

ANÁLISE JURÍDICA ACERCA DO CONDOMÍNIO GERAL

Leandra Santana de Oliveira

Acadêmica do 8º período do Curso de Direito da Universidade Estadual de Montes Claros – UNIMONTES e Bolsista da FAPEMIG.

Marco Antônio Silva Souza

Acadêmico do 8º Período do Curso de Direito da Universidade Estadual de Montes Claros-UNIMONTES.

SUMÁRIO: 1. Introdução; 2. Condomínio Voluntário ou Convencional; 3. Condomínio Necessário; 4. Conclusão; 5. Referencias Bibliográficas.

RESUMO: O presente estudo versa sobre o Condomínio Geral. O estudo de tal tema constitui requisito indispensável para a boa compreensão do conteúdo de Direitos Reais. Sem pretensão de esgotar o tema, apresenta de forma resumida uma informação técnico-jurídica que diz respeito ao conceito, principais características, natureza jurídica, dentre outros.

PALAVRAS-CHAVE: Condomínio Geral. Necessário. Voluntário

1. INTRODUÇÃO

O condomínio geral (voluntário e necessário) é aquele previsto no Código Civil, mais especificamente nos seus artigos 1.314 a 1.330. Configura-se, em síntese, quando uma coisa indivisa tem dois ou mais proprietários (podendo ser pessoas físicas ou jurídicas) em comum, sendo que todos os condôminos têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade do bem, sofrendo limitações na proporção qualitativa. São, portanto, condôminos, devendo submeter-se às regras de utilização da coisa comum estipuladas no Código Civil.

Quando se diz “qualitativamente iguais”, afirma-se que, junto a terceiros, cada condômino pode exercer o direito de propriedade em igualdade de condições com os demais,

reivindicando a coisa em poder de terceiro. O elemento qualitativo, no caso, diz respeito à parte pertencente, individualmente, aos condomínios, ou seja, todos possuem cotas ideais sobre o objeto da propriedade. Contudo, o elemento qualitativo não tem importância perante terceiros, sendo relevante apenas internamente, entre os condôminos para efeito de partilha dos frutos e das despesas e, ainda, na hipótese de extinção da copropriedade, quando então não se terá a divisão do direito, que é uno, mas de seu objeto.

Conforme nos ensina Paulo Nader,

Na linguagem do Código Civil brasileiro, o vocábulo *condomínio* é um termo análogo, pois apresenta dois sentidos e ao mesmo tempo afins. Na acepção ampla, indica que um objeto possui mais de um proprietário. Dá-se na hipótese, por exemplo, quando duas ou mais pessoas herdaram uma casa ou compraram o mesmo computador. Existe, igualmente, no acervo de bens pertencentes a pessoas casadas no regime de comunhão universal de bens. O objeto pode ser a coisa móvel ou imóvel, divisível ou indivisível. O condomínio ou copropriedade chamado *compropriedade* pelo Código Civil português, foi identificado como *propriedade plural* por Henri de Page, que a definiu como “*l'attribution de la propriété d'un même bien à plusieurs personnes à la fois*”. O direito subjetivo da propriedade é constituído por duas ou mais pessoas, físicas ou jurídicas. A esta modalidade o Código Civil designa por *condomínio geral* e a disciplina no conjunto dos arts. 1.314 a 1.330. (NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 4. ed. vol.4 Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 219).

O código civil considera, separadamente, os condomínios voluntários (arts. 1.314 a 1.326) e necessário (arts. 1.327 a 1.330). No tocante aos condomínios voluntários, regula os direitos e deveres dos condôminos, a divisão e administração do condomínio. Quanto ao condomínio necessário, apresenta regras de ordem geral. Para o presente trabalho, iremos nos ater, somente, a essas duas modalidades de condomínio. Inobstante não ter pretensão de esgotar o tema, vem apresentar de forma resumida uma informação técnico-jurídica que diz respeito aos seus aspectos gerais.

