

FUNDAÇÃO OSWALDO ARANHA  
CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VOLTA REDONDA  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

HELENA GOMES NAVES

**A POSSIBILIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDÍLIO  
JUDICIALMENTE PARA A CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO DE  
PROPRIEDADE**

VOLTA REDONDA

2023

**FUNDAÇÃO OSWALDO ARANHA  
CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VOLTA REDONDA  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO  
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

**A POSSIBILIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO  
JUDICIALMENTE PARA A CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO DE  
PROPRIEDADE**

Monografia apresentada ao Curso de  
Direito do UniFOA como requisito à  
obtenção do título de bacharel em Direito.

Aluna:

Helena Gomes Naves

Professora Orientadora:

Daniele Amaral Souza Cavaliere

VOLTA REDONDA

2023



Fundação Oswaldo Aranha



## FOLHA DE APROVAÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso intitulado:

A POSSIBILIDADE DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO JUDICIALMENTE PARA A CONCRETIZAÇÃO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Elaborado por Helena Gomes Naves, apresentado publicamente perante a Banca Avaliadora como parte dos requisitos para conclusão do Curso de Direito.

Aprovado em 14 de junho de 2023

Banca Avaliadora:

Professor Orientador - Unifoa

Professor Avaliador - Unifoa

Professor Avaliador - Unifoa

Aos meus pais, que sempre dedicarei  
todas as minhas conquistas.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço minha família pelo apoio durante a minha jornada da graduação, ao meu namorado pelas palavras de incentivo, a minha amiga Yasmin Ambrósio pela parceria em todos os cinco anos, a minha coordenadora Daniele e ao estágio no escritório de advocacia Brisolla & Miranda, que me proporciona aprendizados como ser humano e profissional.

## RESUMO

A presente monografia tem como objetivo realizar uma análise sobre como a instituição de um condomínio edilício pela via judicial pode contribuir para a concretização ao direito de propriedade. Para alcançar tal propósito, exige-se um estudo sobre as principais características do instituto jurídico, devido a relevância que esse direito real exerce ao ordenamento jurídico brasileiro. Além disso, será feita uma abordagem sobre a propriedade privada à luz da Constituição Federal e sua eficácia perante o Registro de Imóveis, além dos aspectos junto ao condomínio edilício. Ademais, será abordada sua instituição perante o Cartório de Registro de Imóveis. Por fim, o último capítulo do trabalho será reservado para tratar da possibilidade de instituição do condomínio edilício pela via judicial. Para tanto, serão apresentados entendimentos doutrinários e jurisprudências que viabilizem a tese defendida.

**Palavras-chave:** Condomínio Edilício; Propriedade; Instituição Judicial;

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>2 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Conceito .....</b>	<b>13</b>
<b>2.2 Natureza jurídica .....</b>	<b>16</b>
<b>2.3 Origem histórica e surgimento no Brasil.....</b>	<b>20</b>
<b>3 LEGISLAÇÃO BRASILEIRA .....</b>	<b>24</b>
<b>4 DA PROPRIEDADE PRIVADA.....</b>	<b>29</b>
<b>4.1 Da propriedade registral .....</b>	<b>33</b>
<b>4.2 Aspectos da propriedade em condomínio edilício .....</b>	<b>36</b>
<b>5 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO .....</b>	<b>40</b>
<b>6 POSSIBILIDADE DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO JUDICIALMENTE .....</b>	<b>46</b>
<b>7 CONCLUSÃO .....</b>	<b>52</b>
<b>8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>54</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Inúmeras foram as transformações causadas pelo término da 1ª Guerra Mundial (1914-1918) no campo econômico, social e político. O avanço demográfico causado pelo conflito bélico e a crise habitacional gerada pelo êxodo rural provocaram a valorização do solo urbano, limitando os espaços para construções.

Com a escassez de solos para construção e visando o seu aproveitamento, difundiu-se a ideia de espaços a serem habitados por múltiplos proprietários, mediante edificações horizontais de planos superpostos. Esse tipo de construção alterou permanentemente o perfil urbano das grandes cidades e mais tarde foi denominado condomínio edilício.

Assim, justifica-se o tema escolhido em razão de sua relevância para a coletividade, pois atualmente o condomínio edilício é o tipo de construção escolhido pelos indivíduos para fixação da moradia, considerando a segurança, o baixo custo e outros benefícios que podem ser alcançados a partir disso.

Neste sentido, considerando a sua importância no cenário imobiliário atual, torna-se imprescindível a abordagem deste instituto, de modo que suas características e peculiaridades possam ser analisadas e compreendidas por qualquer um, principalmente por aqueles que optam por domiciliar nesse tipo de edificação.

A formalização de um condomínio ocorre junto ao Registro de Imóveis através da sua instituição. Esse ato jurídico permite a individualização da propriedade de cada titular sob sua unidade. No entanto, é possível que os interessados se deparem com obstáculos para instituí-lo em virtude do rol de legitimados para requerer.

Sendo assim, a presente monografia busca fazer um estudo sobre a possibilidade de instituição do condomínio judicialmente, de modo que o direito à propriedade garantido constitucionalmente, possa ser igualmente concretizado.

O primeiro capítulo fará uma análise sobre o instituto jurídico, conceituando o condomínio edilício e apresentando sua natureza jurídica, que comporta discussões

sobre ser reconhecido ou não como pessoa jurídica diante da ausência de *affectio societatis*, além de um estudo sobre o seu contexto histórico, tendo em vista que seu surgimento remonta a Roma Antiga.

Diante do seu crescimento exponencial no século XX, o ordenamento jurídico brasileiro não ficou alheio e o reconheceu juridicamente a partir da Lei nº 5.481/1928 (BRASIL, 1928), estabelecendo diretrizes para os edifícios com mais de cinco andares.

Assim, o segundo capítulo fará uma análise sobre a legislação aplicável ao condomínio edilício até a chegada do Código Civil de 2002, que disciplinou a matéria de forma exclusiva através de um capítulo próprio.

O terceiro capítulo, por sua vez, abordará os aspectos da propriedade privada e as limitações que a mesma pode estar sujeita em virtude da função social exigida pela Constituição da República. Ainda, será apresentada a importância da propriedade registral para transferência e aquisição da propriedade, fazendo uma última análise desse atributo em condomínios edilícios.

A seguir, o capítulo quatro trará uma análise detalhada sobre a instituição de condomínio junto ao Registro de Imóveis e os percalços que podem ser encontrados diante dessa instituição extrajudicial.

Por fim, o último capítulo trará um estudo sobre a possibilidade de instituir o condomínio judicialmente. Para tanto, serão analisados os entendimentos jurisprudenciais dos Tribunais Superiores, bem como as considerações doutrinárias a respeito.

A metodologia de pesquisa terá finalidade básica, aprofundando o conhecimento já existente sobre o condomínio em edificações, com o objetivo descritivo por se basear em assunto teórico e uma abordagem qualitativa, tendo em vista que serão analisados assuntos tratados neste estudo e método indutivo, considerando a análise de um instituto jurídico específico que é o condomínio edilício.

Ademais, realizou-se estudos através de pesquisas e artigos científicos, doutrina, entendimento jurisprudencial e legislação brasileira vigente, além de sites da

internet, configurando uma pesquisa bibliográfica, base de sustentação para a presente monografia.

## 2 DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Comumente as pessoas optam por exercer moradia em condomínios residenciais, sendo inúmeras as motivações para que fixem residência nesse tipo de construção.

Sendo tamanha sua aplicação em todo o mundo, a Lei nº 10.406/2002 (BRASIL, 2002) estabeleceu no Título III do Livro III (Do Direito das Coisas) as regras do condomínio, dividindo a matéria em dois capítulos. O primeiro (Capítulo VI) tratou de regulamentar a matéria atinente ao condomínio geral, que se subdivide em necessário e voluntário.

Já o capítulo VII se responsabilizou por definir e atribuir as diretrizes para o funcionamento de um condomínio edilício, cujo tema interessa a presente monografia jurídica.

Neste sentido, Tartuce evidencia a relevância social do condomínio edilício, destacando que tal instituto deve ser tratado com atenção jurídica singularizada pelo legislador.

O Código Civil Brasileiro de 2002 passou a disciplinar o condomínio edilício, o que é tido como uma feliz inovação, eis que esse fenômeno real muito interessa à contemporaneidade, merecendo um tratamento específico na codificação material privada. (TARTUCE, 2021, p. 411)

O condomínio edilício ganha força à medida em que cidades expandem e os espaços urbanos ficam reduzidos, deixando para trás a noção de morada exclusiva de uma única família. Tal fator é consequência direta dos efeitos trazidos pela urbanização. (GAGLIANO; FILHO, 2022, p. 121)

O jurista Silvio de Salvo Venosa expõe o seguinte:

A pressão populacional, o preço do solo urbano e as modernas técnicas da construção civil fazem com que na atualidade os edifícios em planos superpostos desenhem o perfil das cidades em todo o mundo. O fenômeno já não fica restrito a megalópoles, mas hoje está presente em cidades de médio e até pequeno porte. (VENOSA, 2022, p. 137)

De acordo com um levantamento feito pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), estima-se

que o número de prédios no Brasil cresceu 321% entre 1984 e 2019, equivalente a 7,8 milhões de edifícios erguidos pelas regiões brasileiras durante esses 35 anos.

Verificou-se que a região Sudeste domina a quantidade de apartamentos no Brasil, enquanto a região Norte possui o menor número de moradias verticalizadas, muito embora seu crescimento tenha ocorrido de forma exponencial nas últimas décadas.

O número de apartamentos em todo Brasil corresponde a 14,2% de todos os domicílios no país, representando um percentual bem expressivo. Na imagem abaixo, nota-se a quantidade de apartamentos em cada região brasileira.



À vista disso, considerando a importância e particularidades sobre o tema, o presente capítulo terá como objetivo apresentar as principais características de um condomínio edilício.

<sup>1</sup> Disponível em: <<https://www.triider.com.br/blog/numero-de-apartamentos-no-brasil-cresce/>> Acesso em 10 dez, 2022.

Para isso, será abordado o conceito de condomínio edilício, bem como a sua natureza jurídica e contexto histórico que levou o ordenamento jurídico brasileiro regulamentar a matéria de forma distintiva no Código Civil de 2002, destinando todo o seu Capítulo VII para tratar do tema.

## 2.1 Conceito

A concepção tradicional da propriedade de um bem está atrelada ao seu pertencimento por uma pessoa, ou seja, se exerce o domínio da coisa por um único sujeito. Excepcionalmente, se admite o pertencimento da coisa a um conjunto de pessoas, identificando-se tal situação por um condomínio. (GONÇALVES, 2021, p. 145)

A origem etimológica do vocábulo condomínio deriva do latim “*domus*”, que significa casa. Aquele que exercia a propriedade, o “*dominium*” sobre a casa, era qualificado como “*dominus*”. Se o poder sobre a casa fosse exercido por vários sujeitos, entendia-se por um “*condominium*”, junção das palavras “*com*”, que significa junto, e “*dominium*”.

