

O condomínio edilício no Anteprojeto de Reforma e Atualização da codificação privada de 2002

Marcelo Milagres¹

1 Introdução

Honrado em participar da Comissão de Juristas nomeada pelo Senado Federal, em 2023, para apresentação de anteprojeto de atualização do Código Civil brasileiro, coube a mim – juntamente com os colegas Marco Aurélio Bezerra de Melo, Maria Cristina Paiva Santiago e Carlos Antônio Vieira Fernandes Filho, sob a presidência do Ministro Luis Felipe Salomão e a relatoria-geral dos professores Rosa Maria de Andrade Nery e Flávio Tartuce – apresentar propostas ao Livro III (Direito das Coisas), alinhando-as com a jurisprudência e a melhor doutrina, sem substituir o Código vigente.

Iniciativas dessa natureza não podem desconsiderar a importância da centralidade da codificação e, por óbvio, toda uma constante e histórica construção legislativa. A propósito, merecem menção os reconhecidos esforços e notáveis trabalhos de Augusto Teixeira de Freitas, Clóvis Beviláqua, Ebert Chamoun e Miguel Reale.

Sem embargos de outras importantes sugestões de atualização legislativa, o presente artigo limita-se à exposição das principais propostas da Comissão referentes ao instituto do condomínio edilício.

¹ Marcelo de Oliveira Milagres é professor associado de Direito Civil da UFMG; desembargador no TJMG; membro da Comissão de Juristas incumbida de revisar e atualizar o Código Civil.

Destaca-se que são propostas e enunciados submetidos ao debate, ao intenso diálogo. Caio Mário da Silva Pereira, em sua conhecida crítica ao anteprojeto de Código Civil de 2002, afirmou que uma “das graves deficiências de nosso tempo é sem dúvida o desamor ao diálogo” (Pereira, 1973, p. 16).

Neste convite ao continuado debate, não podemos desconsiderar a dinamicidade da vida contemporânea, os institutos precisam se adaptar às exigências do seu tempo. Teixeira de Freitas já pontuava que “as leis são feitas para o homem e não o homem para as leis” (Freitas, 1983). As abstrações, mediante o ideal de uma codificação *more geométrico*, não alcançam o universo e a diversidade de problemas da vida.

Não há dúvida da crescente e, em algumas vezes, desordenada verticalização das nossas cidades. A realidade em que se orientou o Professor Caio Mário da Silva Pereira na elaboração do anteprojeto que resultou na Lei nº 4.591/1964 bem como aquela que inspirou Ebert Chamoun na disciplina do condomínio edilício no Código Civil de 2002 são diversas da atualidade.

Vivenciamos uma pluralidade de formas ou arranjos condominiais, inclusive condomínios concêntricos (um condomínio dentro de outro)², com as mais diversas finalidades (residencial, empresarial ou misto).

É bem verdade que o atual Código Civil, sem embargo da inserção de regras sobre condomínio de lotes, fundos de investimentos e multipropriedade imobiliária, sofreu modificações e acréscimos de regras relativas ao condomínio edilício: em 2004, identificação da fração ideal e a forma de divisão de despesas; em 2012, vagas de garagem; em 2022, disciplina das assembleias. Essas mudanças, contudo, não afastam a possibilidade de outros aperfeiçoamentos.

Na sequência, apresentam-se as principais propostas debatidas na Comissão, a saber: natureza jurídica do condomínio edilício, sua instituição, possível fruição exclusiva de áreas comuns, assembleia condominial, cessão de posse de unidade imobiliária, despesas condominiais e propostas de sanções ao condômino antissocial. Os principais argumentos e tendências são sucintamente explicitados.

2 Natureza jurídica do condomínio edilício

É reconhecida a natureza de ente despersonalizado do condomínio edilício, embora tenha capacidade patrimonial e personalidade judiciária.

² Por exemplo, uma unidade habitacional em condomínio edilício, cuja fruição se verifica pelo regime da multipropriedade (*time sharing*).

Caio Mário, a respeito da natureza do condomínio, afirmou tratar-se de ente despersonalizado:

pessoalmente nos alinhamos entre aqueles que o consideram um ente despersonalizado, ou seja, uma pessoa formal, já que lhe falta a *affectio societatis*, sendo apenas dotado de personalidade judiciária e de plena capacidade processual, o que lhe permite estar em juízo, em nome próprio, representado pelo síndico, na defesa dos interesses comuns dos condôminos (Pereira, 2014, p. 62).

