

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

MARLOW HALEXANDER VILAQUA

**O DIREITO DE VOTO DO INQUILINO EM ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO  
EDÍLIO**

CURITIBA

2018

MARLOW HALEXANDER VILAQUA

**O DIREITO DE VOTO DO INQUILINO EM ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO  
EDILÍCIO**

Monografia apresentada como requisito parcial à conclusão do Curso de Direito, da Faculdade de Direito do Setor de Ciências Jurídicas da Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. Sérgio Said Staut Júnior

CURITIBA

2018

A minha mãe Vera Regina Riesemberg  
por ter por ter doado grande parte de sua  
vida em meu favor.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao Grande Deus e ao meu amigo, Jesus Cristo, o doador da vida.

A minha esposa Ana Cristina, companheira incansável que caminhou ao meu lado e pelo seu contínuo apoio que me possibilitou o sonho da realização do curso de Direito.

A minha mãe Vera Regina que foi a base que eu trouxe no meu peito desde a minha infância, a saber, o amor, a dedicação, a persistência e a responsabilidade.

Aos meu filhos Sara e Elionai, por estarem comigo em um dos momentos mais difíceis da minha vida.

A minha filha Milena, minha caçula, por irradiar alegria e luz sempre.

Ao meu orientador, professor Sérgio Staut, por me inspirar em suas aulas.

## **RESUMO**

O presente trabalho tem como tema o direito do inquilino de votar em assembleia de condominio edilício. Para isso, desenvolve-se o conceito de condomínio, de condomínio edilício, despesas ordinárias e extraordinárias, e a divergência doutrinária a respeito do direito do inquilino votar em assembleia de condominio edilício, levando-se em consideração a edição do Código Civil de 2002.

Palavras-chave: Condomínio; Condomínio Edilício; Inquilino; Despesas Ordinárias; Convenção de Condomínio; Assembleia de Condomínio.

## **ABSTRACT**

The present work has as its theme the right of the tenant to vote in the assembly of condominium building. For this purpose, the concept of condominium, condominium building, ordinary and extraordinary expenses, and doctrinal divergence regarding the right of the tenant to vote in a condominium assembly, taking into account the edition of the Civil Code of 2002.

Keywords: Condominium; Building condominium; Tenant; Ordinary Expenses; Right to vote.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO.....</b>	<b>9</b>
<b>2 BREVE HISTÓRICO SOBRE O CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....</b>	<b>10</b>
<b>3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA.....</b>	<b>12</b>
<b>4 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO.....</b>	<b>14</b>
<b>5 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....</b>	<b>19</b>
<b>6 AS DESPESAS DE CONDOMÍNIO.....</b>	<b>23</b>
<b>7 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E O REGIMENTO INTERNO.....</b>	<b>26</b>
<b>8. LOCAÇÃO DE PRÉDIO RESIDENCIAL.....</b>	<b>32</b>
<b>9 AS RELAÇÕES LOCATÍCIAS E O CDC.....</b>	<b>34</b>
<b>10 O DIREITO DE VOTO DO INQUILINO.....</b>	<b>38</b>
<b>11 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>47</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O condomínio edilício cresceu exponencialmente na modernidade, seja pela demanda da população urbana ou por razões econômicas, dentre outros motivos sociais e políticos. Ainda, sua natureza jurídica não se enquadra nas categorias clássicas dos direitos reais, pois assimila ao mesmo tempo o direito de propriedade e o regime de condomínio. Em razão disso, cresce de importância o desenvolvimento da Doutrina e da Jurisprudência acerca do assunto, pois constantemente a realidade fática do condomínio edilício tem suscitado inúmeras disputas judiciais.

O condomínio edilício foi regulado pelo Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, nos artigos 1.331 a 1.346. No entanto, a doutrina diverge com relação à recepção normativa do § 4º do art. 24 da Lei nº 4.591/64, a saber, se o novo Código Civil revogou ou não tal dispositivo.

Enquanto alguns juristas afirmam que a Lei nº 4.591/64 foi revogada integralmente pelo novo Código Civil, outros apregoam que o artigo 2.045 do Código Civil não revogou expressamente a Lei nº 4.591/64. Desse modo, apenas estariam revogados os dispositivos da lei incompatíveis com o Código Civil. Partindo do pressuposto de que não foi revogado o § 4º do artigo 24 da Lei nº 4.591/64, o inquilino continua com o direito de votar na Assembleia condominial quando não envolverem despesas extraordinárias e quando não estiver presente o condômino.

Importante também verificar aspectos da proteção do locatário, referente a sua vulnerabilidade, seja pela Lei do Inquilinato e até mesmo pelo Código de defesa do Consumidor.

O presente estudo tem por finalidade iluminar um pouco o tema, sem esgotar o assunto, tentando responder se o inquilino de condomínio edilício permanece com o direito de votar em Assembleia de condomínio edilício e em quais circunstâncias pode exercê-lo.

## 2 BREVE HISTÓRICO SOBRE O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício surgiu primeiro das necessidades econômicas e realidades humanas para só depois ser inserido no direito positivo.