Já a palavra “edilício” se origina do latim “*aedilitium*”, concernente à edificação de unidades em loteamento (casas) ou edifício de pavimentos, como apartamentos e salas, por exemplo. (RIZZARDO, 2019, p. 8)

Assim, entende-se que o condomínio se desenvolve pela comunhão de propriedade sobre um bem ou um conjunto de bens exercidos por uma pluralidade de indivíduos, conforme assegura abaixo o advogado José Fernando Lutz Coelho:

Pertencendo o direito de propriedade a vários sujeitos ao mesmo tempo, teremos na hipótese um condomínio, que poderá ser em razão da comunhão, pró-indiviso, que perdura por circunstâncias de fato e de direito, permanecendo em estado de indivisão entre os condôminos, sem localização das partes sobre a coisa. A propriedade é exercida em comum em quotas ou frações ideais. (COELHO, 2006, p. 15)

É preciso diferenciar cuidadosamente o condomínio geral do condomínio edilício, pois a porção de propriedade que cada um detém sobre o mesmo bem é distinta. Sobre a temática, Camilo Colani (2015) faz as seguintes considerações:

É comum serem confundidos os institutos do condomínio geral e do condomínio edilício. Pode-se dizer, de maneira simples, que um (condomínio edilício) é espécie do outro (condomínio geral). Condomínio geral se caracteriza pelo fato de existirem, simultaneamente, dois (ou mais) direitos de propriedade incidindo sobre um mesmo bem, móvel ou imóvel. Como forma de ilustração, basta dar o seguinte exemplo: 2 irmãos, não tendo dinheiro para comprar 2 veículos (um para cada), se cotizam e adquirem um só para ambos. Ou seja, ambos são condôminos do carro; e não, como muitos pensam, sócios de um carro. Condomínio não é sociedade, condôminos não são sócios. O primeiro instituto (condomínio) é próprio dos direitos reais (previsto nos artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil; já o segundo (sociedade) é típico do direito empresarial (ver arts. 981 e segs. do Código Civil). O condomínio edilício, por sua vez, refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria etc., são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns. (COLANI, 2015, p. 76)

A legislação trata o condomínio edilício como um conjunto de edificações, caracterizado pela existência de partes exclusivas e partes comuns, cuja propriedade é exercida conjuntamente. Essa espécie engloba condomínios em planos horizontais e planos verticais.

O condomínio em plano vertical é característico de prédios, pois a separação das unidades ocorre por lajes sobrepostas, enquanto o condomínio em plano horizontal se refere as casas em que a separação de cada uma ocorre pelas paredes laterais.

A Lei nº 4.591/1964 (BRASIL, 1964) oferece o conceito adequado de condomínio. Em seu artigo 1º, afirma que se enquadra neste regime toda a edificação ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, com partes individuais e partes comuns, independentemente da sua natureza residencial ou não residencial.

O condomínio edilício possui denominações diversas de acordo com a doutrina. Também chamado de propriedade horizontal e condomínio por andares, a expressão “edifício” adentrou no Brasil a partir do Código Civil de 2002, que disciplinou a categoria condominial de forma única.

Nas palavras de Gomes:

A terminologia não é uniforme. Insiste-se em qualificá-la, acentuando um de seus aspectos, como condomínio, acrescentando, para distingui-lo do ordinário e geral, as seguintes expressões: relativo, sui generis, por andares ou apartamentos de edifícios com apartamentos autônomos, condomínio em

edificações, ou condomínio especial em edifícios. Qualquer dessas denominações pode ser aceita. (GOMES, 2012, p. 237)

Segundo Sílvio de Salvo Venosa (2022), a expressão horizontal vinha se consagrando no Brasil. No entanto, o vocábulo não se mostra o mais adequado, considerando que nem sempre o condomínio se refere a propriedades em edifícios, com planos horizontais superpostos.

As áreas comuns do condomínio são aquelas para uso comum, ou seja, espaços que podem ser usufruídos por todos os condôminos igualmente. São exemplos de área comum a garagem, quadras de esporte, salões de festa, elevador e portaria. Já a área privativa/exclusiva se refere a unidade autônoma de cada condômino (apartamento, sala, casa).

Extraí-se um novo direito real proveniente do condomínio por andares ou apartamentos, traduzido pela combinação da parte exclusiva de cada condômino com a copropriedade que cada um exerce sobre as partes comuns. (GONÇALVES, 2021, p. 152)

Para Arnaldo Rizzardo (2019), o condômino é titular da área privativa e individual, bem como de uma parte comum com outros condôminos, cuja fruição é concomitante. Essa soma de titularidade é denominada fração ideal.

Pode-se dizer então que o condomínio edilício traz consigo um regime diferenciado, não podendo ser confundido com o condomínio geral, já que a porção de propriedade que cada um detém sobre o mesmo bem é distinta.

Para Lôbo:

Sobre áreas comuns, o condomínio edilício assemelha-se ao condomínio geral, uma vez que o titular da unidade imobiliária é também titular da parte ideal correspondente das áreas comuns. Difere do condomínio geral porque as áreas comuns são permanentemente indivisíveis e não podem ser objeto de uso individual de qualquer dos condôminos ou de partilha entre eles. O condomínio é meio para o fim que são as unidades imobiliárias. Existe em razão destas. Tem, portanto, natureza objetiva, diferentemente do condomínio geral, que se forma e se extingue em razão das pessoas dos condôminos. As áreas comuns são de dois tipos: a) áreas comuns de uso comum dos condôminos (por exemplo, acessos às vias públicas, elevadores, escadas); e b) áreas comuns de uso restrito por condôminos (exemplo, salão de festas dependente de pagamento pelo uso ou de reserva prévia) ou pela administração (exemplo, portaria). (LÔBO, 2022, p. 252)

Importante trazer a definição atribuída pelo Código Civil Brasileiro para se referir ao condomínio edilício, estabelecendo no caput do artigo 1.331 a seguinte redação, *in verbis*:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. (BRASIL, 2002)

Compreende-se, portanto, o condomínio edilício pela simultaneidade da propriedade exclusiva e copropriedade, em que cada condômino é titular da sua área privativa, enquanto a propriedade da área comum é exercida conjuntamente, representando verdadeiro compartilhamento quanto ao domínio sobre a coisa.

Nestes termos, exalta Carlos Roberto Gonçalves em sua obra sobre Direito das Coisas:

Caracteriza-se o condomínio edilício pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.) (GONÇALVES, 2021, p. 152)

Outrossim, o condomínio edilício se caracteriza pela voluntariedade. Isto porque os titulares expressam manifesta vontade em fazer parte daquela propriedade comum compartilhada, visando sobretudo o aproveitamento econômico do solo, o que forma a propriedade horizontalmente dividida. (RIZZARDO, 2019, p. 10)

A ideia de exercer a propriedade exclusivamente por uma única família está superada. Atualmente, a propriedade se concretiza pela aproximação de diversos núcleos familiares num mesmo ambiente, dividindo-se a propriedade em partes comuns e privativas, estas representadas pelas unidades autônomas.

## **2.2 Natureza jurídica**

Apesar das características singulares atribuídas ao condomínio edilício, a sua natureza jurídica não possui uma identificação consolidada pela doutrina e jurisprudência, sendo amplamente objeto de estudos na tentativa de defini-la através de numerosos posicionamentos, já que não se aplicam os princípios tradicionais do condomínio geral.

Para o jurista Caio Mário da Silva Pereira, diferentes textos legais são parcialmente responsáveis por impedirem que a natureza jurídica da propriedade horizontal seja estabelecida, pois suas disposições apresentam concepções divergentes, inexistindo uniformidade para fixação da sua natureza jurídica.

Neste sentido:

Até hoje os doutrinadores não conseguiram fixar a natureza jurídica da propriedade horizontal. Não lograram uma zona de pacificidade onde situá-la, pois tantas são as fórmulas empregadas que em verdade é como se não existisse nenhuma. Por seu turno, as leis especiais e as disposições dos códigos espelham concepções diferentes. E tudo arma um círculo vicioso difícil de vencer: porque inexiste uma dogmática segura, os legisladores perdem-se em mal dirigido casuismo, que lhes interdiz adotar orientação uniforme e a fixação de uma doutrina legal segura; porque as leis são desobedientes a um critério harmônico, os doutrinadores perdem-se em esquematizações teóricas subordinadas a um positivismo árido e deixam escapar as oportunidades de estabelecer um preordenamento abstrato. (PEREIRA, 2021, p. 71)

Inúmeras foram as teorias defendidas para fixar a natureza jurídica da propriedade horizontal. No entanto, nenhuma foi realmente satisfatória, tendo em vista a divergência de opiniões formuladas por juristas e doutrinadores.

As principais teorias formuladas foram: a) direito de superfície, estabelecendo que os proprietários das unidades autônomas possuiriam direito de superfície ao terreno onde os apartamentos foram construídos; b) teoria da comunhão, sustentando que o edifício pertenceria em partes iguais aos proprietários; c) a da sociedade imobiliária, constituindo o condomínio como sociedade por *affectio societatis*; d) conjunto de servidões concorrentes, em que cada unidade se estabeleceria sobre o apartamento inferior. (GOMES, 2012, p. 239)

Nenhuma das teorias serviram como pilar para definir a natureza jurídica do condomínio edilício, considerando as inconsistências encontradas em cada uma delas.

Atualmente, a teoria mais aceita pela doutrina pertence aos juristas franceses Planiol, Ripert e Baudry-Lacantinerie, que sustentam o condomínio edilício como um novo fenômeno de direito real, provocado pela fusão de propriedade exclusiva e de condomínio, ou seja, a copropriedade das áreas comuns pertencentes aos proprietários das unidades. (DINIZ, 2022, p. 91)

A propriedade horizontal ou de apartamentos é um instituto que se amolda como um direito real moderno, reconhecendo duas titularidades a partir das unidades autônomas e das áreas coletivas representadas pela estrutura do condomínio. Partindo desse aspecto, a lei brasileira o tratou de classificar como ente despersonalizado. (BEZERRA DE MELO; AZEVEDO, 2015, p. 397)

O ente despido de personalidade jurídica não detém aptidão para praticar determinados atos jurídicos. É como se o legislador fizesse uma exigência especial, cuja capacidade jurídica para contrair obrigações será legitimada mediante a imposição de alguns elementos.

Muito embora se qualifique como entendimento minoritário, uma parte da doutrina considera o condomínio edilício uma pessoa jurídica de direito privado, mesmo que o rol do artigo 44 do Código Civil de 2002 não preveja o ente como tal:

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

- I - as associações;
- II - as sociedades;
- III - as fundações.
- IV - as organizações religiosas;
- V - os partidos políticos. (BRASIL, 2002)

Para o professor e doutrinador Flávio Tartuce (2021), o condomínio edilício detém personalidade jurídica. Isto porque o referido artigo possui rol exemplificativo. Ademais, a Lei 10.406/2002 trouxe consigo um sistema aberto e dinâmico, possibilitando ampla interpretação dos dispositivos.

Tartuce destaca, ainda, que em julgados proferidos pelo Superior Tribunal de Justiça, é reconhecida a chance de o condomínio edilício aderir ao programa de recuperação fiscal da Receita Federal (REFIS), tornando factível sua personalidade jurídica para fim tributável.

Ainda assim, a doutrina majoritária e os tribunais estaduais qualificam o condomínio como ente despersonalizado, herança deixada pelo Código Civil de 1916, que sustentava a impossibilidade de ser classificado como pessoa jurídica de direito privado em razão da taxatividade do artigo 16, posicionamento mantido pelo artigo 44 do CC/2002. (TARTUCE, 2021, p. 417)

Apesar de posições divergentes, o presente trabalho abordará o condomínio edilício como ente despersonalizado, seguindo o entendimento predominante dos tribunais e da doutrina.

Neste sentido, Gonçalves (2021) reserva uma personalidade anômala ao condomínio em edificações, uma vez que o artigo 75 da Lei 13.105/2015 (BRASIL, 2015) estabelece as representações das pessoas jurídicas ativa e passivamente, atribuindo no inciso XI o síndico como representante processual do condomínio. Portanto, evidente a sua existência formal e personificação mitigada para atuar em negócios que lhe interessam.

