397, 417, 427, 429.  
Causalistas, 171.  
Cláusula pétrea, 6, 297, 412.  
Cobertura, 310, 316, 319, 329, 357.  
Cobrança das contribuições condominiais, 56, 62, 75, 294, 357.  
Coisa acessória, 135, 138.  
Coisa principal, 135, 137, 138.  
Comitê de convivência, 30, 405, 419, 430.  
Comunhão de bens, 89, 94, 95, 201, 424.  
Concausa, 394, 395, 396, 397.  
Conceito de culpa civil, 387, 389.  
Conceito de dolo civil, 387, 389.  
Conceito do direito, 371.  
Concentração lógica, 6, 420, 423.  
Concorrência de culpa, 396.  
Condomínio – extinção, 61, 99, 257, 258, 278.  
Condomínio em edifícios, 37, 86, 88, 195, 209, 238, 257, 285, 287, 292, 309, 316, 317, 336.  
Condomínio tradicional, 91, 92, 93, 131, 140, 201, 424.  
Condômino – direitos e deveres, 6, 38, 39, 55, 56, 66, 67, 68, 200, 237, 240, 281, 286, 349, 355, 402, 421, 428.  
Conflitos de sobreposição, 363, 366.  
Conselho – espécies, 348.  
Conselho – interpretação, 349.  
Conselho Consultivo – funções, 37, 227, 279, 281, 336, 357.  
Constituição do condomínio, 67, 140, 142, 143, 172, 201, 426.  
Construção jurídica, 6, 226, 420.  
Contribuições – cotas, 54, 227.  
Contribuições – modo de pagamento, 54, 279, 280, 281, 282, 295, 426.  
Convenção – derivada, 281.  
Convenção – normas de administração, 281.  
Convenção – normas institucionais, 281.  
Convenção – origem, 213, 219, 284, 411.  
Convenção – originária, 213.  
Convenção de condomínio – classificação, 280, 420.  
Convenção de condomínio – conteúdo, 219.  
Convenção de condomínio – forma, 219.  
Convenção de condomínio – natureza jurídica, 202, 203, 218, 220.  
Convenção de condomínio – quórum para alteração, 238.  
Convenção de condomínio – quórum para aprovação, 237.  
Convenção de condomínio – regras, 221, 279, 281.  
Critério convencional, 308.  
Critério da preponderância, 6, 225, 226, 304, 351, 424, 426, 427, 428, 429.



- Critério da proporcionalidade, 305, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 318, 319, 320, 334, 335.
- Critério do paralelismo, 366, 428.
- Culpa – classificação, 385.
- Culpa – conceito, 384.
- Culpa – graduação, 387
- Culpa bilateral, 391.
- Culpa civil, 384.
- Culpa concorrente, 391.
- Culpa grave, 389.
- Culpa *in comitendo*, 386.
- Culpa *in custodiendo*, 389.
- Culpa *in eligendo*, 389.
- Culpa *in omitendo*, 386.
- Culpa *in vigilando*, 386, 389.
- Culpa lata, 386..
- Culpa leve, 386
- Culpa levíssima, 389.
- Culpa recíproca, 388.
- 
- Dano, 65, 187, 188, 189, 190, 240, 249, 251, 253, 255, 302, 303, 344, 350, 351, 356, 358, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 401, 403, 404, 418, 430.
- Denominação, 142.
- Despesas – classificação, 330.
- Despesas – comuns, 57.
- Despesas – conceito, 322.
- Despesas – extraordinárias, 255, 277, 278, 279, 280, 301, 311, 317, 320, 323, 327, 328, 332, 411.
- Despesas – necessárias, 323, 325, 328.
- Despesas – ordinárias, 62, 277, 278, 280, 301, 311, 317, 320, 322, 327, 328, 422, 424.
- Despesas – úteis, 320, 323, 328.
- Despesas – voluptuárias, 320, 323, 328.
- Despesas com elevadores, 256, 315.
- Despesas com inovações voluptuárias, 256.
- Despesas com manutenção, 329, 424.
- Despesas com reparação, 321, 329, 424.
- Despesas com tributos, 330, 331.
- Despesas comuns, 309, 330.
- Despesas condominiais, 319, 329, 331.
- Despesas de administração, 334.
- Despesas de conservação, 142, 316, 331, 424.
- Despesas de consumo, 329, 331.
- Despesas de garantia, 330.
- Despesas de manutenção, 333, 334.
- Despesas de reparação, 333, 334.
- Despesas de uso, 334.
- Despesas extraordinárias, 279, 321, 326.
- Despesas necessárias, 218, 327.
- Despesas ordinárias, 279, 321, 325.