Há registros que desde a antiguidade já existiam prédios. Começando pela Caldeia, ramificou-se para o Oriente e também na Roma Antiga<sup>1</sup>. No entanto, é na modernidade que se desenvolve a complexidade do condomínio vertical, explica Carlos Maximiliano<sup>2</sup>:

O que é relativamente moderno é a subdivisão em apartamentos; o fracionamento em andares distintos, pertencentes a proprietários diversos, remonta a tempos distantes [...].

Pontes de Miranda<sup>3</sup> afirma que os gregos tinham construções verticais, conforme referências encontradas no papiro de Madgnola, do século III antes de Cristo, com alusões ao direito de construir.

Após a Primeira Guerra Mundial, houve o desequilíbrio econômico da oferta e da procura por edifícios urbanos para habitação, o que ensejou pelo mundo, em ritmo acelerado, o advento da comunhão *pro diviso*, pois até então só existia a comunhão necessária, em caráter transitório, por ocasião da sucessão hereditária<sup>4</sup>.

A necessidade de ter a casa própria e o encarecimento de materiais de construção e mão de obra, levou a criatividade humana a construir edificações mais complexas que as existentes na Europa, e ao mesmo tempo eficientes, prédios de andares com unidades autônomas, os apartamentos, como forma de solução do problema de moradia.

Inicialmente regulado pelos usos e costumes, o condomínio edilício logo apresentou seus inúmeros problemas, tornando aqueles insuficientes para a pacificação social, gerando a criação de leis para reconhecerem e disciplinarem os direitos e conflitos que surgiram das relações que envolveram os prédios divididos em apartamentos.

Mesmo com o estatuto, dispondo os condôminos da convenção, não fora

---

<sup>1</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **As despesas do condomínio edilício**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 70-71.

<sup>2</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950. p. 103.

<sup>3</sup> PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Kofino, 1953. v. 2, p. 31.

<sup>4</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950. p. 93.

suficiente, não apenas por não ser possível prever todas as situações futuras, mas também pelo espírito litigioso dos adquirentes.

O fenômeno do condomínio edilício foi gerado por situações diversas: êxodo rural, revolução tecnológica, por motivos políticos e econômicos, e pela omissão do poder público em relação às questões sociais<sup>5</sup>, sendo constantemente objeto de dissensões e disputas judiciais pela dificuldade de condôminos ou moradores viverem em harmonia acerca de seus direitos e deveres. Constantemente novas situações sociais se alteram com relação ao condomínio, exigindo interpretações por parte dos juristas e juízes, pois a legislação não é produzida no mesmo ritmo da realidade social. Assim ocorreu com o cemitério privado, com o *shopping center*, o condomínio de fato, o loteamento fechado<sup>6</sup>, etc.

O condomínio edilício é recheado de diversas denominações do instituto, sendo causa de controvérsias: *propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais, condomínio sui generis ou especial, condomínio por andares ou apartamentos, condomínio relativo ou moderno, condomínio dos edifícios, condomínio por pisos e por apartamentos, condomínio especial em edifícios, condomínio de edifícios com apartamentos autônomos, communion pro diviso, condomínio em edifícios e por condomínio edilício.*

Embora a doutrina brasileira e estrangeira frequentemente utilize a expressão *condomínio horizontal*, o Código Civil de 2002 denominou o instituto de *condomínio edilício*, denominação esta que será utilizada ao longo deste estudo, sendo o referido instituto normatizado nos artigos 1.331 a 1.358 do referido código.

---

<sup>5</sup> SOARES, Danielle Machado. **Condomínio de fato**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 4.

<sup>6</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Da propriedade: horizontal e vertical**. Campinas: CS Edições, 2003, p. 2.

### 3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

Nosso ordenamento jurídico acerca do condomínio edilício foi primeiramente influenciado pelos países ibéricos. No Brasil Colônia, a divisão horizontal foi primeiramente mencionada por meio das Ordenações Filipinas. Conforme discorre Caio Pereira<sup>7</sup> e a maioria dos juristas sobre o tema, o dispositivo normativo de referência influenciado pelas *Ordenações do Reino* é o artigo 946 da Consolidação das Leis Cíveis de Teixeira de Freitas, o qual mencionava que “se uma casa for de dois donos, pertencendo a um as lojas e ao outro o sobrado, não pode o dono deste fazer janela, ou outra obra, sobre o portal daquelas”.

O Código Civil de 1916 não abarcou o condomínio edilício, tendo sido rejeitado impetuosamente pelo projeto de Clóvis Beviláqua, ainda que já existisse o instituto da propriedade horizontal como fenômeno social, pois aquele jurista refutava o instituto. O Código fez menção apenas à divisão vertical, regulando o direito de vizinhança das “casas de parede-meia”<sup>8</sup>. No entanto, com a construção de edifícios, utilizaram-se os usos e costumes e a parte geral do código para regulá-los. Reclamava porém por amparo jurídico, pois ocorria no Brasil a expansão demográfica, a valorização dos terrenos urbanos, a especulação imobiliária, a inflação, dentre outros fatores<sup>9</sup>.