O entendimento de Venosa caminha para o mesmo sentido, configurando o condomínio dotado de personalidade anômala:

Essa comunidade condominial de natureza real dúplice não pode ser considerada simplesmente pessoa jurídica, pois de fato faltam-lhes vários requisitos, e a lei não se manifesta expressamente nesse sentido. Aliás, o presente Código Civil perdeu excelente oportunidade para reconhecer a personalidade jurídica desse condomínio como equiparada à da pessoa jurídica. De fato, com sua personalidade anômala, como definimos em nossa Teoria Geral (v. 1), o condomínio de apartamentos ou assemelhado compra, vende, empresta, presta serviços, é empregador, recolhe tributos etc. Nada impede, por exemplo, que o condomínio seja proprietário de unidades autônomas, lojas no térreo ou garagens, por exemplo, que loca e auferenda renda para a comunidade condominial. (VENOSA, 2022, p. 319)

Apesar do condomínio não se qualificar como sociedade por falta de *affectio societatis*, nada impede que o mesmo celebre compra e venda, contratos de prestação de serviços e de trabalho, enfim, que realize negócios jurídicos que lhe adquirem direitos e deveres como se recebesse personalidade jurídica. (AZEVEDO; BEZERRA DE MELO, 2015, p. 398)

Ainda na visão dos autores, o artigo 63, §3º da Lei 4.591/64, ao permitir que o condomínio edilício adquira a unidade autônoma de condômino inadimplente após 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão, evidencia os sinais da sua personalidade jurídica.

É inegável afirmar que o condomínio edilício não tem personalidade jurídica e, portanto, não se qualifica como pessoa jurídica de direito privado por ausência de previsão no artigo 44 do CC/2002. Ao mesmo tempo, o legislador lhe conferiu tratamento singular por enxergar características únicas em sua categoria.

Não obstante, considerando os diversos posicionamentos sobre o tema que demonstram a sua relevância, toda a comunidade jurídica deve se manter atenta a novas discussões até que sua natureza jurídica possa ser finalmente uniformizada.

### **2.3 Origem histórica e surgimento no Brasil**

A origem do condomínio edilício comporta algumas discussões e não encontra unanimidade entre os doutrinadores. De fato, sua origem não é contemporânea e remonta a civilizações antigas.

Historicamente, o aparecimento do condomínio edilício é atribuído a diversas nações. Para alguns autores, existem notícias de casas construídas na Babilônia, atualmente Egito, há mais de dois mil anos, que dividia a propriedade dos prédios em frações. (VENOSA, 2022, p. 317)

Para Gonçalves (2019), a divisão de solo entre proprietários distintos se refere originalmente ao direito romano, mesmo que os textos não sejam muito claros quanto ao uso da propriedade horizontal à época.

A ideia da divisão jurídica e econômica do solo entre diferentes proprietários, para sua melhor utilização, remonta ao direito romano. Na Idade Média já era conhecido um sistema de propriedade similar ao atual. Todavia, somente no século XVIII desenvolveu-se a propriedade horizontal, malgrado não houvesse uma disciplina jurídica definida. (2021, p. 152)

Nas palavras de Pereira (2021), durante a Roma Antiga eram erguidas moradias que concentravam várias residências com o intuito de serem ocupadas pelos plebeus, o que já demonstrava o desejo de potencializar a otimização dos espaços para moradia.

Para Karpát (2021), as propriedades construídas na Roma Antiga não se qualificavam como condomínio propriamente dito, mas sim espaços compartilhados por várias famílias, onde cada uma tinha seu espaço separada da outra.

No entanto, tais edificações não eram vistas com bons olhos pela civilização romana, pois acreditavam que a moradia compartilhada era contrária aos princípios da época. Entendia-se pelo domínio individual da coisa.

Há relatos que durante a Idade Média na França, existiam prédios de quatro pavimentos, cuja propriedade era exercida por andar. A alternativa era barata e visava o melhor aproveitamento do espaço urbano, e foi sendo propagada por todo continente europeu, principalmente na Espanha, Inglaterra e Portugal. (RIZZARDO, 2019, p. 8)

Na França, após a Revolução Francesa no século XVIII, a propriedade horizontal passou a ser condenada, visto que um dos princípios pregados durante o ciclo revolucionário foram noções individualistas e a limitação do domínio da coisa estava diretamente atrelado a isso, passando a ser um tipo de moradia em desuso (LOPES, 2000, p. 26)

Ao tratar do assunto, Rizzardo (2019) aduz que esse tipo de moradia era destinado às classes menos afortunadas, que não possuíam condição de custear uma residência única para a família. Hoje, a noção de condomínio edilício não se associa com tais construções, pois o sistema é completamente diferenciado.

Evoluiu o conceito para significar a propriedade sobre uma parte (*pro parte*), uma fração, dando origem ao que se conhece como propriedade sobre partes ideais, sobre uma quota ideal, ao mesmo tempo em que se estabelece uma propriedade conjunta sobre partes comuns, existindo um direito conjunto de exercer o domínio sobre a coisa, dando-se o exercício da propriedade de todos sobre o todo. (RIZZARDO, 2019, p. 9)

Apesar de sua existência não ser contemporânea, é forçoso reconhecer que o condomínio horizontal só foi difundido após a 1ª Guerra Mundial (1914-1918) com o aumento demográfico causado pelo confronto bélico, resultando naturalmente numa crise financeira e habitacional causada pela diminuição de solos urbanos para construção. (SCAVONE, 2022, p. 934)

Tais fatores foram cruciais para que a população praticasse a divisão de propriedade através de edifícios visando, sobretudo, solucionar problemas de aproveitamento do espaço e redução do custo de vida, além de facilitar a compra pela casa própria.

O condomínio edilício cresceu de importância jurídica com a verticalização das edificações nas cidades, especialmente após o século XX, em virtude das concentrações urbanas e do desenvolvimento de tecnologias de construção, que permitiram a elevação dos prédios com segurança. (LÔBO, 2022, p. 250)

Já no Brasil, o surgimento do condomínio edilício se desenvolveu a partir de 1930 com a expansão do setor industrial no Brasil após a 1ª Guerra Mundial. O setor público com o então presidente Getúlio Vargas foi o principal responsável por estimular a indústria na tentativa de alavancar o desenvolvimento econômico.

Muito embora o processo de industrialização em território brasileiro tenha ocorrido tardiamente se comparado a outros países, fato é que contou com o êxodo da população rural para os grandes centros urbanos em busca de melhores oportunidades de emprego.

Desenvolveu-se esta mentalidade especial de condomínio após a Primeira Guerra Mundial, nos países de maior densidade populacional. Muitos consideram o desequilíbrio entre a oferta e a procura de imóveis residenciais comuns como a causa do surgimento do condomínio em planos horizontais, que se fez sentir em face das destruições de cidades inteiras. Depois da Segunda Guerra Mundial teria se acentuado o problema. A urgência de novas construções, para atender a demanda de moradias, deu origem a este tipo de construção. No entanto, há uma causa mais remota, encontrada nas consequências da Revolução Industrial, com o acentuado crescimento das cidades, em face da industrialização que se expandiu. Induvidosamente, este fator histórico desencadeou novas formas de concentrar as populações urbanas, sem exigir a ocupação de grandes espaços territoriais. (RIZZARDO, 2021, p. 657)

Com a expansão espontânea das grandes cidades, o solo urbano passou a ser mais valorizado. No entanto, grande parte das famílias que chegavam aos centros urbanos não possuíam condições de adquirir uma residência exclusiva para o exercício da moradia.

Visando corresponder as demandas de moradia à época, foi criada a ideia de moradia compartilhada, numa espécie de “empilhamento de casas”, concretizando-se a propriedade num terreno que abrigava diversas famílias, fato que alterou para sempre o perfil urbano das cidades.

Ao contrário do que os romanos acreditavam, os edifícios foram bem recepcionados no Brasil, em razão de alguns fatores que favoreciam essas construções, como por exemplo: o aproveitamento do solo urbano e a redução de custos para construir.

Em São Paulo, o Edifício Martinelli foi o prédio mais alto de todo o continente latino americano e o primeiro arranha céu da cidade paulista. Sua construção foi iniciada em 1924, e contava com 30 andares e 106 metros de altura, dividindo-se em

apartamentos, restaurantes, cassinos e até mesmo o famoso Hotel São Bento. É considerado um marco para a história da verticalização. (KARPAT, 2021, p. 20)



2

Percebe-se que o crescimento desenfreado das cidades atrelado ao déficit habitacional da época, foi o principal fator contributivo para a construção de prédios, tornando a propriedade horizontal uma forma de moradia que se estabeleceu em todo o mundo.

O campo jurídico não poderia estar alheio ao crescimento da propriedade horizontal. Por isso, a legislação brasileira logo tratou de disciplinar leis que tratassem da matéria, cujo conteúdo será abordado no capítulo seguinte.

---

<sup>2</sup> Disponível em: <<https://jornalmaisnoticias.com.br/edificio-martinelli-reabre-as-portas-para-visitas/>> Acesso em 03 jan, 2023.

### 3 LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Conforme relatado no capítulo anterior, as edificações começaram a ganhar força no Brasil a partir do século XX com a 1ª Guerra Mundial e a industrialização, causando o êxodo da população rural para centros urbanos em busca de oportunidades de emprego e conseqüentemente o aumento populacional e valorização do solo.

Contudo, o Código Civil de 1916 não tratou sobre o assunto, se restringindo no Capítulo IX, Seção III do condomínio em paredes, cercas, muros e valas, derivado do direito de vizinhança.

No Brasil, o Código de 1916 nada dispôs sobre o assunto. Entretanto, o extraordinário surto de desenvolvimento observado após a 1ª Grande Guerra Mundial de 1914-1918, dando início à era da industrialização, provocou o aumento demográfico e a valorização dos terrenos urbanos, bem como a conseqüente necessidade de aproveitamento de espaço, suscitando então a ideia de se instituir condomínio nos prédios de mais de um andar, distribuindo-os por diversos proprietários. (GONÇALVES, 2021, p. 152)

A necessidade de uma legislação que regulasse o fenômeno do condomínio em edificações fez surgir a Lei nº 5.481/1928 (BRASIL, 1928), responsável por estabelecer diretrizes para os edifícios de mais de cinco andares. Sua chegada se deu timidamente, contando com apenas doze artigos.

Desde a eclosão do condomínio edilício após a 1ª Guerra Mundial até a publicação da primeira norma que regulamentou sobre o tema, a propriedade horizontal se formava no plano fático sem qualquer segurança jurídica formal aos seus titulares.

Apesar dos poucos dispositivos legais, o artigo 1º estabelecia alguns elementos para que as unidades pudessem ser alienadas. Dentre eles, estava a obrigatoriedade de o edifício contar com mais de cinco andares e também a utilização de materiais específicos para a construção, *in verbis*:

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, sujeita às limitações estabelecidas nesta lei.

Muito embora a lei 5.481/1928 tenha sido uma feliz inovação no âmbito imobiliário para regular essa espécie de condomínio, não foi capaz de tratar do assunto com tanta eficiência.

Deste modo, alguns dos seus dispositivos foram modificados pelo Decreto-Lei nº 5.234/1943 (BRASIL, 1943) e pela Lei nº 285/1948 (BRASIL, 1948), mas sem alterações de grandes proporções.

Com o crescimento de edifícios pelos centros urbanos, fez-se necessária a atualização do regime desse tipo condominial, de forma a evitar maiores inseguranças jurídicas trazida pela omissão dos textos legais, além de indicar os direitos e deveres dos adquirentes das unidades e seus construtores.

Além do desdobramento demográfico, a atividade empresarial foi uma das causas para que esse tipo de edificação se tornasse mais comum e reformulasse o perfil urbano, devido ao interesse de incorporadores e construtores nessas construções.

Com a exigência natural de um diploma legal que dispusesse cuidadosamente do condomínio, foi apresentado um projeto idealizado pelo jurista Caio Mário da Silva Pereira, surgindo então a Lei 4.591/1964, conhecida por Lei de Condomínios e Incorporações.