Em suas *Instituições de Direito Civil*, Caio Mário asseverou que o condomínio edilício é:

Um fenômeno econômico e jurídico moderno. Não se compraz com os institutos invocados para sua explicação, nem deles necessita. Especialmente deve ser lembrando que, se fosse uma pessoa, o condomínio, como tal, é que seria o sujeito de todas as relações jurídicas. Não é isso que se verifica. Os titulares dos direitos, quer sobre as unidades autônomas, quer sobre as partes e coisas comuns, são os condôminos e não uma inexistente ou fictícia pessoa jurídica. O condomínio dito edilício explica-se por si mesmo (Pereira, 2018, p. 165).

Para Orlando Gomes, trata-se de um *genus novum* (Gomes, 2004, p. 251).

Por sua vez, Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf defendem a personificação do condomínio edilício:

A nova lei civil perdeu a oportunidade de dar personalidade jurídica ao condomínio, tão necessária a esse instituto, que dela precisa para poder interagir com muita desenvoltura no mundo jurídico, principalmente no que tange à aquisição de bens imóveis que se possam incorporar ao prédio já existente. Como caso concreto, podemos apontar, por exemplo, a impossibilidade da compra, em nome do condomínio, de terreno contíguo para ampliar as vagas de garagem, pela falta de personalidade jurídica, obrigando os próprios condôminos, se quiserem, a adquirir em seu nome a propriedade, o que muitas vezes inviabiliza o negócio (Monteiro; Maluf, 2013, p. 292).

Sopesada a posição desses autores, a Comissão entendeu pela possibilidade de reconhecimento da sua personalidade jurídica para a prática de atos de seus interesses.

3 Instituição e constituição do condomínio edilício

É preciso distinguir instituição e constituição do condomínio. Segundo Carlos E. Elias de Oliveira e João Costa-Neto, “ao se tratar de condomínio edilício, constituir o condomínio é diferente de instituí-lo. Apesar de sinônimas no vernáculo, constituição e instituição são conceitos diversos em relação a condomínio edilício” (Oliveira; Costa-Neto, 2023, p. 978).

Objetivando evitar discussões sobre a possibilidade de instituição do condomínio por um único sujeito de direito, entendeu-se pelo acréscimo do § 2º ao art. 1.332, segundo o qual são “títulos hábeis para o registro da propriedade condominial no competente ofício de registro de imóveis, a escritura de instituição firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas e a convenção de condomínio, nos termos dos arts. 1.332 a 1.334 deste Código” (Brasil, [2024]).

Trata-se de proposta de elevado cunho prático.

4 Fruição exclusiva de área comum do condomínio

A despeito da possibilidade legal, veiculada no art. 1.340 do Código Civil, de fruição exclusiva de área comum do condomínio, surge a controvérsia sobre a possibilidade e os efeitos dessa exclusividade.

A tese da *suppressio* não é estranha ao reconhecimento judicial. Nesse sentido, destaco o julgamento do Recurso Especial nº 214.680/SP, tendo como Relator o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, j. 10/8/1999. Nesse caso, embora se discutisse, por três décadas, a fruição exclusiva de área comum mediante autorização dos demais condôminos, entendeu-se que “pode ser invocada a figura da *suppressio*, fundada na boa-fé objetiva, a inibir providências que já poderiam ter sido adotadas há anos e não o foram, criando a expectativa, justificada pelas circunstâncias, de que o direito que lhes correspondia não mais seria exigida” (Brasil, 1999).

Em face dessas e de outras situações de fruição exclusiva de área comum e sem prejuízos a interesses de terceiros, entendeu a Comissão pela seguinte redação ao proposto § 5º do art. 1.331: “a assembleia, especialmente convocada para tanto, pode ceder, por maioria dos votos dos condôminos, a um ou mais condôminos, em caráter precário, oneroso ou gratuito, o exercício exclusivo de posse sobre pequenos espaços comuns” (Brasil, [2024]).

5 Assembleias condominiais

Não há dúvida sobre a primazia da autonomia privada na disciplina de questões afetas à realidade condominial. A heteronomia é a exceção.

Cabe aos condôminos, mediante disciplina na convenção de condomínio e no seu ato regulamentador (regimento interno), dispor sobre as relações condominiais, sem prejuízo das regras de natureza cogente. Nesse sentido, deve-se valorizar o diálogo entre os condôminos no espaço de sua realização, que são as assembleias.

Todavia, a realidade tem demonstrado manifesto desinteresse nessa participação, com o indesejado efeito de esvaziamento das assembleias. Muitas vezes, as deliberações são tomadas por poucos condôminos. Embora observado o quórum legal e/ou convencional pela técnica da representação convencional (mediante instrumento de mandatos – procuração), poucos condôminos participam e, por óbvio, deliberam.