O instituto foi disciplinado primeiramente pelo Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, alterado pelo Decreto-Lei nº 5.234, de 08/02/1943 e modificado pela Lei nº 285, de 05/06/1948. Anteriormente ao Decreto nº 5.481/1928, questionava-se a possibilidade de existência do condomínio edilício. Isso porque segundo a regra de que o acessório segue o principal, grande parte da doutrina afirmava que “era impossível conceber-se uma propriedade imóvel distinta do solo em que se situava a construção”<sup>10</sup>, enquanto outros juristas indagavam se alguém poderia ser proprietário de um apartamento em edifício de outrem.

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, revogou o Decreto 5.481/28 e regulou a propriedade horizontal, chamando-a de de condomínio em edificações,

<sup>7</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991, p. 64.

<sup>8</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. 4, p. 183-184.

<sup>9</sup> RODRIGUES, Silvío. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5, p. 206-207.

<sup>10</sup> RODRIGUES, Silvío. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5, p. 207.

disciplinando também as incorporações imobiliárias, mas ainda não reconhecia a existência de um novo modelo de propriedade<sup>11</sup>. A referida lei veio para dar conta do avolumado crescimento das incorporações e para combater os abusos cometidos pelas construtoras com relação aos adquirentes das unidades. Descreve em seu artigo 1º:

As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Com vigência a partir de 11 de janeiro de 2003, o novo Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, disciplinou o condomínio edilício nos artigos 1.331 a 1.358. No entanto, o novo Código Civil não revogou expressamente a Lei nº 4.591/64, abrindo caminho para litígios, questionamentos e discussões acerca do tema.

---

<sup>11</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Heremênutica e aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)**. 2007. 1229 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2007. p. 24. <[http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp0\\_41178.pdf](http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp0_41178.pdf)> Acesso em: 6 nov. 2017.

#### 4 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO

O condomínio edilício pressupõe unidades independentes e outras áreas de uso comum e de propriedade em fração ideal, sendo um instituto destinado a regular as construções em unidades autônomas, sejam os edifícios comerciais e os residenciais<sup>12</sup>. Há o direito de propriedade exclusivo sobre a unidade autônoma, o direito de propriedade em condomínio, representado por uma fração ideal, em relação as partes de uso comum e direito de propriedade em condomínio representando a fração ideal do terreno.

A lei 4.591/64 amplia a configuração de condomínio horizontal, mas o Código Civil apresenta mais limitação.

A ideia de condomínio se contrapõe ao conceito absoluto de propriedade, dado seu caráter presumido exclusivo e ilimitado. Não é possível a instituição de um direito contra o mesmo direito, levando-os à oposição. Quando se atribui direito sobre uma mesma coisa a mais de uma pessoa, necessariamente importa limitação do direito e impedindo sua exclusividade. Por isso que em Roma já se aventava da impossibilidade de se estabelecer dois domínios sobre a mesma coisa<sup>13</sup>.

O condomínio é uma relativização da idéia exclusiva e exclusivista da propriedade, no qual cada condômino é detentor de uma quota ou fração ideal da coisa, conforme descreve Caio Pereira<sup>14</sup>:

Cada cota ou fração não significa que a cada um dos comproprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico do bem, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados, contudo, na proporção quantitativa em que concorre com os outros comproprietários na titularidade do conjunto.

De acordo com Silvio Venosa<sup>15</sup>, o Direito Romano entendia o condomínio como um direito uno, cujos titulares exercem-no ao mesmo tempo em cotas ideais de propriedade indivisa, não sendo uma divisão material, mas ideal, podendo o comunheiro exercer seu direito de forma total, desde que limitado ao direito dos

<sup>12</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 384.

<sup>13</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 376.

<sup>14</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. 4, p. 176.

<sup>15</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 338.

outros titulares. No modelo alemão, cada comunheiro tem o direito conjunto de exercê-lo sobre o condomínio, não havendo uma parte idealizada ou quotas e não podendo o titular, por exemplo, vender sua parte, por ser objeto de uso e gozo comuns.

O direito brasileiro não abarca a tese alemã porque o condomínio não possui personalidade jurídica estável, mesmo que a doutrina entenda, conforme enunciado CFJ 90, que em determinadas situações deva ser atribuída a personalidade jurídica com fins de práticas de atos de interesse do condomínio, principalmente do Condomínio Edilício. No Código Civil, os incisos do art. 44, relacionam as pessoas jurídicas de direito privado, não contemplando o condomínio edilício, o que suscita a discussão com relação a saber se esse rol é taxativo ou apenas exemplificativo. A crítica que se faz contra aqueles que defendem o rol ser taxativo, é a de que isso seria confrontar o princípio da ordem econômica conforme esculpido no art. 170 da Constituição Federal. A jurisprudência corrobora dessa maneira nos casos de condomínios em unidades autônomas, principalmente em questões tributárias:

TRIBUTÁRIO. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. PERSONALIDADE JURÍDICA PARA FINS DE ADESÃO À PROGRAMA DE PARCELAMENTO. REFIS. POSSIBILIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia em saber se condomínio edilício é considerado pessoa jurídica para fins de adesão ao REFIS. 2. Consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. A seu turno, a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, prevê, em seu art. 3º, § 4º, III, que os condomínios são considerados empresas- para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias. 3. Se os condomínios são considerados pessoas jurídicas para fins tributários, não há como negar-lhes o direito de aderir ao programa de parcelamento instituído pela Receita Federal. 4. Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: REsp411832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 19/12/2005; REsp 1064455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 11/09/2008. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 1256912 AL 2011/0122978-6, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 07/02/2012, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/02/2012).