A respeito das legislações iniciais do condomínio edilício, Azevedo e Bezerra destacam (2015, p. 396):

No Brasil, o Código Civil de 1916 não tratava do condomínio edilício. A primeira regulamentação sobre o tema coincide com o início da urbanização do solo brasileiro e o notável crescimento populacional no início do século XX, tendo vindo a lume apenas com a edição do Decreto nº 5.481/28, modificado posteriormente pelo Decreto-lei nº 5.234/43 e pela Lei nº 285/48. Essa regulamentação sobreviveu até a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O diploma foi considerado um enorme avanço para o que vinha se tornando as edificações horizontais, haja vista que regulamentou a propriedade com maior riqueza de detalhes.

A norma serviu de instrumento para aproximar a propriedade horizontal a um conceito moderno, sem que fosse preciso estipular sua natureza residencial ou não,

além da quantidade de pavimentos para se configurar um condomínio. (PEREIRA, 2021, p. 60)

A lei 4.591/1964 foi dividida em Título I e Título II. A primeira parte da lei foi reservada para tratar de assuntos atinentes ao condomínio, desde a sua definição até o funcionamento de uma assembleia geral, composta por 7 capítulos.

Já a segunda parte dispôs sobre as incorporações, definindo a incorporação como atividade que visa a construção de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas para alienação. O Título II é composto por 4 capítulos, fora as disposições transitórias.

Foram numerosas as inovações trazidas pela norma. Em matéria de condomínios, optou por estabelecer a obrigatoriedade de uma convenção condominial, atribuindo o caráter *propter rem* aos débitos oriundos de cada unidade autônoma. Além disso, atribuiu ao síndico o dever de representar o condomínio nos assuntos de interesse geral. Com relação ao incorporador, projetou a defesa dos interesses do condômino, combatendo eventuais prejuízos que poderiam ser causados por construtores e incorporadores. (GONÇALVES, 2023, p. 156)

Enquanto a antiga lei não autorizava o condomínio em edificações com menos de dois ou três andares, a nova lei possibilitou a sua instituição mesmo com apenas um pavimento, redefinindo toda a estrutura dessas construções que vinham se tornando a realidade de muitos brasileiros.

A característica *propter rem* da coisa possibilitou maior segurança jurídica ao condomínio, já que eventuais débitos constituídos acompanhariam o imóvel independente de quem o adquirisse, impedindo que o débito esvaísse com eventual alienação da coisa.

A Lei 4.591/64 reservou seu capítulo VI para tratar da administração do condomínio. A figura do síndico, eleito por outros condôminos em assembleia geral, teria uma série de atribuições para gerenciamento do condomínio.

O artigo 22 traz um rol de competências ao síndico, que vai desde o exercício da administração interna da edificação no que concerne aos serviços essenciais como

limpeza e segurança, até a prestação de contas anual aos condôminos em assembleias.

A exigência de um síndico para fins de representação possibilitou oferecer maior proteção ao interesse coletivo. Eventual ação judicial emanada em desfavor do condomínio ou ajuizada, não traria a obrigatoriedade de citar e intimar cada condômino, simbolizando a celeridade processual.

Também foi objeto de apreciação da norma a necessidade de criar uma convenção e regimento interno para fins de regulamentação da vida em comum, observando direitos e deveres de seus titulares. Sua previsão está contida no Capítulo II, que versa especificamente sobre a convenção de condomínio, compreendendo o artigo 9º ao 11.

Dentre outras normas que podem ser deliberadas e aprovadas pelos interessados, o legislador elencou os assuntos que devem integrar a convenção. A discriminação das partes exclusivas de cada condômino, o modo de convocação de assembleias e a destinação das partes são algumas matérias que devem estar dispostas no documento.

Infere-se que a Lei de Condomínios e Incorporações deu extrema importância aos titulares das unidades autônomas, de modo que as decisões que afetassem o condomínio fossem deliberadas em assembleia mediante votação. A previsão de regras previstas em convenção e regimento interno certamente possibilitou maior segurança jurídica a nova sistemática desse tipo de propriedade.

Em que pese o ordenamento jurídico brasileiro reconhecer e incorporar o condomínio edilício na legislação em 1928 com a Lei nº 5.481/28, fato é que as disposições dessa primeira norma foram vagas, deixando de considerar sobre pontos importantes.

Ainda que a Lei nº 5.481/28 seja inconsistente, suas disposições foram reaproveitadas na lei projetada pelo jurista Caio Mário da Silva Pereira. Foi somente em 1964, com a Lei de Condomínios e Incorporações, que se observou a importância dos condomínios em edificações, atribuindo novas regras que mudariam para sempre as relações condominiais.

A constante mutabilidade da legislação brasileira fez com que o condomínio edilício passasse a ser regido por outra diploma legal. Com a promulgação da Lei nº 10.406/02, foram introduzidas novidades para regulamentar o instituto.

Com a vigência do Novo Código Civil, questionou-se se a Lei de Condomínios e Incorporações teria sido totalmente revogada pela chegada dos novos dispositivos.

Em um primeiro momento, Rezende (2004) destaca que a matéria relacionada ao condomínio edilício antes regido pela Lei nº 4.591/64, passou a disciplinado por uma norma privada com alcance infinitamente maior, que é o Código Civil.

Inobstante, Gonçalves (2023) afirma que apesar de o atual Código Civil fazer remissão à Lei nº 4.591/64, esta passou a ser aplicada de forma subsidiária em matéria condominial. De qualquer forma, muitas disposições da antiga lei foram reaproveitadas.

O Código Civil destinou um capítulo para tratar especialmente da matéria. Do artigo 1.331 ao 1.358, pode-se ter a ideia do que, de fato, vem a ser o condomínio edilício à luz do atual entendimento e os elementos para sua instituição e funcionamento.

Além das disposições gerais, o Código Civil também destinou seções especiais para tratar da administração e extinção do condomínio em edificações, tratando do tema com maior rigidez e conferindo maior segurança ao condomínio e aos seus titulares.

Seu surgimento no Brasil sofreu influência pelo campo econômico e social. Ainda que sua formação tenha acontecido sem o apoio de uma norma que garantisse mais segurança aos envolvidos, fato é que com a sua popularização, o campo jurídico não ficou absorto e regulamentou a matéria, que atualmente possui um capítulo próprio no Código Civil.

## 4 DA PROPRIEDADE PRIVADA

Assunto de maior relevância em matéria de direitos reais, a propriedade pode ser considerada um dos pilares fundamentais da sociedade, ao garantir que o direito de possuir determinada coisa, seja móvel ou imóvel, seja exercido por todos, sem qualquer distinção.

Traduz-se como um elemento central de vários sistemas econômicos, promovendo o incentivo para que as pessoas invistam em bens e recursos, em virtude dos benefícios que podem surgir a partir disso. Desde os primórdios da história, é inerente ao ser humano como condição de sua existência e pressuposto para sua liberdade.

Trata-se a propriedade do direito mais complexo, comportando uma série de discussões acerca da sua definição. Sua evolução histórica é essencial para compreender de que maneira foi incorporado ao ordenamento jurídico de diversos países.

O jurista Gonçalves (2021), afirma que o instituto sofre influência direta de regimes políticos. Não há como falar em propriedade, sem fazer referência ao sistema jurídico que a mesma está inserida.

Para Rizzardo (2021):

Considera-se o mais amplo dos direitos reais, o chamado direito real por excelência, ou o direito real fundamental. Em todos os campos da atividade humana e no curso da vida da pessoa, sempre acompanha a ideia do “meu” e do “teu”, desde os primórdios das manifestações da inteligência, o que leva a afirmar ser inerente à natureza do homem a tendência de ter, de adonar-se, de conquistar e de adquirir. (p. 161)

A origem da propriedade é atribuída ao direito romano. A cultura romana iniciou o exercício da propriedade coletivamente, concedendo a cada indivíduo uma porção de terra sobre a cidade, equivalente a 1/2 hectares. Posteriormente, a propriedade coletiva foi dando lugar à privada, permitindo que o dono da coisa pudesse explorá-la de forma absoluta. (DINIZ, 2021, p. 46)

Ainda para Diniz (2021, p. 47), na era medieval, a propriedade funcionava como espécie de moeda de troca, sendo o feudalismo o sistema que conferia aos indivíduos

o domínio sobre as terras. Em outras palavras, os senhores feudais donos das terras, transmitiam a propriedade desses espaços aos servos, que por sua vez, tinham o dever de explorar e prestarem serviços.

Com a Revolução Industrial, foi propagada a noção de afastamento do ente estatal em atividades econômicas, indicada pelo liberalismo econômico. O viés liberal, que impedia o Estado de interferir nas relações privadas, concedeu autonomia para aquisição de propriedade. (RIZZARDO, 2021, p. 166)

De acordo com Diniz (2021), no Brasil, a propriedade foi se adaptando à medida em que a sociedade se modernizava. Ao tempo da descoberta de terras brasileiras, os indígenas partilhavam a propriedade do solo que a tribo se localizava. No entanto, esse compartilhamento não abrangia a propriedade de redes, armas e utensílios de uso próprio, caracterizando-se pelo domínio individual.

Rizzardo (2021, p. 162) destaca que a legislação brasileira, desde a Constituição Federal de 1891, garantiu o exercício pleno da propriedade ao seu titular, de modo que a mesma só poderia ser relativizada em caso de desapropriação ou utilidade pública.

A partir do século XX, a legislação brasileira continuou conferindo à propriedade o mesmo caráter absoluto proveniente dos romanos. Tanto é assim, que o Código Civil de 1916 permitiu ao proprietário fazer o que bem entendesse com a coisa, pois não sofria qualquer restrição ou limitação legal ao seu direito de propriedade. Era um direito ilimitado e absoluto.

Para Pereira (2021), a ótica absolutista da propriedade foi perdendo espaço conforme a sociedade avançava socialmente. O desejo pela justa distribuição de riquezas e pela presença da intervenção estatal nas relações privadas, foi dando lugar a um caráter relativo da propriedade.

Para Diniz (2021, p. 46):

De modo que os princípios gerais de direito como os da igualdade das propriedades e repressão ao abuso do direito foram sendo aplicados tão amplamente que o domínio passou a encontrar neles restrições cada vez mais fortes, acarretando o seu enfraquecimento interno e a consolidação da política de intervenção estatal.

Com a propriedade passando a se classificar como um direito possível de sofrer relativização, o seu caráter ilimitado foi perdendo força, permitindo que a coisa pudesse sofrer algumas limitações, em detrimento de questões relevantes, para proteção do interesse comum. (LÔBO, 2021, p. 9)

Nas palavras de Nader (2021, p. 96):

Em sua classificação, o direito de propriedade se diz absoluto, não no sentido de franquear ao titular ilimitados poderes sobre a coisa, mas porque apresenta validade erga omnes, sendo oponível a qualquer pessoa. Embora a ordem constitucional garanta a propriedade privada, a cada dia surgem novas limitações ao exercício desse direito, ditadas pelo interesse social. O titular da propriedade ocupa o polo ativo da relação jurídica, na qual a coletividade figura no polo passivo e como detentora do dever jurídico omissivo de respeitar a propriedade e o seu exercício.

Atualmente, Gonçalves (2021) conceitua a propriedade como um conjunto de direitos e deveres atribuídos ao indivíduo em relação a coisa, carregando consigo características únicas que garantem ao seu titular, o exercício de propriedade atrelado a algumas limitações impostas pela lei.

O Código Civil de 2002 não definiu expressamente o que vem a ser, de fato, a propriedade. Ainda assim, pela simples leitura do caput do artigo 1.228, conclui-se que o titular da coisa possui alguns atributos que configuram a propriedade, definindo o seguinte:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. (BRASIL, 2002)

Para Gonçalves (2021), o direito de usar, gozar, dispor e reaver a coisa são elementos constitutivos que juntos, formam a propriedade plena. Caso um desses atributos seja exercido por um terceiro, surge o fenômeno denominado desmembramento, criando a propriedade limitada. É o que acontece em casos de usufruto, por exemplo, em que o usufrutuário usa e goza da coisa, enquanto o nu-proprietário apenas tem o direito de dispor.