2. CONDOMINIO VOLUNTARIO OU CONVENCIONAL

Conforme ensinamentos de Paulo Nader, o condomínio voluntário ou convencional é aquele que se forma espontaneamente e instaura-se, por exemplo, quando duas ou mais

pessoas comprem coisa móvel ou imóvel ou alguém aliena fração ideal de um objeto. NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 4. ed. vol.4 Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 219-220).

O condomínio voluntário ou convencional tem como regras gerais o fato de que:

- a) Cada condômino exerce seu direito de propriedade sobre a coisa toda, delimitado, naturalmente, por igual direito dos demais condôminos;
- b) A todos pertence a utilidade econômica da coisa;
- c) O direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes referentes ao direito de propriedade. Assim, o condômino, ainda que minoritário, pode mover ação de despejo contra um inquilino, mesmo ante a omissão ou declarada oposição dos demais. O condômino só pode reivindicar o imóvel contra terceiro e não contra os demais condôminos;
- d) Cada condômino tem seu direito delimitado pelo dos outros, na medida de suas quotas;
- e) As quotas-parte ideais são apenas elementos aferidos do valor econômico pertencem a cada condômino, para que possa dispor da coisa.

Quanto aos direitos do condômino, temos:

- a) Usar livremente da coisa conforme sua destinação ou utilização prática e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, desde que não impeça que os demais condôminos possam também exercer seus direitos sobre ela;
- b) Reivindicá-la de terceiros e defender sua posse contra outrem (outro condômino ou terceiro) que venha a turbá-la ou esbulhá-la, recorrendo aos interditos possessórios. Tais ações intentadas por um dos consortes versarão sobre todo o imóvel indiviso e não somente sobre a fração ideal daquele que as move. Da mesma forma a sentença aproveitará a todos os comunheiros e não apenas ao autor. Cada condômino poderá reivindicar de terceiro todo o bem indiviso e não apenas a sua fração ideal, independentemente, sem a anuência dos demais consortes e até mesmo contra a vontade destes;
- c) Alhear a respectiva parte indivisa, respeitando o direito de preferência dos demais consortes. A venda feita pelo condômino a estranho com preterição dos demais só será definitiva após o decurso do prazo de decadência de 180 dias (contados a partir do momento em que cada condômino teve conhecimento da venda);
- d) Gravar a parte indivisa, haja vista que cada condômino tem o direito de gravar a parte ideal, se indivisível for a coisa. Logo, não poderá hipotecar, por exemplo, a propriedade sob condomínio, em sua totalidade, sem o consenso dos demais comproprietários.

e) A qualquer tempo requerer a divisão da coisa.

Os deveres do condômino estão inseridos nos artigos 1.314, parágrafo único, e 1.315 do Código Civil. Tais deveres estão relacionados ao fato de que cada condômino concorrer, na proporção de sua quota, para as despesas e conservação ou divisão da coisa; suportar, na proporção de sua quota, os ônus a que a coisa está sujeita, por exemplo, hipoteca, servidão); não alterar a coisa comum sem o consentimento dos outros mesmo que seja para valorizá-la.

Importante registrar que a quota ideal de cada condômino é o elemento que possibilita calcular o montante das vantagens e dos ônus que poderão ser conferidos a cada um dos consortes. Em regra, a quota ideal condominial está fixada no título determinador do condomínio, se não o estiver, a lei entende que deverá presumir que todos os quinhões sejam iguais, inclusive para efeito de partilha dos frutos e dos produtos. Denota-se, pois, que a presunção legal é *juris tantum* por admitir prova em contrário. Nada obsta que os condôminos produzam prova que venha a desfazer a dúvida relativa ao valor da cota condominial para que se faça uma distribuição das vantagens e dos ônus de conformidade com o seu valor e não em partes iguais.

O art. 1.316 do CC trata da isenção do pagamento de despesas e dívidas como consequência de renúncia à parte ideal, o art. 1.317 sobre o débito contraído por todos condôminos e o 1.318 sobre a dívida contraída por um condômino em proveito da comunhão, assim dispondo,

Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

Art. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

Art. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

No que diz respeito às conseqüências pela utilização dos frutos da coisa comum, tais frutos devem ser divididos entre os condôminos, e o condômino que causar dano à coisa deve indenizar os demais nos termos dos artigos 1.319 e 1.326, ambos do Código Civil.