Conforme Penteado<sup>16</sup>, com relação ao condomínio, existem três grupos: o condomínio tradicional, o condomínio edilício e novas manifestações condominiais

<sup>16</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 376.

(*time-sharing* ou multipropriedade, clubes de campo e loteamentos fechados), estas últimas reguladas também, no que couber, ao disposto nos arts 1.331 a 1.358 do Código Civil, conforme o enunciado 89 do Conselho Nacional de Justiça.

O condomínio tradicional ou ordinário surgiu em decorrência da sucessão *mortis causa* e do contrato de sociedade<sup>17</sup>. O Brasil adotou a concepção romana, pensando o condomínio em partes idealizadas, onde cada condômino é proprietário, mas que ao mesmo tempo possui limitação no exercício desse direito pela convivência com os demais condôminos, não possuindo limitação em relação a terceiros. No entanto, há situações em que nosso direito abarca o modelo germânico, como no caso da comunhão universal de bens do casamento, em que a titularidade dos bens é simultânea aos cônjuges, não havendo quotas ideais. O modelo romano incorporado ao direito brasileiro afasta o condomínio das categorias pessoa jurídica e sociedade, em razão de não estar presente a *affectio*, embora possa ser criada uma sociedade para administrar o condomínio.

Orlando Gomes<sup>18</sup> explica que há duas principais teorias acerca da natureza jurídica do condomínio. Trata-se da Teoria Individualista e da Teoria Coletivista. Pela Teoria Individualista, levando-se em consideração que a propriedade é um direito exclusivo e que por isso, não permite um regime de comunhão, a coisa é dividida idealmente, em que cada um é proprietário de uma parte abstrata, ainda que de forma provisória. A Teoria Coletivista entende o condomínio como um único direito, pertencente a uma coletividade de sujeitos, não havendo proprietários individuais e nem cotas abstratas ideais.

Para o eminente jurista<sup>19</sup>, o condomínio é espécie de comunhão:

Particulariza-se sob a denominação de *condomínio* quando a coisa indivisa tem vários proprietários, simultânea e concorrentemente.

Caio Mário da Silva Pereira afirma que o condomínio se dá “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Da propriedade: horizontal e vertical**. Campinas: CS Edições, 2003. p. 51.

<sup>18</sup> GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007, p. 241-242.

<sup>19</sup> GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007, p. 240.

<sup>20</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. 4, p. 175.

Carlos Maximiliano<sup>21</sup> entende que o “condomínio é uma relação de igualdades que se limitam reciprocamente; uma situação de equilíbrio que torna possível a coexistência de direitos iguais sobre a mesma coisa, limitando em cada um o poder de gozo e de disposição da mesma, tanto quanto é exigido por igual direito dos outros”.

Para Venosa, o condomínio é uma modalidade de comunhão específica dos direitos reais, não havendo relação necessária do condomínio com a propriedade<sup>22</sup>, pois há condomínio na enfiteuse, no uso, no usufruto e na habitação. Entendida a comunhão quando “várias pessoas possuam direitos idênticos sobre a mesma coisa ou conjunto de bens”, não havendo necessidade que o objeto do direito seja uma coisa.

Silvio Rodrigues<sup>23</sup> afirma que “dá-se o condomínio quando, em uma relação de direito de propriedade, diversos são os sujeitos ativos”. Para ele, a natureza jurídica do condomínio entende-se pensando-se numa coletividade e não no individual, no sujeito de direito.

O artigo 1.314 do Código Civil preceitua sobre o condomínio tradicional, tendo sido recepcionada a Teoria da Subsistência para explicar a exclusividade do direito de propriedade, conforme discorre Washington Monteiro<sup>24</sup>:

em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanentes ao direito de propriedade; mas entre os próprios condôminos, o direito de cada um é auto delimitado pelo de outro, na medidas de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência.

Assim também conceitua Clóvis Bevilacqua<sup>25</sup>:

o direito de propriedade, exercido por mais de uma pessoa, conjuntamente sobre uma coisa, cabendo a cada uma o mesmo poder jurídico, idealmente na totalidade e nas mínimas partes da coisa.

Dessa forma, conclui-se que o condomínio tradicional é um direito real

<sup>21</sup> MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 3. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1950. p. 10.

<sup>22</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 337.

<sup>23</sup> RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5, p. 195.

<sup>24</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. 32 ed. São Paulo: Saraiva, 1995, v. 3-4, p. 206-207.

<sup>25</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956, p. 211.

exercido simultaneamente por vários titulares sobre a mesma coisa.

## 5 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A definição de condomínio tradicional é insuficiente para explicar a natureza jurídica do condomínio edilício. Existem diversas teorias que tentam explicar a natureza jurídica da propriedade horizontal, mas de forma insatisfatória ou inadequada. Conforme Fazano<sup>26</sup>, as principais teorias são: Propriedade em Mão Comum, Direito de Superfície, Teoria da Servidão, Comunhão, Sociedade Imobiliária, Propriedade Imobiliária, Teoria das Universalidades e aquela que afirma que o condomínio edilício trata-se de um direito novo.