O uso da coisa está atrelado ao direito que o proprietário tem em dar a utilidade que lhe for interessante, sem alterar sua substância e servindo a coisa dentro dos limites legais. O direito de gozar refere-se ao poder de perceber seus frutos, como uma relação locatícia. O direito de dispor consiste na possibilidade de transferir, alienar ou gravar a coisa. O último e quarto elemento é direito do proprietário

reivindicar a coisa em casos de quem injustamente a possuir. (GONÇALVES, 2021, p. 84)

A propriedade carrega características que a definem. Em regra, possui caráter *erga omnes*, ou seja, é oposto contra qualquer pessoa que viole o exercício pelo seu titular, demonstrando o seu caráter absoluto apenas em relação aos demais. (TARTUCE, 2021, p. 176)

A literalidade do artigo 1.228, além de trazer em seu caput os atributos da propriedade ao seu titular, destaca que a propriedade deve respeitar sua finalidade econômica e social, de modo que os aspectos econômicos, ambientais e sociais sejam protegidos.

Dispõe igualmente sobre as restrições que a propriedade está sujeita, caso a administração pública resolva desapropriar a área ou tenha interesse de cunho social. Além disso, proíbe atos que não tragam ao proprietário da coisa, qualquer utilidade.

§ 1º 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.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. (BRASIL, 2002)

São inúmeras as possibilidades elencadas no artigo 1.228 do Código Civil, capazes de relativizar o direito absoluto da propriedade. Tais limitações legais são oriundas da Constituição Federal de 1988, que trata a propriedade não mais como um direito absoluto, mas como direito relativo passível de restrições visando o interesse comum.

Em sua obra sobre direitos das coisas, Maria Helena Diniz dispõe sobre as limitações da propriedade diante do neoconstitucionalismo atual (2021, p. 46):

Em consonância com o comando constitucional, o Código Civil, no art. 1.228, §§ 1º a 5º, afasta o individualismo, coibindo o uso abusivo da propriedade, que deve ser utilizada para o bem comum. Condicionada está a convivência privada ao interesse coletivo, visto que a propriedade passa a ter função social, não mais girando em torno dos interesses individuais do seu titular.

Essa nova perspectiva atribuída ao direito de propriedade tem trazido cada vez mais um caráter coletivo, conferindo um papel social importante desse direito diante de toda a sociedade, em detrimento do disposto no artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal, que determina que a propriedade deve atender seu fim social.

#### **4.1 Da propriedade registral**

A Constituição Federal de 1988 delibera em seu artigo 236, sobre as atividades notariais e registrais, definindo que os serviços devem ser exercidos em caráter privado pelo Poder Público, delegando tal atribuição ao profissional de direito mediante ingresso por concurso público de provas e títulos.

Assim dispõe Marcelo Tapai (2022, p. 81):

A prestação dos serviços notariais e de registro é prevista na Constituição Federal, que estabelece que será exercida por particulares em colaboração com o Poder Público, através de delegação de função pública, gozando de credibilidade os atos por estes praticados, responsabilizando-se os tabeliões civil e criminalmente, tanto por atos próprios quanto de seus prepostos, cabendo ao Poder Judiciário a fiscalização de seus atos.

Para Souza (2022), a legislação brasileira divide o registro público em três espécies: pessoais, obrigacionais e reais. A última categoria compreende todos os atos relativos à propriedade e outros direitos reais, que interessa a monografia que ora se escreve.

No presente trabalho, deve-se destacar o papel do Registro de Imóveis para melhor conceituação da propriedade registral. A Lei nº 8.935/194, conhecida como Lei dos Cartórios, é competente por dispor regras atinentes aos serviços notariais e registrais.

Neste sentido, o artigo 1º da lei mencionada define que os serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

A aquisição da propriedade se dá pela transferência *inter vivos*, mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis, segundo dispõe o artigo 1.245 do atual Código Civil. O registro confere ao titular do imóvel os atributos inerentes à propriedade, quais sejam: usar, gozar, dispor e reaver a coisa.

Para Walter Ceneviva (2010, p. 824), a função do registro imobiliário é constituir ao adquirente, a propriedade imóvel e dos negócios jurídicos a ela inerentes, conferindo segurança jurídica e publicidade ao patrimônio adquirido.

Seguiu nossa lei a esteira do direito germânico (BGB, arts. 873, 891 e 892), que proclama a necessidade do assento para a aquisição do domínio de bem imóvel, sendo que só será proprietário aquele em cujo nome se encontra registrado o imóvel, ou seja, o que constar dos livros cadastrais (DINIZ, 2021, p. 55)

Segundo Marcelo Tapai (2022, p. 81), o registro é resultado da transação imobiliária envolvendo a transferência da propriedade sobre o bem imóvel, proporcionando segurança jurídica para o seu titular, ao ter a chamada prova de domínio.

O ato de registrar um imóvel constitui a propriedade do seu titular, atribuindo definitividade, exclusividade e oponibilidade em face de terceiros. Isto quer dizer, que o domínio constituído pelo adquirente do bem se torna inquestionável. (AGHIARIAN, 2015, p. 78)

Segundo Aghiarian (2015, p. 106), o princípio da inscrição promove a concretização do sistema de registro. Ele é responsável por definir que o direito de propriedade só poderá ser atribuído a alguém, se houver o ato de registro.

Por outro lado, o princípio da obrigatoriedade impõe que qualquer transação imobiliária praticada entre vivos, deve ser levado a registro para que o negócio tenha plena eficácia. (SOUTO; DOS REIS; GIACOMELLI; DA SILVA; DA SILVA, 2020, p. 16)

A exigência de registrar o ato também decorre do princípio da publicidade, que determina a divulgação do ato que objetive transferir, modificar, constituir ou extinguir a propriedade. O legislador exige que o registro seja público, conferindo segurança jurídica às relações privadas, de modo que ninguém possa alegar desconhecimento dos aspectos jurídicos do imóvel, como possíveis penhoras ou hipotecas. (TAPAI, 2022, p. 85)

Não há como se cogitar o exercício da plena propriedade por alguém, se a transação imobiliária não for levada a registro junto ao Registro De Imóveis. Daí a importância da propriedade registral, que impacta toda a estrutura da sociedade ao estabelecer que a prova da propriedade deve ser pública diante de qualquer interessado.

Neste sentido, Souza afirma que o registro imobiliário contribui com o desenvolvimento da economia, ao fomentar concessão de crédito pelas instituições bancárias para fins de financiamento, além de cumprir a função social da propriedade ao dar publicidade de determinados atos jurídicos (2022, p. 23):

O registro imobiliário tem como função básica constituir o repositório fiel da propriedade imóvel e dos atos e negócios jurídicos a ela referentes, dando publicidade à situação jurídica dos bens imóveis, com o que se alcançará a segurança jurídica. Pode-se dizer que o registro imobiliário exerce não somente uma função jurídica, decorrente da publicidade registral, mas também funções econômicas e sociais, ao fomentar o desenvolvimento econômico fornecendo meio seguro para a concessão de crédito e ao colaborar no cumprimento da função social da propriedade, atuando na fiscalização da aplicação de regras de direito urbanístico e ambiental.

Qualquer transação que envolva um bem imóvel é documentada e registrada junto à matrícula do imóvel. Esta, por sua vez, é o instrumento que identifica o imóvel, como uma espécie de certidão de nascimento, contendo informações da titularidade do imóvel, a sua metragem e eventual dívida, por exemplo. É o elemento que distingue os bens entre si.

O autor Marcelo de Andrade considera a matrícula como o documento mais importante referente ao imóvel e faz as seguintes considerações a respeito (2022, p. 62):

Em relação ao imóvel, o documento mais importante a ser apresentado é a matrícula atualizada. Todas as informações referentes ao imóvel, tal como atual proprietário, dívidas que recaem sobre o imóvel, ações e bloqueios

judiciais, indisponibilidade do imóvel em razão de hipoteca, alienação fiduciária, se o imóvel está caucionado como garantia, haver promessa de compra e venda registrada, gravado com usufruto, enfim, é a matrícula que traz todo o histórico do imóvel, indicando eventuais riscos à negociação. A matrícula individualiza o bem e descreve as suas características, entre elas o tamanho do terreno e a área construída. Não é incomum se realizem obras no imóvel no decorrer do tempo, o que pode aumentar a área construída. O chamado “puxadinho”, que em regra não é regularizado.

A Lei de Registros Públicos, em seu artigo 227, impõe que todo imóvel objeto de título a ser registrado deve estar matriculado. É através da matrícula que o bem adentra o sistema registral, operando-se qualquer direito modificativo, constitutivo ou extintivo sobre a propriedade.

Um sistema registral organizado propicia o tráfico imobiliário mais seguro, dando proteção aos negócios jurídicos, além de resguardar os titulares dos direitos reais nele inscritos, especialmente o direito de propriedade. (SARMENTO FILHO, 2017, p. 31)

#### **4.2 Aspectos da propriedade em condomínio edilício**

O domínio sobre determinado bem decorre do princípio da exclusividade, e aduz que a coisa não pode pertencer a mais de uma pessoa e, por essa razão, a propriedade é exercida por um único titular. Ocorre que tal premissa sofre relativização ao estar diante de um condomínio, já que a propriedade envolve interesses de terceiros. (TARTUCE, 2021, p. 176)

Como já exposto, o condomínio edilício se qualifica pela fusão da propriedade individual, traduzida pela unidade autônoma e pela propriedade coletiva, que se refere aos espaços comuns de todos os proprietários, como solo, telhado, rede de esgoto e gás, acesso ao edifício, salão de festas, garagem e outras áreas.

Para Borges (2021, p. 506), a área privativa constitui a propriedade individual, pois nenhum outro condômino tem o direito de intervir ou adotar qualquer medida que prejudique o exercício de propriedade pelo titular da unidade autônoma.

O autor ressalta, por outro lado, que o proprietário da unidade deve cumprir as obrigações próprias exigidas pela vida condominial e pelo direito de vizinhança, atendendo assim a função social da propriedade, assunto já abordado na presente monografia.

Já as áreas comuns, por ser propriedade de todos os condôminos, a legislação estabeleceu que cada unidade imobiliária detém uma fração ideal sobre o terreno e demais coisas comuns. Isto quer dizer que cada unidade representa um percentual de participação sobre essas áreas. (SCAVONE, 2022, p. 865)

Muito embora a fração ideal seja conferida para cada unidade exclusiva, não é possível a sua alienação, considerando que ela faz parte da estrutura de toda a edificação e, portanto, inerente ao próprio condomínio. Diferente da unidade autônoma, que poderá ser alienada ou gravada pelo proprietário sem a anuência dos demais condôminos.

Arnaldo Rizzardo (2021, p. 662) faz a seguinte diferenciação sobre as partes comuns e partes exclusivas, ressaltando a impossibilidade de uso exclusivo por parte de algum condômino, das áreas tidas como comuns:

As partes comuns não podem ser negociadas isoladamente das unidades ideais, eis que integram as mesmas como acessórios. De outro lado, tornam-se insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

O artigo 1.331 do Código Civil de 2002 exemplifica as características da área privativa e das áreas comuns no parágrafo 1º e 2º, com a seguinte redação:

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

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. (BRASIL, 2002)

Para os autores Tepedino, Monteiro Filho e Renteria (2021, p. 250), existem critérios para cálculo da fração ideal das partes comuns aos proprietários das unidades. O primeiro considera o tamanho da unidade, ou seja, quanto maior for, proporcionalmente maior será a fração ideal que corresponderá na propriedade comum. Já o segundo critério se relaciona com o valor da unidade, sendo que quanto mais valiosa, maior será a proporção da fração ideal.