- Despesas tributárias, 334.
- Despesas úteis, 327.
- Despesas voluptuárias, 327.
- Destino do edifício, 206, 363.
- Deveres – critérios, 51, 240, 350, 355, 416.
- Deveres – extensão, 350.
- Deveres – fixação, 350.
- Deveres – forma, 350.
- Deveres – incidência, 350.
- Deveres – interpretação, 358.
- Deveres de vizinhança, 251, 351.
- Deveres dos condôminos, 350.
- Deveres dos proprietários, 301, 350.
- Deveres e proibições, 350.
- Deveres econômicos, 351.
- Deveres gerais, 350, 351, 412.
- Direito adquirido, 6, 50, 181, 351.
- Direito da personalidade, 352.
- Direito de propriedade, 28, 82, 94, 143, 144, 181, 192, 200, 233, 241, 242, 246, 249, 252, 351, 355, 357, 358, 363, 365, 368, 399, 410, 416, 417, 419.
- Direito de seqüela, 194.
- Direito de vizinhança, 246, 351.
- Direito objetivo, 209, 373.
- Direito real, 367.
- Direitos da personalidade, 352.
- Direitos de vizinhança – causas, 251.
- Direitos de vizinhança – classificação, 252.
- Direitos de vizinhança – conceito, 249.
- Direitos de vizinhança – fundamentos, 250.
- Direitos de vizinhança – natureza jurídica, 248.
- Direitos individuais, 354.
- Direitos reais homogêneos, 367.
- Dolo civil, 387.
  
- Eleição de foro, 405, 419.
- Elementos da relação jurídica, 231.
- Elevador, 44, 53, 64, 92, 194, 199, 254, 284, 292, 316, 317, 322, 325, 332, 356, 370, 429.
- Empresa pública, 120.
- Enriquecimento sem causa, 306, 351, 417, 427.
- Escola racionalista, 266.
- Escritura pública, 57, 28, 64, 121, 126, 142, 161, 166, 175, 186, 319, 359.
- Exclusão de condômino, 357, 382, 400, 402, 403, 404, 418, 430.
- Exegese, 353, 262, 266.
- Extinção do condomínio, 257, 258, 278.
  
- Fachada - do edifício, 36, 140, 240, 292, 293, 296, 316, 326, 335, 357, 370, 429.
- Finalidade do direito, 375.
- Forma, 161.
- Formalismo, 173, 174, 175, 176, 264.
- Fundações particulares, 121.

Fundações públicas, 118.

Furto de veículo, 357.

Garagem, 160, 290, 291, 299, 301, 322, 327, 356, 357, 370, 429.

Gastos de administração, 325, 333.

Grupos não personalizados, 111.

Grupos personificados ou unitários, 111.

Guarda de animais, 259.

Guarda de veículos, 356, 357, 369, 429.

Hermenêutica, 261, 262, 270, 271, 421.

Honorários de advogado, 381, 418, 430.

Ilícito civil, 188, 189, 379, 382, 383, 387, 394, 396, 398.

Imóveis, 33, 34, 49, 51, 64, 86, 98, 103, 106, 126, 131, 139, 175, 195, 210, 227, 244, 246, 252.

Imperícia, 383, 384, 385, 386, 388, 390.

Imprudência, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 393, 396.

Imputabilidade, 392, 393.

Incorporação, 59, 89, 96, 106, 131, 138, 141, 173, 195, 219, 307.

Indivisibilidade, 95, 99, 100, 101, 134.

Infração – exclusão do condômino, 404, 405.

Infração – suspensão de direitos, 400.

Infração – venda forçada da unidade, 400.

Infrações – tipicidade, 6, 418, 430.

Infrações disciplinares, 418.

Infrações pecuniárias, 400, 418.

Interpretação autêntica, 264.

Interpretação axiológica, 267.