Pela teoria do Direito de Superfície, o edifício seria uma propriedade superficiária, em que o proprietário do solo seria distinto do proprietário da propriedade horizontal, considerando dessa forma uma categoria de direitos reais sobre coisa alheia. Ocorre que essa teoria não dá conta de explicar o instituto porque entende ser o solo coisa alheia, quando na verdade está em comunhão *pro indiviso* aos condôminos. Pode-se extrair essa conclusão da legislação ordinária, conforme o parágrafo 2º do artigo 1º da Lei 4.591/1964:

A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

E também do parágrafo 1º do artigo 1.331 do Código Civil:

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.

A Teoria da Servidão afirma que há uma servidão predial, na qual há relação de submissão entre fração serviente e fração dominante. Fundamentaria-se atualmente no artigo 1.378 do Código Civil:

A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no

---

<sup>26</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Hermenêutica e aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)**. 2007. 1229 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2007. <<http://www.dominiopublico.gov.br/do wnload/teste/arqs/c p041178.pdf>> Acesso em: 6 nov. 2017.

### Cartório de Registro de Imóveis.

As áreas de uso comum seriam uma servidão de uso comum. Essa teoria não é satisfatória porque contraria o conceito de direito real e porque não há relação de submissão no condomínio edilício e não há prescrição pelo não uso das áreas comuns. Pelo contrário, no condomínio edilício há relação de igualdade entre os condôminos.

A teoria da Sociedade Imobiliária explica que o condomínio edilício é uma sociedade imobiliária. Não há respaldo jurídico para essa teoria porque o fundamento para a criação de uma sociedade é a *affection societatis*, não estando presente a intenção dos condôminos nesse sentido. O nexos causal da sociedade é pessoal, enquanto no condomínio edilício é um direito real. Ainda, o domínio do condomínio edilício é dos condôminos, enquanto que na sociedade pertence a uma pessoa jurídica. Naquele, cabem os direitos reais, nesta, o direito das obrigações.

A corrente doutrinária da Teoria das Universalidades, baseada na unidade patrimonial e na indivisibilidade perpétua, entende que ocorreria uma universalidade de direito pela personalização do patrimônio comum dos condôminos. Essa teoria contraria os artigos 1º e 2º da Lei 4.591/64 e os parágrafos 1º e 2º do artigo 1.331 do Código Civil, que estabelece que as unidades autônomas são de propriedade individual exclusiva dos condôminos, além do condomínio não possuir personalidade jurídica.

Também não encontra respaldo a teoria da Propriedade Solidária, fundada no direito das obrigações, a qual considera todos os condôminos como devedores solidários, em que o credor pode cobrar uma dívida integralmente de qualquer condômino. A teoria é insatisfatória porque cada condômino responde pela dívida apenas por sua fração ideal, ainda que a dívida possa ser cobrada do condomínio.

A teoria da Comunhão afirma que o condomínio edilício é dividido em diferentes partes, não havendo propriedade individual, sendo os condôminos comproprietários com o direito de utilizar cada uma uma parte do edifício. Dessa forma, essa teoria demonstra-se insuficiente, pois os condôminos são titulares das unidades ideais, embora possam usufruir das partes comuns juntamente com os outros condôminos.

A corrente doutrinária da *propriedade em mão comum* entende que no condomínio edilício os bens pertencem a todos os condôminos conjuntamente, à

semelhança do casamento, do inventário ou da sociedade. Mais uma vez, aqui se refuta essa teoria pelo fato de cada condômino ser proprietário individual de uma fração ideal, podendo vender o bem, sem a impactação de ter que ser desfeito o condomínio.

Elias Filho<sup>27</sup> afirma que o condomínio edilício é um direito real novo e complexo, o qual conjuga o direito de propriedade sobre as unidades indivisas com a co-propriedade sobre as unidades indivisas, na qual essa co-propriedade não pode ser exercida da mesma forma que o direito de propriedade de um imóvel isolado. Nesse sentido, aponta o §2º do artigo 1º da Lei nº 4.591/1964:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

[...]

2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Assim corrobora o §1º do artigo 1.331 do Código Civil:

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

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas 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.

Assim também afirma Caio Pereira<sup>28</sup>:

É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da co-propriedade.

Entende Orlando Gomes<sup>29</sup> que a estrutura jurídica do condomínio edilício “constitui-se de um conjunto de propriedades exclusivas de unidades independentes incorporadas ao mesmo edifício, completadas pelo condomínio forçado, do terreno e

<sup>27</sup> ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **As despesas do condomínio edilício**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005, p. 64-65.

<sup>28</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. 4, p. 188.

<sup>29</sup> GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007, p. 253.

das partes da construção que não podem ser privativas”. Dessa forma, no condomínio edilício, o que não é propriedade exclusiva está em condomínio.

Para Silvio Venosa<sup>30</sup>, o condomínio edilício também se constitui num direito novo:

No instituto sob estudo, há, portanto, uma combinação dessas duas modalidades de propriedade que se completam e se interpenetram: um novo direito regulado de forma especial.

Da mesma forma, assevera Lopes<sup>31</sup> que:

o direito de propriedade sobre a parte exclusiva é combinado com o direito de co-propriedade sobre as partes comuns, fazendo nascer um novo direito real dos dois primeiros.