Logo, se verifica que os atributos inerentes à plena propriedade da coisa estão presentes apenas à propriedade individual, já que desnecessário o consentimento de outros condôminos sobre sua utilização. Em contrapartida, o uso da área comum está submetido ao interesse coletivo, visto que não é possível utilizá-la como bem preferir, sem observar a vontade dos demais condôminos. Logo, não é possível dispor a fração ideal sobre a coisa comum.

Neste sentido, Venosa (2022, p. 321):

Qualquer que seja a modalidade de construção destacam-se claramente duas áreas de exercício da propriedade. Uma exclusiva e tratada como propriedade autônoma, outra de uso comum de todos os condôminos e disciplinada pela vontade coletiva, conforme convenção e regulamento de acordo com os princípios legais. São áreas comuns ou de uso comum entradas, rampas, portarias, áreas de lazer, depósitos de materiais, local destinado à residência do zelador e tudo aquilo que não for descrito como objeto de unidade autônoma de uso privativo. Essas áreas são de uso coletivo e não podem ser objeto de utilização exclusiva por qualquer condômino.

Mesmo que a propriedade de uso exclusivo confira ao titular os atributos da propriedade, há de se observar o que dispõe o artigo 1.228 do Código Civil, que restringe o uso desenfreado da propriedade em virtude da sua finalidade econômica e social. Isto é, o uso da coisa não deve respeitar a vontade coletiva dos outros condôminos.

A definição da fração ideal é o mecanismo pelo qual permite identificar a propriedade de determinado titular sobre a coisa comum, podendo ser descrita como a essência de qualquer condomínio edilício, que se designa justamente pela conjugação indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade. (PEREIRA, 2022, p. 165)

Para que haja a identificação da fração ideal de uma unidade autônoma, bem como o reconhecimento da propriedade exclusiva propriamente dita, é indispensável levar o ato à registro junto ao cartório competente, de modo que torne pública a propriedade dessas unidades para qualquer pessoa, cumprindo assim com o princípio da publicidade inerente ao direito registral imobiliário.

Por sua vez, Nader destaca a importância da fração ideal para cada unidade autônoma, que é identificada sob a forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio, nos termos do artigo 1.331, §3º do Código Civil de 2002.

Sua definição é indispensável, e deve estar, obrigatoriamente, no ato de instituição do condomínio edilício. Trata-se de uma condição *si ne qua non*, para registro do ato em cartório. (NADER, 2016, p. 266)

Isto posto, o próximo capítulo fará uma abordagem sobre a instituição do condomínio edilício junto ao Registro de Imóveis, considerando que é através dela que as unidades se individualizam e, por conseguinte, forma um regime imobiliário que adentra o universo jurídico.

## 5 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O artigo 167 da Lei 6.015/73, responsável por estabelecer as diretrizes dos registros públicos, dispõe que no Registro de Imóveis, além das matrículas, serão feitas as instituições e convenções de condomínio.

A instituição de condomínio é o ato jurídico que permite esse tipo de edificação adentrar ao universo jurídico, capaz de oferecer aos proprietários das unidades a propriedade plena sobre a coisa, além de outras garantias. É o ato que revela o seu nascimento sob o aspecto formal. (REZENDE, 2004, p. 36)

Neste sentido, deve-se observar o disposto no artigo 1.332 do Código Civil, que estabelece sobre a instituição de condomínio edilício junto ao Registro de Imóveis:

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam. (BRASIL, 2002)

O ato de constituição do condomínio edilício deve possuir três elementos obrigatórios: a individualização das unidades, a indicação da fração ideal sobre o terreno e as áreas comuns e o fim a que elas se destinam, seja comercial, residencial ou mista, para evitar o desvio de uso pelo proprietário. (LÔBO, 2022, p. 250)

A Lei nº 4.591/1964 também dispõe sobre a forma que se dá a instituição do condomínio, além de especificar os elementos indispensáveis que devem constar no ato de registro, se assemelhando bastante ao que estabelece o atual Código Civil.

Art. 7º. O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, 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. (BRASIL, 1964)

Fato é que a instituição pode ocorrer de duas formas, entre vivos ou testamento, e se opera sempre por um ato de vontade. Sua constituição, segundo Orlando Gomes,

se consagra por três práticas mais comuns. São elas: destinação do proprietário do edifício, por incorporação ou testamento. (GOMES, 2012, p. 243)

A primeira forma se dá pela construção do edifício pelo dono do terreno, que o divide em apartamento autônomos, e realiza a venda das unidades aos interessados mesmo antes ou depois da conclusão da obra. A incorporação, por sua vez, é o negócio jurídico que tem o intuito de promover a construção para alienação de edificações compostas de unidades autônomas. O empreendimento obtém capital para construção do edifício através da venda das unidades antecipadamente pela planta. (GONÇALVES, 2023, p. 157)

A prática da instituição por testamento, apesar de não ser a mais comum, ocorre quando é deixado um prédio com as características de um condomínio edilício pelo *de cuius*, e que será partilhado entre os herdeiros. Neste caso, os herdeiros devem cumprir as formalidades legais, de modo que as unidades das edificações sejam devidamente discriminadas para configuração posterior de um condomínio edilício. (DINIZ, 2022, p. 92)

Atualmente, a forma mais comum para instituição de um condomínio edilício é através da incorporação imobiliária. O empreendimento é regido pela Lei nº 4.591/1964, a partir do artigo 28 e, logo em seus dois primeiros artigos, dispõe sobre a atividade empresarial com o seguinte texto:

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 aceite 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. (BRASIL, 1964)

A incorporação nada mais é do que o negócio jurídico firmado entre duas partes, sendo que um deles, o incorporador, compromete-se a realizar a construção da edificação de unidades autônomas, alienando-as aos adquirentes, em regime de condomínio e com as respectivas frações ideais sobre o terreno. (RIZZARDO, 2019, p. 281)

Constituir um condomínio significa tornar factível todos os direitos e as obrigações que o titular da coisa passará a ter sobre as partes daquele edifício. Indubitavelmente, a propriedade é dividida e reconhecida entre todos que integram o regime condominial.

Por isso, o ato de instituição deve ser levado para o conhecimento de todos os condôminos, que deliberarão sobre o interesse em constituí-lo, em assembleia a ser convocada para sua instalação. Não basta a aprovação da maioria qualificada, pois o *quórum* deve se revestir pela unanimidade. (PEREIRA, 2021, p. 83)

Sobre a temática, e no entendimento de Viana:

A instituição do condomínio reclama a unanimidade dos condôminos, porque se trata de verdadeira divisão. A melhor doutrina assim se posiciona, porque se tem, na espécie, partilha do terreno em quotas definidoras de direitos e obrigações no edifício, e, para esse fim, é indispensável que haja deliberação pela vontade de todos os condôminos, porque estamos tratando de exercício do direito de propriedade, e todos são proprietários, pouco importando a fração que lhes caiba. (VIANA, 2009, p. 20)

Superada a aprovação por parte dos interessados, passa-se propriamente ao ato de instituição, cuja participação dos proprietários e promitentes compradores também deve ser observada, evitando que aconteçam alterações prejudiciais aos seus interesses, mantendo o edifício fiel ao plano originário, já que se trata de uma divisão atípica sobre a propriedade. (VIANA, 2009, p. 20)

Apesar da participação necessária dos proprietários, a legislação estabelece as figuras que possuem legitimidade para instituir o condomínio em edificações junto ao Registro de Imóveis, que poderá ser feito tanto pela figura do incorporador, quanto pelo dono do terreno que edifica as unidades.

Segundo o jurista Élcio Nacur Rezende:

Concretamente, o condomínio em edifício pode ser instituído pela própria pessoa jurídica (construtora) ou natural (construtor) que está empreendendo a edificação, que se encarregará de elaborar um documento e registrá-lo no Cartório de Imóveis, em que constarão todas as informações exigidas pelo artigo 1.332 do Código Civil, além de outras exigidas por lei. (REZENDE, 2004, p. 40)

Verifica-se, portanto, que após a elaboração do documento e registro do Cartório de Imóveis, o condomínio edilício finalmente está instituído, com a respectiva individualização das unidades mediante a abertura de uma matrícula própria para cada uma, ensejando à propriedade registral do imóvel e concretizando o exercício da propriedade.

Na matrícula conterà toda a descrição sobre o imóvel, como medidas e confrontações. Além da unidade autônoma em si, será definida a fração ideal sobre o terreno e as partes comuns, e sua relevância alcança diversos aspectos jurídicos, econômicos e até sociais.

A indicação da fração ideal permite que o rateio mensal das despesas condominiais seja calculado justamente, bem como a participação do condômino titular nas deliberações sobre o funcionamento do condomínio, dando importância ao tamanho da área exclusiva para fixação da taxa condominial. Para fins de desapropriação pelo Poder Público, que indenizará o titular da coisa pelo cálculo do imóvel. (SCAVONE, 2022, p. 935)

A sua instituição é relevante sob inúmeros aspectos, tornando possível a regulamentação das relações jurídicas entre os diversos proprietários e o próprio condomínio, estabelecendo as regras de convívio nas edificações e o regime jurídico adequado para o seu desenvolvimento.

A concretização do direito de propriedade pelo titular, com a devida identificação e individualização do imóvel junto ao cartório que se localiza o empreendimento, é a principal vantagem para sua criação, mas não única.

A regularização do condomínio na circunscrição imobiliária da localidade do imóvel oportuniza a sua inscrição junto ao Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. Apesar de não ser descrito como pessoa jurídica, já que não possui finalidade lucrativa, possui receitas mensais correspondentes ao recolhimento da taxa condominial.

Neste sentido, Rizzardo faz considerações a respeito da matéria:

Pode abrir contas bancárias e ter inscrição na receita federal e municipal. Para tanto, providenciará na obtenção de um CNPJ, pois movimenta valores, tendo conta bancária. Havendo uma individualidade identificada, tanto que se lhe permite ter o CNPJ, não se pode negar a compra de bens imóveis, posto que não se coloca qualquer óbice para a compra e venda de coisas móveis. (RIZZARDO, 2019, p. 34)

Um CNPJ ativo propicia, inclusive, maior segurança jurídica ao condomínio, que poderá celebrar formalmente a contratação de empregados para integrarem o quadro de funcionários, além de firmar contratos de prestação de serviços com terceiros, gerando uma atuação na vida comercial que beneficia toda a população condominial.

O autor Rodrigo Karpat, em sua obra sobre condomínios, destaca a relevância econômica das edificações horizontais na capital de São Paulo, e destaca o valor de receita arrecadado, ultrapassando o orçamento da cidade de Campinas:

Existem aproximadamente 30.000 condomínios na região metropolitana de São Paulo, entre os quais 24.000 estão na capital do estado. A receita desses condomínios para o estado ultrapassa 7 bilhões e consegue ser ainda maior do que o orçamento da cidade de Campinas em 2012. Os condomínios geram mais de 200 mil empregos diretos, situação que, por si só, bastaria para que seja dada atenção a tema. (KARPAT, 2021, p. 09)

É indispensável levar a documentação necessária para constituição do condomínio no assento imobiliário. O comprovante de recolhimento do ISS da prova, a certidão negativa de débito previdenciário, o Habite-se expedido pela municipalidade comprovando a regularidade da construção, bem como a minuta de convenção, ata de Assembleia de Instituição e eleição do primeiro síndico. Com o registro pelo oficial, o condomínio estará instituído. (SCAVONE, 2022, p. 867)

Além disso, com a individualização de cada unidade autônoma, é possível que em caso de inadimplemento da taxa condominial, o condomínio proponha uma ação de execução de título extrajudicial dos valores em aberto. A individualização das unidades mediante a abertura de matrícula para cada imóvel, permite identificar o titular dos direitos do imóvel e responsável pelo pagamento das taxas e tributos inerentes ao bem, sendo desnecessário passar pelo procedimento de conhecimento.