Interpretação da convenção, 25, 26, 176, 215, 226, 241, 259, 260, 268, 278, 280, 283, 284, 288, 301, 205, 421, 423.

Interpretação da lei, 261.

Interpretação das sagradas escrituras, 276.

Interpretação declarativa, 265.

Interpretação doutrinária, 264.

Interpretação extensiva, 163, 265, 266, 368, 428.

Interpretação gramatical, 263.

Interpretação histórica, 264.

Interpretação judiciária, 265.

Interpretação jurisprudencial, 265.

Interpretação literal, 263.

Interpretação lógica, 263.

Interpretação no direito brasileiro, 270.

Interpretação restritiva, 265, 308, 358, 367.

Interpretação sistemática, 162, 264, 303, 313.

Interpretação teleológica, 267.

Interpretação valorativa, 267.

Jurisprudência, 6, 26, 37, 41, 103, 128, 154, 163, 178, 189, 190, 191, 203, 215, 239, 250, 254, 256, 262, 270, 289, 291, 299, 300, 306, 307, 308, 309, 313, 315, 317, 322, 328, 335, 345, 355, 358, 362, 368, 374, 381, 389, 391, 397, 405, 409, 421.  
Juros, 82, 83, 265, 322, 329, 380, 381, 418, 430.

Legislação alemã, 46.  
Legislação argentina, 45, 46, 61.  
Legislação austríaca, 49.  
Legislação búlgara, 54.  
Legislação espanhola, 39, 40, 57.  
Legislação francesa, 38, 45.  
Legislação italiana, 37.  
Legislação japonesa, 51.  
Legislação norte-americana, 51.  
Legislação portuguesa, 44, 45.  
Legislação suíça, 48.  
Lei – interpretação, 261.  
Limitações genéricas, 368, 417.

Má-fé, 150, 151, 189, 190, 191, 327, 329.  
Maioria, 6, 30, 38, 42, 43, 53, 27, 29, 64, 65, 78, 79, 84, 85, 120, 126, 137, 149, 162, 175, 191, 214, 228, 229, 240, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 293, 295, 296, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 310, 312, 318, 322, 324, 330, 335, 336, 337, 341, 342, 343, 353, 401, 408, 421.  
Manifestação da vontade, 156, 167.  
Minoria, 214, 289, 290, 298, 301, 302.  
Moral, 65, 96, 107, 114, 150, 160, 185, 190, 191, 246, 273, 274, 275, 276, 343, 353, 356, 361, 370, 376, 377, 378, 382, 386, 392, 393, 400, 401, 429.  
Multas, 63, 82, 83, 199, 382, 418, 430.

Natureza jurídica da convenção, 203, 213, 214, 218, 219, 224, 225.  
Natureza jurídica das despesas condominiais, 321.  
Natureza jurídica do condomínio, 92, 95.  
Natureza jurídica dos direitos da personalidade, 352, 353, 354.  
Natureza jurídica dos direitos de vizinhança, 248.  
Natureza jurídica dos órgãos de administração, 339  
Negligência, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 390, 393, 396.  
Nexo causal, 392, 393, 394, 396.  
Nome, 34, 43, 69, 71, 105, 106, 123, 124, 142, 153, 168, 189, 234, 235, 236, 276, 346, 362, 375, 424.  
Normas de administração, 6, 281, 304, 413, 414, 427.  
Normas gerais, 410.  
Normas estatais, 361, 363.  
Normas estatutárias, 6, 344, 349, 416, 428.  
Normas institucionais, 6, 281, 291, 293, 412, 426.

Objeto, 6, 28, 40, 54, 58, 60, 61, 89, 97, 98, 123, 127, 128, 134, 136, 137, 139, 140, 143, 152, 157, 159, 160, 164, 171, 193, 194, 199, 213, 222, 227, 228, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 261, 262, 267, 272, 273, 280, 281, 290, 306, 314, 316, 321, 339, 351, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 368, 425.

Obrigações *propter rem*, 221, 222, 321, 322, 363, 365, 427, 428, 429.

Órgão consultivo, 37, 257.

Órgão deliberativo, 336.

Órgão executivo – interpretação, 346.

Órgão executivo, 37, 125, 336, 346.

Órgãos de administração, 40, 65, 66, 67, 68, 74, 75, 78, 281, 304, 336, 402, 426.