Assim, a qualquer momento o condômino pode pedir a divisão ou alienação da coisa (art. 1.320 e §§). Esta regra se justifica para extinguir o condomínio, fonte de muitas discórdias. Por exemplo, se dez pessoas têm um barco e uma delas quiser vender, sua vontade vai prevalecer sobre a dos outros nove, e a coisa será vendida para dividir o dinheiro, salvo se estes nove quiserem comprar a parte do que quer vender.

Ressalte-se que tal permissão deve ser interpretada em harmonia com a disposição do § 1º, que autoriza o acordo de indivisão pelo prazo máximo de cinco anos suscetível de prorrogação, sendo tal prorrogação poderá ser feita mais de uma vez e sem qualquer limite. Nos casos de doação e testamento a indivisão estabelecida não poderá ser superior a cinco anos. Caso se tenha fixado prazo maior, este deverá ser reduzido àquele máximo. Escoado o prazo, o seu efeito não será a divisão, mas a conversão à divisibilidade, ou seja, a coisa passa a ser suscetível de divisão a qualquer momento e por iniciativa de um, de vários ou de todos os condôminos. Mas, se existirem motivos graves que justifiquem a divisão da comum antes de escoado o prazo convencionado para que fique em estado de indivisa, o juiz requerimento de qualquer interessado, poderá determinar que se a divida, extinguindo-se o condomínio.

Ponto interessante é o conteúdo expresso no artigo 1.321 do CC, que trata da divisão de condomínio e normas sobre partilha de herança, posto que para os condôminos herdeiros, o poder de divisão de herança está contido no art. 2.015 do Código Civil. Assim, a partilha deve ser judicial nos casos em que houver incapaz ou os herdeiros não acordarem entre si. Tais disposições se estendem ao condomínio convencional, pois as regras de partilha de herança aplicam-se-lhe supletivamente e no que couber. Destarte, os cessionários e credores de condômino podem requerer a divisão, aplicando-se supletivamente o disposto no art. 2.013 do CC.

No tocante a venda da coisa comum, se a coisa for indivisível ou se os consortes não a quiserem adjudicar a um só, indenizando os demais, poder-se-á vender a coisa comum, amigável ou judicialmente, repartindo-se o preço apurado entre os condôminos proporcionalmente ao valor de seus quinhões, observando-se na venda as preferências gradativas: o condômino em iguais condições prefere ao estranho; entre consortes, o que tiver na coisa benfeitorias de maior valor, e, não as havendo, o de maior quinhão. (DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2009).

Se, na hipótese de venda de coisa comum indivisível, nenhum dos condôminos tiver feito benfeitorias, e sendo seus quinhões ideais iguais, far-se-á licitação entre estranhos, e antes de se adjudicar o bem ao que oferecer maior lance, procurar-se-á efetuar licitação entre

os condôminos, para que a coisa seja adjudicada ao que fizer a melhor oferta, preferindo-se, assim, em condições iguais, o consorte e um estranho. (DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2009).

Os artigos 1.323, 1.324, 1.325 e 1.326 do Código Civil disciplinam a administração do condomínio, dispondo que,

Art. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

Art. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Conforme preleciona Maria Helena Diniz, se ocorrer ausência, incapacidade ou desentendimento que venha a impedir ou a tornar difícil o uso em comum do bem, sendo impossível a divisão, competirá aos condôminos deliberar se ele deverá ser vendido, alugado ou administrado. Para que haja venda da coisa em comum bastará que um só condômino queira. Tal venda apenas se dará se a unanimidade dos consortes entender que não é conveniente. Se todos concordarem que não se venda o bem, a maioria deverá deliberar sobre a locação ou administração da coisa comum. (DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2009).