Do exposto, verifica-se que o condomínio edilício é constituído por partes de utilização exclusiva, de propriedade individual de cada condômino, e por partes comuns a todos os condôminos.

---

<sup>30</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 361.

<sup>31</sup> LOPES, João Batista. **Condomínio**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990, p. 55.

## 6 AS DESPESAS DE CONDOMÍNIO

A lei estabelece os deveres e direitos do condômino. Entre eles está o dever de concorrer com as despesas de conservação da coisa e de sua eventual divisão<sup>32</sup>.

Enquanto as despesas com impostos geralmente são de obrigação dos proprietários, as despesas comuns de condomínio devem ser rateadas entre os condôminos. São as chamadas obrigações *propter rem* e estão previstas no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Assim também rege a alínea *d* do §3 do artigo 9º da Lei 4.591/64, classificando as despesas condominiais em despesas de custeios e despesas extraordinárias:

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

[...]

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

O parágrafo 4º do artigo 12 da referida lei, estabelece que devem ser rateadas, entre os titulares das unidades autônomas, as despesas de que precisem a estrutura integral do condomínio edilício e as despesas comuns:

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

Obrigações estas que são devidas em razão da necessidade de funcionamento, conservação e manutenção do condomínio: energia elétrica, água, empregados, limpeza, etc. São despesas normais do cotidiano. No entanto, as

---

<sup>32</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 381.

despesas que não são habituais, exigem aprovação prévia em Assembleia, ressalvadas as de caráter urgente que necessitam de aprovação ulterior.

Por isso, o legislador, numa tentativa de pacificar o assunto, estabeleceu na Lei 8.245/91, de forma ampla, mas não exaustiva, a separação entre as despesas ordinárias e extraordinárias, nas quais estas são de responsabilidade do locador, enquanto aquelas são de responsabilidade do locatário. Dessa forma, as despesas extraordinárias, a cargo do locador, ficaram estabelecidas no parágrafo único do artigo 22 da Lei 8.245/91:

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Como explica o parágrafo único, as despesas extraordinárias “são aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício”. Venosa<sup>33</sup> entende que essa disposição é de ordem pública e que as despesas extraordinárias devem ser de obrigação do locador.

As despesas ordinárias, de obrigação do inquilino, estão elencadas no §1º do artigo 23 da Lei 8.245/91:

1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

<sup>33</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 393.

- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Dessa forma, à luz do inciso XII do artigo 23 da Lei 8.245/91, sendo obrigação do locatário “pagar as despesas ordinárias de condomínio”, deve ele arcar com as despesas “necessárias à administração respectiva” do condomínio, conforme explica o parágrafo primeiro do artigo 23 da referida lei.

O §2º do artigo 23 da Lei 8.245/91 estabelece que “o locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas”, ainda que tais despesas tenham sido aprovadas em assembleia geral dos condôminos, tendo o inquilino legitimação ordinária para mover ação de prestação de contas ou de exibição cautelar ou incidental de documentos: por tais despesas serem cobradas juntas com o aluguel, a não exibição dos comprovantes, não anula a exigibilidade da dívida ou sua liquidez<sup>34</sup>.

Tal dispositivo visa assegurar que o inquilino não tenha a obrigação de pagar despesas inexistentes ou não comprovadas ou que sejam devidas pelo locador. Dessa forma, tem o síndico o dever de discriminar os valores cobrados e rateados pelo condomínio.

---

<sup>34</sup> NAGIB, Slaibi Filho. Comentários à nova lei do inquilinato. 9. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1998. p. 226-227.

## 7 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E O REGIMENTO INTERNO

Para a convivência harmoniosa entre os moradores do condomínio edilício, há a necessidade de estabelecer regras de comportamento aos quais todos os moradores devem estar sujeitos. Os direitos e deveres dos condôminos devem ser registrados na Convenção de Condomínio (denominada também de estatuto ou pacto constitutivo) e no Regimento Interno, que estabelecem regras que atingem também os locatários. São estes os atos normativos principais da vida condominial. A convenção possui algumas matérias com regulação obrigatória pelo Código Civil, enquanto o regimento interno, além de facultativo, refere-se às questões práticas da vida condominial.

O Regimento Interno apenas complementa a Convenção, o qual geralmente contém as especificidades sobre os locais de uso comum, cujas normas não podem conflitar com a Convenção, porque esta deve conter as coisas essenciais e permanentes, enquanto aquele deve conter assuntos “de cunho circunstancial e mutável”<sup>35</sup>. Ainda, deve a Convenção conter os tipos de sanções e as circunstâncias de suas aplicações, contra aqueles que desobedecerem as regras do condomínio.

Embora contenham normas dispositivas, a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno não podem criar normas *contra legem* e se oporem às normas de ordem pública, conforme o parágrafo único do artigo 2.035 do Código Civil:

Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.

A criação da Convenção tornou-se obrigatória a partir da Lei nº 4.591/64, que regulava em seu artigo 9º:

Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

Através da Assembleia Geral, órgão máximo de deliberação, são aprovados a Convenção e o Regimento Interno do condomínio. A Assembleia Geral tem a

---

<sup>35</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 369.

competência de eleger o síndico, o qual terá a função de administrar o condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil:

A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Conforme explica Caio Pereira<sup>36</sup>, “o síndico representa o condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, nos limites da lei e da Convenção”.