Partes componentes, 136, 138, 424.

Partes comuns, 36, 38, 39, 40, 43, 45, 46, 66, 67, 68, 74, 86, 88, 89, 91, 94, 104, 131, 134, 139, 140, 143, 144, 194, 199, 200, 202, 223, 239, 241, 259, 291, 293, 295, 299, 304, 313, 315, 316, 318, 319, 320, 326, 330, 332, 336, 341, 350, 354, 355, 357, 359, 368, 369, 370, 402, 424, 429.

Partes de uso exclusivo, 140, 292, 356, 357.

Partes integrantes, 31, 136, 137, 138, 139, 307.

Patrimônio de afetação, 25, 259.

Penalidades, 6, 75, 82, 83, 279, 280, 281, 283, 370, 379, 380, 381, 382, 418, 423, 426, 430.

Penas privativas da liberdade, 400.

Perdas e danos, 380, 381, 393, 396, 403, 418, 430.

Personalização do patrimônio comum, 90, 99, 424.

Personificação do condomínio, 127, 425.

Pertenças, 137, 138, 139, 424.

Pessoa jurídica – classificação, 118.

Pessoa jurídica – conceito, 113, 114, 115, 117.

Pessoa jurídica de direito privado, 118.

Pessoa jurídica de direito público externo, 118.

Pessoa jurídica de direito público interno, 118.

Pessoa jurídica, 54, 60, 61, 78, 113, 114, 115, 117, 118, 124, 127, 128, 129, 145, 160, 214, 216, 339, 425.

Poderes, 23, 37, 39, 54, 59, 92, 110, 168, 169, 182, 244, 262, 267, 276, 297, 343.

Prestação de contas, 25, 259, 357.

Princípio da ampla defesa, 181.

Princípio da autonomia da vontade, 188, 213, 305, 346, 420.

Princípio da boa-fé, 162, 184, 302.

Princípio da certeza do direito, 179.

Princípio da concretitude, 26, 84, 175, 184, 302, 351, 424.

Princípio da dignidade da pessoa humana, 187.

Princípio da eficiência, 182.

Princípio da especialidade, 194.

Princípio da eticidade, 185.

Princípio da finalidade, 183.

Princípio da impessoalidade, 183.

Princípio da imputação civil dos danos, 187.

Princípio da inerência, 194.

Princípio da irretroatividade das leis, 181.

Princípio da isonomia, 180, 200, 306.

Princípio da justiça, 179.

Princípio da legalidade, 178, 180, 193.

Princípio da motivação, 183.

Princípio da operabilidade, 175, 184.

Princípio da proporcionalidade, 178, 181, 301, 310.

- Princípio da publicidade, 183, 193, 368, 428.  
Princípio da razoabilidade, 182, 362.  
Princípio da responsabilidade objetiva, 187.  
Princípio da segurança jurídica, 180.  
Princípio da sociabilidade, 364  
Princípio da tipicidade, 382.  
Princípio do consensualismo, 161, 174, 186.  
Princípio do devido processo legal,  
Princípio do direito de propriedade, 181.  
Princípio do exercício excessivo de direito, 188, 189, 250, 289, 290, 292, 299, 302, 305, 306, 316, 334, 351, 364, 369, 397, 413, 417, 427, 428, 429.  
Princípios gerais de direito, 26, 177, 178, 242, 280, 425.  
Propriedade em mão comum, 89, 93, 94, 424.  
Propriedade horizontal, 6, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 74, 75, 76, 77, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 104, 105, 106, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 172, 176, 177, 189, 191, 192, 193, 194, 196, 197, 199, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 210, 213, 218, 222, 223, 225, 226, 227, 237, 257, 258, 259, 260, 278, 280, 281, 283, 284, 287, 291, 292, 294, 297, 298, 300, 303, 304, 305, 308, 309, 310, 312, 313, 314, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 327, 330, 331, 333, 337, 338, 339, 341, 350, 351, 352, 355, 356, 357, 363, 365, 366, 367, 369, 379, 380, 381, 382, 397, 400, 401, 402, 405, 407, 408, 409, 410, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 427, 428, 429, 430.  
Propriedade solidária, 90, 97, 130, 424.
- Quotas, 43, 51, 63, 72, 75, 82, 92, 101, 129, 222, 304, 307, 311, 319, 409.  
Quórum, 6, 8, 9, 43, 53, 54, 57, 62, 64, 65, 75, 83, 84, 85, 206, 227, 237, 238, 239, 279, 281.
- Ratificação, 411.  
Registro das incorporações, 141, 173, 175.  
Regras gerais, 6, 119, 163, 199, 200, 202, 281, 343, 344, 385, 405, 419, 423, 430.  
Regulamento do prédio, 24, 38, 44, 54, 58, 59, 60, 61, 63, 68, 202, 208, 216, 217, 291, 340, 355, 368, 380, 381, 410.  
Relação de causalidade, 392, 393, 397.  
Relação jurídica - conceito, 230.  
Relação jurídica - elementos, 231.  
Relações de vizinhança, 201, 241, 243, 248, 252, 254, 259, 405, 406, 426.  
Reserva mental, 165, 166.  
Responsabilidade civil objetiva, 387.  
Responsabilidade civil subjetiva, 383, 384, 387.  
Responsabilidade contratual, 384, 396.  
Responsabilidade extracontratual, 384, 396.
- Sagradas escrituras, 276.  
Sanções pecuniárias, 381, 400, 401, 402, 403, 404.  
Servidão, 34, 49, 90, 91, 98, 99, 247, 248, 424.  
Silêncio, 31, 167, 168, 240.  
Síndico – deveres, 66.  
Síndico – funções, 66, 346.