Outro ponto importante sobre a individualização das unidades autônomas quando da instituição do condomínio edilício, cinge-se na possibilidade de as unidades

serem adquiridas por promitentes compradores mediante financiamento bancário. Com a abertura de matrícula de cada unidade, o adquirente consegue levar o imóvel ao financiamento, pois haverá a discriminação detalhada do bem. (VENOSA, 2022, 325)

A arrecadação de impostos pelos órgãos públicos, ao ser realizada a instituição do condomínio junto ao Registro de Imóveis também é um fator que merece destaque no que tange aos benefícios que o condomínio pode gerar ao ser constituído, como os emolumentos cartorários, por exemplo, ao gerar receita para o próprio Registro de Imóveis.

Desta forma, o condomínio estará regularizado, sendo reconhecido juridicamente. Fato é que o condomínio edilício, ao ser instituído na circunscrição imobiliária competente, gera o direito real de cada condômino, direito este oponível *erga omnes*.

Ocorre que, muitas vezes, a instituição do condomínio no Cartório de Imóveis não é possível juridicamente. Existem condomínios que foram construídos há muitos anos e, por isso, impede sua instituição. Os requisitos exigidos pelo Registro de Imóveis não podem ser satisfeitos. Neste caso, trata-se de um condomínio de fato, que não possuem a proteção jurídica adequada.

Diante disso, surge a discussão sobre a possibilidade de instituí-lo judicialmente, matéria que será abordada no capítulo seguinte.

## 6 POSSIBILIDADE DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO JUDICIALMENTE

A expansão de edifícios de vários andares compostos por moradias múltiplas no Brasil, conforme relatado, surgiu a partir da Primeira Guerra Mundial. Tendo em vista que a primeira legislação sobre o tema surgiu apenas em 1928, de forma tímida, muitos condomínios encontram-se irregulares juridicamente até hoje, operando no plano fático sem a sua devida constituição no assento imobiliário. (RIZZARDO, 2019, p. 280)

Muitas vezes, quando esses condomínios tentam realizar o ato registral para sua constituição definitiva, encontram alguns impedimentos legais, como por exemplo, os legitimados a requererem a instituição, que se restringe à construtora e ao proprietário do terreno propriamente dito.

Por serem edificações muito antigas, é comum que as construtoras já não promovam mais a atividade empresarial e, por isso, não possam realizar o instrumento de instituição. Outrossim, o dono do terreno muitas vezes que edificou os andares já faleceu ou simplesmente não se tem notícia, dificultando ainda mais a possibilidade de registro.

Nesse cenário irregular, considerando que a instituição de um condomínio edilício é de interesse de todos os condôminos ao propiciar maior segurança jurídica e garantir a propriedade plena sobre o imóvel, surge a discussão quanto ao pedido de instituição pela via judicial.

Verifica-se que sem o consenso de todos os condôminos acerca da instituição do condomínio, não é possível fazê-la, pois o que se discute é justamente um ato jurídico que terá efeitos jurídicos para todos os interessados. Deve haver a participação de todos em assembleia para discutir o ato de registro, pois como citado, o *quórum* deve ser a unanimidade.

O jurista Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra sobre condomínio edilício e incorporação imobiliária, ao analisar as disposições da Lei nº 4.591/1964, já considerava a possibilidade de a instituição ocorrer por decisão judicial nos casos em que não houvesse unanimidade quanto ao pedido de registro, advertindo que o

condomínio não poderia ficar permanentemente numa situação de comunhão indefinida (PEREIRA, 2022, p. 432)

Como bem destacado pelo jurista, um condomínio não pode ficar em estado irregular perpetuamente. Além de gerar insegurança para os condôminos, impede que haja o reconhecimento daquela edificação como ente jurídico, com a consequente impossibilidade de se executar eventual inadimplência da taxa condominial, firmar contratação de serviços e funcionários e até arrecadação de impostos por parte dos órgãos públicos.

A sentença será o instrumento hábil para fixação das quotas-partes obrigatórias de cada unidade autônoma, promovendo a regularização da situação fática, nos termos do que dispõe o artigo 1.332 do atual Código Civil. O juiz observará o contrato de aquisição das unidades, o projeto do edifício e as suas alterações posteriores e outros documentos que reputar indispensáveis para embasar o procedimento divisório. (VIANA, 2009, p. 21)

Neste sentido, a instituição de condomínio edilício por determinação judicial é um mecanismo que deve ser considerado, ao ser requerido para esse único fim. Para isso, deve-se observar o verdadeiro legítimo para que a finalidade possa ser alcançada, de modo que não seja alegada eventual ausência de interesse de agir.

O síndico, como figura regularmente eleita pelos condôminos e que representa a coletividade determinável de condôminos, pode realizar negócios para a gestão daquele condomínio. Trata-se de uma representação legal em que o representante do conjunto de proprietários, vincula cada um dos condôminos nos atos que pratica em favor da coletividade. (TEPEDINO; MONTEIRO FILHO; RENTERIA, 2021, p. 251)

Nas palavras de Marcus Vinícius Motter Borges:

O síndico é o órgão executivo mais relevante do condomínio e, como órgão executivo, enfeixa, em suas mãos, grande soma de poderes que o convertem, em muitos casos, em verdadeiro *fac-totum* do condomínio (BORGES, 2021, p. 533)

As funções do síndico encontram-se delimitadas no artigo 1.348 do Código Civil. Entre elas, determina que compete ao síndico representar, ativa e passivamente,

o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação. (BRASIL, 2002)

O síndico, na qualidade de representante do condomínio em juízo, mostra-se capaz de requerer a instituição judicialmente, pois é a figura responsável por representar os interesses da massa condominial. Qualquer condômino que requeira em juízo, por si só, a instituição de condomínio, terá o pleito julgado improcedente.

Houve decisões junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro que negaram provimento ao pedido de instituição do condomínio edilício, por entenderem que o condômino não possui legitimidade ativa para fazer tal requerimento, considerando que deve prevalecer a vontade de todos.

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO QUE DEPENDE DE VONTADE DAS PARTES. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS, OBSERVADA A GRATUIDADE DE JUSTIÇA, NOS TERMOS DOS ARTS. 85, §§ 2º E 11 E 98, §3º DO CPC. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO.

[...] Com efeito, apesar da existência de unidades autônomas no terreno onde os apelantes pretendem instituir o condomínio edilício (apartamentos 101, 201 e 202), caracterizando, portanto, partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum (como as escadas e o terraço), não existe amparo legal na pretensão de se instituir a propriedade horizontal por força de decisão judicial.<sup>3</sup>

E, também:

A instituição de condomínio (art. 1.332 do Código Civil) é o ato inicial em que o proprietário de imóvel o transforma em unidades autônomas de propriedade exclusiva, discriminando-as e individualizando-as, estremadas umas das outras e das partes comuns (inciso I), devendo também constar do instrumento respectivo a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns (inciso II), e o fim a que as unidades se destinam (inciso III).

Everaldo Augusto Cambler pontua que: com a instituição, ocorre a conversão do condomínio simples em condomínio edilício, passando os condôminos a ter direito exclusivo em relação a partes determinadas, enquanto que as coisas restantes são objeto de uso comum. O edifício, com a instituição, é dividido em unidades autônomas, cabendo a cada condômino não mais o direito sobre a totalidade do condomínio, mas o direito sobre uma ou mais unidades autônomas (Incorporação Imobiliária. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais. 1993. p. 141).

Sobre a distinção entre instituição e convenção de condomínio, Nelson Rosenvald explica que a instituição é o Apelação Cível nº 0266601-11.2014.8.19.0001 5 Acórdão - p. 9 11ª Câm. Cível ato preliminar, pelo qual nasce propriamente o condomínio, ao passo que a convenção e o regimento interno são atos que supõem um condomínio já existente, mas disciplinam sua existência e regular funcionamento. O ato de instituição é ato inicial de constituição do condomínio, verificando-se por ato entre vivos ou por testamento. A convenção de condomínio é a norma interna na qual são estipulados os direitos e deveres recíprocos dos condôminos. Seria uma espécie de constituição privada dos coproprietários, haja vista a sua força cogente, apta a pautar comportamentos individuais (Direitos Reais. 3ª ed., Rio de Janeiro: Ed. Impetus, 2004, pp. 203-205). Entretanto, a regra convencional não pode sobrepor-se à legislação de regência (STJ, REsp. 689.150/SP, DJ 13/03/2006 e TJRJ, Apelação Cível nº 0056019-43.2016.8.19.0203, Julgamento: 04/05/2016).

No caso, não restou obedecido o quórum exigido, porque a ré foi a única a instituir o condomínio num prédio composto de quatro unidades, com proprietários e/ou equiparados distintos, que não participaram de sua concepção.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> TJRJ – Apelação Cível Nº 0008836-31.2003.8.19.0202, Relator: Desª Mônica Sardas, Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Data do Julgamento: 28/06/2021.

<sup>4</sup> TJRJ – Apelação Cível Nº 0266601-11.2014.8.19.0001, Relator: Des. Cesar Cury, Décima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, Data do Julgamento: 25/03/2021.

AÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORÁIS E MATERIAIS. APELAÇÃO 1. PRESTAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO PARA QUE SEJA POSSÍVEL A INDIVIDUALIZAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO ADQUIRIDO PELOS AUTORES POR MEIO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO QUE DEPENDE DE VONTADE DAS PARTES. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. APELAÇÃO 2. DANOS MATERIAIS. REEMBOLSO DOS VALORES PAGOS À TÍTULO DE IPTU DA QUOTA PARTE DOS AUTORES DOS ANOS DE 2010 A 2013. AUSÊNCIA DE PROVA DE QUE FOI A APELANTE QUE EFETIVAMENTE PAGOU OS IMPOSTOS. DANOS MATERIAIS QUE NÃO SE PRESUMEM. RECURSO DESPROVIDO.

[...] Logo, embora tenham os autores interesse na constituição do condomínio edilício, para que haja a individualização da fração ideal pertencente a cada parte, ante a inexistência de anuência da outra parte, o pleito não pode ser deferido.

O condomínio edilício, a seu turno, nada tem a ver com a existência de uma co-propriedade. Ele diz respeito à existência individualizada de diversas unidades construídas sobre um mesmo terreno. As diversas unidades podem pertencer a um só dono, ou a vários. O condomínio edilício, portanto, prescinde de uma co-propriedade, mas exige sempre a existência de mais de uma unidade construída sobre o mesmo solo. O condomínio edilício nasce mediante a instituição do condomínio, ato autônomo, de natureza contratual, cujo efeito é a individualização e discriminação das unidades, tornando-as emancipadas do solo e das demais unidades entre si, de sorte a ter cada unidade tratamento independente no mundo jurídico, mantendo as unidades, porém, com o solo e com as demais áreas não individualizadas do solo, chamadas "comuns", uma ligação ideal, e respondendo, na proporção dessa idealidade, pelas obrigações comuns, com a adição daquelas que lhe são afetas em regime individual." Sobre a instituição do condomínio edilício, a Lei nº 4.591/94 (art. 7º), estabelece ser imprescindível ato de vontade das partes interessadas.<sup>5</sup>

Extrai-se dos julgados colacionadas acima, que não basta apenas a vontade de um dos proprietários das unidades para ajuizamento da ação. Deve-se aferir a vontade de todos os condôminos, que certamente terão suas unidades autônomas, bem como as frações ideais devidamente individualizadas e discriminadas na circunscrição imobiliária competente.