A constituição do condomínio pode se dar por ato entre vivos ou por testamento, conforme prescrição do artigo 1.332 do Código Civil:

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:

A inscrição no Registro de Imóveis da Convenção de Condomínio edilício não é obrigatória para sua constituição, apenas sendo necessária para torná-la oponível a terceiros, conforme o parágrafo único do artigo 1.333 do Código Civil:

Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Para que tenha validade, a Convenção deve ser aprovada em Assembleia Geral pela maioria qualificada de 2/3 dos condôminos, à luz do artigo 1.333 do Código Civil:

A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Depois de aprovada, a Convenção tem efeito *erga omnes*, devendo ser observada não só pelos condôminos, mas também pelos moradores e transeuntes.

Para tratar de outras deliberações, a Convenção deve estabelecer o *quorum* adequado (excetuando-se outros *quorum* previstos no Código Civil), conforme o inciso III do artigo 1.334 do Código Civil:

---

<sup>36</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. 4, p. 197.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

[...]

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

Os condôminos têm o direito de votar, participar e manifestar-se nas assembleias. Porém, o direito a voto só é garantido se não estiver adimplente, conforme prescreve o inciso III do artigo 1.335 do Código Civil:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

[...]

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Se o condômino for proprietário de mais de uma unidade autônoma, mesmo inadimplente por uma delas, tem o direito a voto, conforme jurisprudência da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA. DIREITO DE PARTICIPAÇÃO E VOTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. CÔNDOMINO QUE É PROPRIETÁRIO DE DIVERSAS UNIDADES. INADIMPLEMENTO EM RELAÇÃO A UMA DELAS. DIREITO DE VOTO QUE PREVALECE EM RELAÇÃO ÀS OUTRAS UNIDADES. ARTIGO ANALISADO: 1.335, III, DO CC/02. 1. Ação ajuizada em 30.07.2010, na qual o condômino visa à participação em assembleia de condomínio edilício. Dessa ação foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete 24.04.2013. 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o condômino que é proprietário de diversas unidades autônomas de um condomínio edilício, mas está inadimplente em relação a alguma delas, tem direito a participação e voto em assembleia. 3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 4. A unidade isolada constitui elemento primário da formação do condomínio edilício, e se sujeita a direitos e deveres, que devem ser entendidos como inerentes a cada unidade, o que é corroborado pela natureza propter rem da obrigação condominial. 5. Estando a obrigação de pagar a taxa condominial vinculada não à pessoa do condômino, mas à unidade autônoma, também o dever de quitação e a penalidade advinda do seu descumprimento estão relacionados a cada unidade. 6. O fato de um condômino ser proprietário de mais de uma unidade autônoma em nada altera a relação entre unidade isolada e condomínio. 7. Se o condômino está quite em relação a alguma unidade, não pode ter seu direito de participação e voto - em relação àquela unidade - tolhido. 8. Negado provimento ao recurso especial. (STJ - REsp: 1375160 SC 2013/0083844-5, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 01/10/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/10/2013)

Parte da Doutrina entende que a Convenção de Condomínio tem natureza

jurídica contratual. Silvio Rodrigues<sup>37</sup> explica que embora a convenção formalmente se apresente como um contrato, juridicamente diverge dos contratos em geral porque a principal diferença, dentre outras, é a de que a Convenção obriga os condôminos atuais ou futuros e também os ocupantes dos apartamentos.

Caio Pereira<sup>38</sup> ensina que embora a Convenção seja semelhante ao contrato, por nascer de um acordo de vontades, “sua ligação com o contrato é apenas formal. Na essência, ela mais se aproxima *da lei*”. Enquanto o contrato faz lei entre as partes, a Convenção atinge terceiros não participantes de sua elaboração, pois obriga todos aqueles que adentram ao condomínio edilício.

Explica melhor João Batista Lopes<sup>39</sup>, acerca da natureza jurídica estatutária da Convenção:

Em verdade, porém, a convenção de condomínio tem caráter predominantemente estatutário ou institucional, por isso que alcança não só os signatários, mas todos os que ingressem no universo do condomínio. À evidência, a convenção de condomínio não se confunde com a sociedade, não só por seu caráter normativo, mas também pela ausência da *affectio societatis*. Também se revela insuficiente e insatisfatória explicá-la como simples relação obrigacional, uma vez que, como exposto, sua força vinculante atinge não só os que dela participam, mas também os que passarem a integrar a vida condominial e, em certo sentido, também terceiro. A convenção de condomínio, por seu caráter normativo e institucional, distingue-se dos contratos em geral e não se confunde com o contrato de sociedade em particular.

Outro fundamento que refuta a natureza jurídica contratual da Convenção é a possibilidade dela ser elaborada pelo incorporador, sem ter a participação dos adquirentes das unidades autônomas, os quais são obrigados a se sujeitar a mesma desde a aquisição dos apartamentos. Percebe-se que na convenção há expressão menor da autonomia da vontade dos sujeitos, enquanto que nos contratos ela se manifesta de forma mais ampla.