Como forma de valorização dessa necessária e efetiva participação dos condôminos, apresentou-se a proposta de limitação da representação voluntária/convencional nas assembleias condominiais (art. 1335-A, parágrafo único). Busca-se evitar a prática da proliferação de instrumentos de mandato (procuração), além de fomentar o efetivo debate de assuntos de interesse comum.

Manteve-se o quórum de 2/3 dos votos dos condôminos para alterar a convenção, bem como mudar a destinação do edifício ou da unidade imobiliária. A novidade está no projetado parágrafo único do art. 1.351, segundo o qual, nos casos em que essas mudanças foram solicitadas pelo Poder Público, para os fins de aproveitamento da edificação subutilizada, será suficiente a aprovação por maioria simples dos condôminos.

6 Cessão de posse da unidade imobiliária

No exercício da autonomia privada, o condômino pode ceder a posse da sua unidade, seja de forma gratuita, seja de forma onerosa, a quem lhe aprouver. Essa regra está no art. 1.335, I, do Código Civil, que estabelece ser direito do condômino usar, fruir e livremente dispor das suas unidades. Essa disposição pode ser definitiva (alienação) ou temporária (cessão de posse, por exemplo, mediante locação).

O grande debate surge, contemporaneamente, com foco na cessão de posse por curtos intervalos de tempo e de forma contínua em condomínios que são exclusivamente residenciais. Em verdade, a unidade imobiliária que tem a finalidade de

atender à moradia (e pressupõe alto grau de estabilidade temporal) passa a ter a função de *hospedagem*, obrigando os moradores a conviver com pessoas que ali não residem, mas estão ali apenas para satisfazer a determinados e episódicos interesses. Não se trata de moradores, mas de usuários do imóvel.

A questão não é nova e muito menos imune a polêmicas. O próprio Superior Tribunal de Justiça (STJ) já a debateu. Segundo o Ministro Luis Felipe Salomão, essa modalidade negocial, mediante uso de aplicativos digitais, não pode ser caracterizada como atividade empresarial e, por enquanto, não há legislação que limite ou impeça a prática. Assim, não poderia o condômino, no exercício do seu direito de propriedade, ser impedido de ofertar o imóvel ou parte dele. Tratar-se-ia de prática que mais se aproxima dos contratos de locação por temporada. Todavia, no julgamento do Recurso Especial nº 1.819.075/RS, prevaleceu o entendimento do Ministro Raul Araújo, segundo o qual essa forma de locação não encontra previsão na Lei nº 8.245/1991, e o Código Civil

concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (Brasil, 2021).

Somente seria possível a utilização das unidades para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, com deliberação qualificada dos condôminos, podendo-se incorporar essa autorização à convenção de condomínio (Brasil, 2021).

Esse parece ser o padrão decisório seguido pela 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (Brasil, 2022, 2023a, 2023b). Nessa perspectiva, optou-se pela seguinte regra no anteprojeto de atualização do Código Civil:

§ 1º Nos condomínios residenciais, o condômino ou aqueles que usam sua unidade, salvo autorização expressa na convenção ou por deliberação assemblear, não poderão utilizá-la para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais, seja por quaisquer outras modalidades de oferta (Brasil, [2024], art. 1.336, § 1º).

Não se trata de impossibilidade de exercício de atividade econômica ou de violação ao direito de disposição temporária pelo titular da unidade imobiliária, mas,

em observância à finalidade do condomínio, de seu necessário regramento pela convenção ou deliberação assemblear.

7 Despesas condominiais

Como forma de coibir o inadimplemento, decidiu-se por majorar o percentual da multa moratória (teto), reconhecendo a regra supletiva da taxa legal de juros:

§ 2º O condômino que não pagar os valores do rateio ordinário ou extraordinário de despesas, ou aquele que não fizer o reembolso de valores a que foi condenado a pagar ao condomínio, a qualquer título, ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até dez por cento sobre o débito, sendo vedada a estipulação de cláusula de desconto em razão da antecipação de pagamento (Brasil, [2024], art. 1.336, § 2º).

Registre-se que a multa, segundo art. 12, § 3º, da Lei nº 4.591/1964, chegou ao patamar de 20% sobre o débito.

8 Sanções ao condômino antissocial

Quanto à sanção de exclusão do condômino antissocial, o anteprojeto foi além da proposta de Erbert Chamoun, segundo o qual

preferíamos impor, ao morador da unidade imobiliária, uma multa, que pode atingir o décuplo das contribuições para o condomínio, em período que a assembleia dos condôminos, com o “quórum” de três quartos dos restantes, vier a determinar. A gravidade da sanção pecuniária pode levar o recalcitrante a mudar-se, devolvendo a tranquilidade e a convivência entre os moradores (Chamoun, 1975, p. 86).