- Síndico – natureza jurídica, 346.  
Síndico – normas de interpretação, 346.  
Síndico – vínculo, 346.  
Sociedade de economia mista, 118, 120.  
Sociedade imobiliária, 90, 95, 96, 97, 424.  
Sociedade simples, 121.  
Sociedades científica e literária, 122.  
Sociedades civis, 119.  
Sociedades empresárias, 123.  
Sociedades pias, 122.  
Sociedades religiosas, 122.  
Sovinice, 369, 370, 417, 429.
- Teoria da confiança, 150, 151.  
Teoria da culpa *in contrahendo*, 151.  
Teoria da equivalência das causas, 395.  
Teoria da ficção, 115.  
Teoria da imputação, 152.  
Teoria da pressuposição, 169, 170, 171.  
Teoria da realidade jurídica, 115.  
Teoria da realidade técnica, 115.  
Teoria da responsabilidade, 147, 151, 384, 386.  
Teoria da vontade jurídica, 153, 155.  
Teoria objetiva, 147, 149, 150.  
Teoria realista, 115.  
Teoria subjetiva, 147, 149, 154, 162, 385.  
Tutela jurídica, 140.
- União, 97, 104, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 140, 201, 278, 285, 339, 341, 343, 362, 370, 386, 392, 427, 429.  
Universalidade de direito, 90, 103, 104.  
Universalidade de fato, 90, 99, 103, 104.  
Universalidade, 90, 99, 102, 103, 104, 105, 121, 424.  
Uso das áreas, 282.  
Uso das partes externas, 259.  
Uso do telhado, 259, 307, 368.  
Uso nocivo – conceito, 254.  
Uso nocivo – espécies, 255.  
Uso nocivo da propriedade, 250, 254.  
Usucapião, 96, 139, 143, 144, 145, 247, 259, 357, 424.
- Vagas de garagem, 106, 291, 301, 356, 357.  
Venda forçada da unidade, 382, 402, 418, 430.  
Vizinhança, 6, 26, 48, 200, 201, 240, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 292, 351, 352, 355, 363, 364, 366, 403, 405, 406, 416, 417, 419, 421, 426, 428, 430.  
Vontade – princípio, 146.  
Vontade – teorias, 149, 150, 151, 152, 153, 154.  
Vontade, 6, 12, 26, 38, 64, 90, 96, 98, 100, 102, 111, 122, 135, 141, 143, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 157, 159, 160, 162, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 172,



173, 174, 175, 176, 188, 205, 206, 207, 208, 210, 213, 215, 220, 221, 226, 231, 233, 236, 238, 242, 245, 247, 258, 264, 265, 274, 283, 285, 303, 305, 313, 314, 315, 319, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 345, 346, 348, 360, 375, 376, 413, 414, 420, 425, 427.