Se a maioria decidir que a coisa comum deverá ser administrada, os comunheiros deverão escolher o administrador, estranho ou não, que passará a ser o procurador comum, logo, tudo que ele fizer obrigará a todos. E, além disso, representará o condomínio, ativa e passivamente. Se estranho for escolhido administrador, será bom delimitar seus poderes. Os condôminos deverão ainda sobre o regime de administração, da remuneração, funções do administrador e a prestação de contas de sua gestão

Caso a opção seja a entrega da coisa comum em locação, em condições iguais terá preferência o condômino à pessoa estranha. Se, porventura, entre os concorrentes houver mais de um consorte, com ofertas idênticas ao estranho, terão eles preferência sobre este e entre

eles terá preferência aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o que possuir o maior quinhão, excluindo-se assim os demais interessados.

Por fim, o art. 1.324 do CC, ressalva que será presumido representante comum o administrador que gerir os interesses gerais sem oposição dos demais. Trata-se, pois, de mandato tácito e, como tal, deve ser gratuito, salvo se houver prévio acordo dos comunheiros nesse sentido. O que assumir, portanto, a direção condominial não será administrador, mas tão-somente um mandatário comum, uma vez que pelo mandato tácito passará a representar os demais, devendo prestar contas de todos os seus atos, tendo direito de ser reembolsado das despesas feitas em prol do condomínio. Seus atos de gestão ficarão limitados à simples administração (conservação, aquisição, dentre outros.), não tendo quaisquer poderes para alienar o bem ou conferir sua posse a estranho sem o consenso dos demais condôminos. Apenas ser-lhe-á lícito dispor de coisas, que comumente, são destinadas à venda, como alienação de frutos e produtos de uma propriedade agrícola.

3. CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

O condomínio necessário também chamado de forçado é o que ocorre sem, ou mesmo contra a vontade dos sujeitos. É imposto por lei em caráter permanente e indivisível, possuindo por objeto: paredes, cercas, muros e valas.

As paredes, cercas, muros e valas que dividem um propriedade pertencem, em condomínio, aos proprietários confrontantes. Assim, cada proprietário tem o dever de concorrer com metade das despesas para sua construção ou conservação. Se um dos proprietários tiver interesse em executar a obra divisória, tem de comunicar o fato ao vizinho para conseguir um acordo. Caso não obtenha a anuência do vizinho, deve ingressar em juízo. Se houver omissão dessas formalidades e, apesar disso, o interessado construir o tapume, há previsão que o fez a sua custa, mas o confinante terá o direito de adquirir meação nela, desde que embolse o seu autor da metade do valor atual, bem como do terreno por ela ocupado.

O dono do prédio confinante terá direito à meação nas paredes, muros, valas, não podendo o vizinho que os construiu a suas expensas recusá-la se o outro a indenizar. Mas, se não chegarem os proprietários vizinhos a um entendimento sobre o preço, este será arbitrado por peritos, expensas de ambos os confinantes, e, segundo o que for decidido, instituir-se-á o

condomínio. Não havendo concordância entre os vizinhos, o valor da obra será, portanto, estipulado por meio de arbitramento e rateado entre eles.

O direito de haver a meação é imprescritível e insuscetível de ser adquirido por usucapião, pois a Lei Civil, pelo art. 1.330, veda ao vizinho o uso da parede, cerca, muro ou vala, enquanto não adquirir a meação, mediante pagamento ou depósito. (NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 4. ed. vol.4 Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 229).

4. CONCLUSÃO

Não há como deixar de conferir importância a legislação civil que regula o instituto condominial, haja vista a intenção do legislador em regular a relação entre os homens, que no cotidiano, vêm-se obrigados a conviver em grupos. Graças a esta convivência e por terem que utilizar praticamente os mesmos espaços, que se faz necessária uma legislação que determine como devem se comportar, cada um dos consortes, para, assim, evitar certos tipos de litígios. Daí a importância do tema em comento.

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2009

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 4. ed. vol.4 Rio de Janeiro: Forense, 2010.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003

FIUZA, Cesar. **Direito Civil: Curso Completo**. 5. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.