O atual anteprojeto, em razão da possível ineficácia da pena pecuniária, prevê a possibilidade da exclusão judicial do condômino antissocial (art. 1.337, §§ 3º a 6º). Há, ainda, o dever dos demais condôminos de não permitir a entrada daquele

condômino antissocial, após a aplicação das referidas penas³. A previsão enfrenta críticas, sob o fundamento de que ela seria uma interferência indevida na propriedade privada⁴.

O debate continua aberto.

9 Conclusões

Nestes estreitos limites, apresentaram-se as principais propostas de atualização para o relevante instituto do condomínio edilício. Dispositivos de menor importância podem e devem ser objeto de outras discussões⁵. E deve ser convidada ao debate a comunidade jurídica, legislativa e acadêmica para novos aprimoramentos.

O propósito que orientou os trabalhos da Comissão não foi o de limitar ou de restringir direitos, mas o de estabelecer uma disciplina normativa que ofereça respostas a contemporâneas situações que não puderam ser previstas ao tempo do projeto que resultou no atual Código Civil.

Buscou-se preservar a especialidade legislativa e, ao mesmo tempo, houve a preocupação de resgatar a necessária centralidade do Código Civil.

Referências

BRASIL. Senado Federal. *Relatório final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil*. [Brasília, DF: Senado Federal, 2024]. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/assessoria-de-imprensa/arquivos/anteprojeto-codigo-civil-comissao-de-juristas-2023_2024.pdf. Acesso em: 31 out. 2024.

3 Proposta do art. 1.336, VI, do Anteprojeto de Atualização do Código Civil de 2002: “São deveres do condômino: [...] VI – não permitir a entrada de pessoas em sua unidade, que tenham sido apenas na forma do art. 1.337 deste Código e seus parágrafos” (Brasil, [2024]).

4 “Destaca-se o inciso VI que impõe que impõe ao condômino impedir a entrada de pessoas em sua unidade que tenham sido apenas na forma do art. 1.337, ou seja, por reiterado descumprimento dos deveres condominiais ou que seja considerado condômino antissocial. Tal previsão conflita com a compreensão de que as sanções são aplicadas no âmbito das questões de interesse comum e não de interesse particular de cada condômino, violando o próprio direito de propriedade de cada condômino individualmente considerado quando lhe for imposto negar acesso à sua unidade de pessoas de seu convívio pessoal ou familiar, por exemplo” (Zanchim *et al.*, 2024, p. 68).

5 Como a aglutinação da disciplina das vagas de garagem nos parágrafos 2º e 3º do art. 1.331, e a revogação do art. 1.338; a consagração da tese veiculada pelo verbete 260 da Súmula do STJ na redação do parágrafo único do art. 1.333; a ampliação do conteúdo da convenção de condomínio e as formas equiparadas de condôminos no art. 1.334 e seu § 2º, bem como no art. 1.336-A; os limites ao direito de voto nos termos do art. 1.335-A; a ampliação dos deveres dos condôminos no art. 1.336; a forma de escolha do síndico e a possibilidade do subsíndico (art. 1.347).

_____. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). *Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.280.160/SP*. Relator: Min. Marco Buzzi, 9 de outubro de 2023a.

_____. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). *Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Agravo em Recurso Especial nº 1.479.157/SP*. Relatora: Min. Maria Isabel Gallotti, 10 de outubro de 2022.

_____. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). *Agravo Interno nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.896.710/PR*. Relator: Min. Raul Araújo, 13 de fevereiro de 2023b.

_____. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). *Recurso Especial nº 214.680/SP*. Relator: Min. Ruy Rosado de Aguiar, 10 de agosto de 1999.

_____. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). *Recurso Especial nº 1.819.075/RS*. Relator: Min. Luis Felipe Salomão. Relator para o acórdão: Min. Raul Araújo, 20 de abril de 2021.

CHAMOUN, Ebert. Exposição de motivos do livro correspondente ao direito das coisas no anteprojeto do Código Civil. *Arquivos do Ministério da Justiça*, Brasília, DF, v. 32, n. 134, p. 79-144, abr./jun. 1975.

FREITAS, Augusto Teixeira de. *Esboço do Código Civil*. Brasília, DF: Ministério da Justiça: Fundação Universidade de Brasília, 1983. v. 1.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. *Direitos das coisas*. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. *Direito civil*. 2. ed. Rio de Janeiro: Método, 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. Atualizado por Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalhoub. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

_____. Crítica ao anteprojeto de Código Civil. *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 69, n. 242, p. 16-24, abr./jun. 1973.

_____. *Instituições de direito civil*. Atualizado por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 26. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. v. 4.

ZANCHIM, Kleber Luiz et al. Direito das coisas. *Revista do IASP*, São Paulo, v. 38.1, ano 27, p. 65-71, 2024.