Por isso, é indispensável que o síndico convoque os condôminos para realização de Assembleia, que discutirá justamente o procedimento para instituição de condomínio edilício judicialmente, quando da impossibilidade em fazê-lo extrajudicialmente.

---

<sup>5</sup> TJPR – Apelação Cível Nº 15745301 PR 1574530-1, Relator: Desª Ângela Khury, Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, Data do julgamento: 16/11/2017.

Ajuizada a ação e preenchendo os requisitos de admissibilidade, a sentença será o título hábil para determinar que o Cartório de Imóveis promova com o instrumento de instituição, que conterà a individualização das unidades e o percentual de fração ideal do solo do terreno.

Em sua obra sobre condomínios, Mauro Pazutti Mezzari adverte que a sentença que determina a instituição do condomínio não põe fim à lide, mas dá prosseguimento para que se constitua a edificação no Registro competente e deve, obrigatoriamente, já constar o ato de divisão das unidades.

Se, por outro lado, a instituição for ato decisório do magistrado, é nosso entendimento que o Juiz deva se louvar em peritos adremente convocados para tal fim, que elaborarão o exame de viabilidade da instituição, efetuarão os cálculos necessários e oferecerão ao magistrado o esboço pormenorizado da individuação. De posse dessa minuta de instituição e contando com a necessária aprovação municipal, o magistrado dará foros definitivos à instituição de condomínio e determinará que seja registrada no Registro de Imóveis. Fará, também, para pôr fim à lide, a atribuição/divisão das unidades entre os litigantes, outorgando a cada um deles a competente carta de sentença para o fim de também ser registrada no álbum imobiliário. Não nos parece razoável que o magistrado se limite a determinar que se institua em condomínio, remetendo tal obrigação às partes ou à eventual peritagem futura. Em primeiro lugar e por questão de mérito, porque tal sentença, ao contrário de solucionar a lide, daria a ela prosseguimento, pela possibilidade de desacordos com o resultado final da individuação que dessa forma viesse a ser feita. E, em segundo lugar e por questões de forma, porque é da essência do documento de instituição que ele contenha a perfeita individuação das unidades. Some-se a isto o fato de que, se não for feita a individuação das unidades já na própria sentença, não haverá como dar-se fim ao condomínio, sendo impossível atribuírem-se unidades inexistentes. (MEZZARI, 2015, p. 91-92)

Infere-se, pois, que a instituição de condomínio por decisão judicial é o único meio capaz de alcançar a concretização plena da propriedade sobre o imóvel, em casos de impossibilidade de constituir no assento imobiliário, visto que muitas edificações foram construídas há muitos anos e, por isso, não são capazes de serem instituídas pelo Oficial de Registro do cartório competente.

## 7 CONCLUSÃO

O estudo teve por objetivo analisar a possibilidade de instituir o condomínio edilício judicialmente para a concretização do direito de propriedade, a partir de posicionamentos doutrinários, entendimento jurisprudencial e legislação atual. Por ser apresentar como a principal forma de moradia atualmente, é importante compreender o instituto e os efeitos jurídicos da sua constituição.

Ao longo desta pesquisa, analisou-se o porquê de o condomínio edilício ser considerado um novo direito real, tendo em vista a fusão da propriedade individual com a coletiva. Além disso, se buscou verificar o seu contexto histórico, que certamente contribuiu para se transformar no que é hoje, com base em toda a legislação que trata do assunto.

A propriedade é classificada como um direito fundamental, amparada pela Constituição Federal da República no rol do artigo 5º. Traduz-se como um elemento que regula os direitos reais e, portanto, deve ser atribuído a qualquer indivíduo nas transações imobiliárias para a sua democratização.

Em condomínios edilícios, o direito à propriedade não seria diferente. As unidades autônomas, revestidas pelo caráter exclusivo da coisa, bem como as frações ideais do terreno, devem ser conferidas ao seu titular, de modo que este possa exercer plenamente os atributos da propriedade: usar, gozar, dispor e reivindicar.

Não há outra maneira de adquirir a propriedade, senão pela realização do ato registral que institua o condomínio edilício na circunscrição imobiliária que a edificação está localizada.

Conferir a propriedade ao cidadão é possibilitar a concretização de um direito fundamental definido pelo Estado Democrático de Direito. Trata-se de um mecanismo para que haja a transparência e segurança nas transações imobiliárias, além de possibilitar que haja a identificação correta do titular para eventual responsabilização sobre o bem.

Acontece que muitas edificações ainda estão irregulares e, por essa razão, não conseguem dar entrada ao pedido de instituição extrajudicial. Diante disso, surge a

discussão sobre a possibilidade de requerer a constituição do condomínio pela via judicial, uma vez que sem o registro, não há como falar em exercício da propriedade plena.

Deve-se observar a função do síndico, que como representante regularmente eleito pelos demais condôminos, tem papel fundamental para atuar nos interesses do condomínio e requerer o pedido judicialmente, mediante a convocação de assembleia para deliberar sobre o assunto.

Não é crível que um condomínio assuma posição irregular perpetuamente, sem que seja reconhecido juridicamente. É preciso atribuir segurança jurídica ao condomínio e seus moradores, de modo que seja conferido aos titulares das unidades autônomas, a plena propriedade sobre elas, bem como o percentual na fração do terreno.

Para que isso aconteça, deve-se observar os elementos que constituirão a decisão judicial. Para que isso aconteça, a sentença não deve se restringir somente a determinar a instituição do condomínio. O magistrado deve se atentar às frações e a discriminação das unidades com o auxílio de um perito, que efetuará o cálculo e apresentará um esboço.

Conclui-se que a judicialização do pedido se mostra a via adequada para a regularização jurídica do condomínio em casos que não são possíveis instituir na esfera extrajudicial. A sentença assumirá papel de um título judicial, hábil para determinar que se regularize a situação do condomínio, mediante a instituição pelo Oficial de Registro competente.

Diante da importância que o regime condominial exerce no cotidiano de todas as pessoas, é primordial que o instituto seja objeto de um estudo constante, de modo que possam surgir novas ideias que defendam o interesse do condomínio e seus moradores.

## 8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

ANIMA EDUCAÇÃO. **Possibilidade da proibição do uso das áreas comuns do condomínio edilício quando do inadimplemento condominial**. <[https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/6048/1/106100\\_Israel.pdf](https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/6048/1/106100_Israel.pdf)> Acesso em 13 de janeiro, 2023.

AZEVEDO, Fábio de Oliveira; BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio. **Direito Imobiliário**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

BORGES, Marcus Vinicius Motter. **Curso de Direito Imobiliário Brasileiro**. 1. Ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRASIL. **Lei nº 5.481, de 25 de junho de 1928**. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994**. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília: Planalto, 2002.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos Registros Públicos**. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CEPEIN. **O condomínio edilício e o uso da área comum: legalidade de restrições ao condômino inadimplente**. Disponível em: <<https://cepein.femanet.com.br/BDigital/arqTccs/0911301045.pdf>> Acesso em: 24 de março, 2023.

COELHO, José Fernando Lutz. **Condomínio Edifício: Teoria e Prática**. 1. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

COLANI, Camilo. **Condomínio geral e condomínio edifício**. Disponível em: <<http://camilo-colani.jus-brasil.com.br/ar-tigos/2180-41919/condo-minio-geral-e-condo-minio-edili-cio>> Acesso em: 14 de abril, 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 36. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

EMERJ. **Direito de propriedade**. Disponível em: <[https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais\\_75.pdf](https://www.emerj.tjrj.jus.br/serieaperfeicoamentodemagistrados/paginas/series/16/direitosreais_75.pdf)> Acesso em: 13 de fevereiro, 2023.

FEMA. **O condomínio edifício e o uso da área comum: legalidade de restrições ao condômino inadimplente**. Disponível em: <<https://cepein.femanet.com.br/BDigital/arqTccs/0911301045.pdf>> Acesso em: 14 de março, 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. **Novo Curso de Direito Civil: Direito Reais**. 4. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Volume 1: Parte Geral**. 19. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 16. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2023.

GRUPO SOFTWARE. **Condomínio edifício de A a Z**. Disponível em: <<https://www.groupsoftware.com.br/blog/condominioedilicio/#:~:text=A%20concentra%C3%A7%C3%A3o%20populacional%20nas%20cidades,iniciou%20a%20constru>>

C3%A7%C3%A3o%20dos%20condom%C3%ADnios.> Acesso em: 13 de janeiro, 2023.

IDP. **A natureza jurídica do condomínio edilício.** Disponível em: <[https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2046/1/Monografia\\_Georgia%20Jessika%20Moura%20Chaves.pdf](https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/2046/1/Monografia_Georgia%20Jessika%20Moura%20Chaves.pdf)> Acesso em: 30 de janeiro, 2023.

IRIB. **Instituição de condomínio: determinação judicial.** Disponível em: <<https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/instituicao-de-condominio-undefined-determinacao-judicial>> Acesso em: 01 de maio, 2023.

JUS. **O condomínio edilício como um direito real novo.** Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/13125/o-condominio-edilicio-como-um-direito-real-novo>> Acesso em: 15 de fevereiro, 2023.

KARPAT, Rodrigo. **Condomínio para corretores de imóveis e administradores.** 1. ed. São Paulo: Leud, 2021.

LÔBO, Paulo Luiz Neto. **Direito Civil: Volume 4 - Coisas.** 7. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2022.

LOPES, João Batista. **Condomínio.** 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

MEZZARI, Mario Pazutti. **Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis.** 4. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015.

MUNDO EDUCAÇÃO. **Industrialização brasileira.** Disponível em: <<https://mundoeducacao.uol.com.br/geografia/a-industrializacao-brasileira.htm>> Acesso em: 14 de dezembro, 2022.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Volume 4: Direito das Coisas.** 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações.** 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais.** 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

REZENDE, Élcio Nacur. **Condomínio em Edifícios**. 1. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SALLES, Venício. **Direito Registral Imobiliário**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. **Direito Registral Imobiliário: Teoria Geral**. 1. ed. Curitiba: Juruá, 2017.

SEGS. **Brasil tem 10 milhões de apartamentos e passa por uma verticalização há 35 anos**. Disponível em: <<https://www.segs.com.br/demais/307958-brasil-tem-10-milhoes-de-apartamentos-e-passa-por-uma-verticalizacao-ha-35-anos>> Acesso em: 11 de novembro, 2022.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

SOUTO, Fernanda Ribeiro; DOS REIS, Anna Carolina Gomes; GIACOMELLI, Cinthia Louzada Ferreira; DA SILVA, Filipe Martins; DA SILVA, Vinicius Mauat. **Registro de Imóveis e Gestão Patrimonial**. 1. ed. Porto Alegre: SAGAH, 2020.

SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro. **Noções Fundamentais de Direito Registral e Notarial**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

TAPAI, Marcelo de Andrade. **Direito Imobiliário**. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil - Volume 5: Direito das Coisas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

**Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.** Disponível em: <<http://www.tjrj.jus.br/>> Acesso em: 15 de março, 2023.

**TRIIDER. Número de apartamento no Brasil cresce 321% em 35 anos.** Disponível em: <<https://www.triider.com.br/blog/numero-de-apartamentos-no-brasil-cresce/>> Acesso em: 30 de novembro, 2022.

**VEJA SÃO PAULO. A história e os planos do Edifício Martinelli, que completou 90 anos.** Disponível em: <<https://vejasp.abril.com.br/cidades/aniversario-edificio-martinelli/>>

**VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil – Contratos. Direito civil: contratos / Sílvio de Salvo Venosa.** – 23. ed. – Barueri [SP]: Atlas, 2023.

**VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil - Direitos Reais.** 22. ed. Barueri [SP]: Atlas, 2022.

**VIANA, Marco Aurélio da Silva. Manual do Condomínio Edifício - Arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil.** 1. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