A maior parte da Doutrina entende que a Convenção tem natureza estatutária (ou normativa). No entanto, Fazano<sup>40</sup> discorre sobre a natureza jurídica da

<sup>37</sup> RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5, p. 215.

<sup>38</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

<sup>39</sup> LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. p. 69.

<sup>40</sup> FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Hermenêutica e aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)**. 2007. 1229 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2007. p. 24. <[http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp0\\_41178.pdf](http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp0_41178.pdf)> Acesso em: 6 nov. 2017.

Convenção como sendo de forma complexa, de modo a considerar tanto a natureza contratual quanto a normativa:

Não há dúvida de que a convenção tem natureza complexa, como a propriedade horizontal. Esta contém a propriedade individual e a compropriedade. A convenção não poderia ser diferente. A convenção é complexa porque tem uma carga contratual e de associação. É contratual porque inúmeras de suas disposições fazem parte do Direito das Obrigações. Inúmeras de suas disposições fazem parte do Direito Real. Por analogia ou semelhança, inúmeras de suas disposições estão enquadradas nas sociedades e nas associações, como ocorre com as assembléias

Como bem discorre Maria Heleza Diniz<sup>41</sup>, o Estado não tem o monopólio da elaboração de normas jurídicas, pois há desde a legislação de associações até a canônica, seja com fins culturais, religiosos, econômicos, políticos ou desportivos, inclusive com cláusulas penais a que estão sujeitos os seus integrantes.

Na convenção estão inseridas cláusulas referente à direitos reais, sobre limitação do uso e gozo de áreas privativas e comuns, outras obrigações e cláusulas administrativas.

O locatário está sujeito à Convenção de Condomínio e ao Regulamento Interno, conforme dispõe o inciso X do art. 23 da Lei 8.245/1991:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

[...]

X - cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

Caso o locatário não respeite as normas do condomínio, estará sujeito ao despejo, além de multas, devendo o condomínio notificar o locador, com os devidos fundamentos e provas, para que tome as medidas judiciais cabíveis com relação ao inquilino. Isso não significa que toda infração do inquilino incorra em despejo, que podem ensejar apenas advertência ou multa pecuniária.

O locador é responsável pelos danos causados ao condomínio, tendo o direito de ação regressiva contra o locatário. Mas o locatário pode ser demandado judicialmente por qualquer morador do condomínio, por qualquer tipo de dano, à luz do art. 186 do Código Civil:

---

<sup>41</sup> DINIZ, Maria Helena. **Compêndio de Introdução à Ciência do Direito**. 8 ed. Editora Saraiva. São Paulo: 1995, p. 295.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Nenhuma cláusula contratual com o locatário que estabeleça a irresponsabilidade do condômino é válida perante o condomínio. Isso inclui as despesas de condomínio que por força de lei devem ser suportadas pelo locador.

## 8. LOCAÇÃO DE PRÉDIO RESIDENCIAL

No Direito Romano havia três modalidades de locação<sup>42</sup>: *locatio conductio rerum*, locação de coisas, *locatio conductio operarum*, locação de serviços, e a *locatio conductio operis*, locação de obra ou empreitada.

A locação de coisas está regulada no Código Civil nos artigos 565 a 578. No art. 565 está descrita a sua definição:

Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.

A locação imobiliária foi regulada pela Lei do Inquilinato, Lei nº 8245/1991, tendo sido alterada pela Lei 12.112/2009. A Lei do Inquilinato regula especificamente a locação de imóvel urbano, para fins residenciais e não residenciais.

A locação, pelo direito romano tradicional<sup>43</sup>, é o contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação de coisas); a prestação de um serviço (locação de serviços); ou a executar uma obra (empreitada).

Conforme explana Clóvis Beviláqua<sup>44</sup> (1975 apud MARQUES, 2006) o contrato de *locação de coisa* é aquele pelo qual uma das partes, mediante remuneração paga pela outra, se compromete a lhe fornecer, durante certo lapso de tempo, uso e gozo de uma coisa fungível. O locador entrega para o locatário coisa alugada, a sua posse e o seu uso a que se destina, e deve garantir o uso pacífico da coisa locada durante o tempo de contrato.

Três elementos compõem a locação: a coisa, o preço e o consentimento<sup>45</sup>. Compõem a relação jurídica as partes: locador e o locatário. O locador pode ser o proprietário ou quem tem a posse do bem.

O prédio urbano é assim classificado segundo sua destinação, a saber, para o uso como moradia, comércio, à indústria, delimitado em área urbana, o qual incide

<sup>42</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, v. 3, p. 19.

<sup>43</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: contratos**. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017, v. 3, p. 263.

<sup>44</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Código civil dos Estados Unidos do Brasil - Comentário**. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1975. t. I. art. 1188.

<sup>45</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Contratos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2012, p. 358-359.

o imposto sobre propriedade territorial urbana. A classificação não é taxativa com relação ao perímetro urbano, pois o mais importante é a destinação econômica compatível com a vida urbana.

Os prédios residenciais são aqueles cuja finalidade é a habitação de pessoas, sendo residencial o lugar onde alguém permanece com habitualidade.

Embora a lei do inquilinato seja norma de natureza privada, foi necessário haver sua publicação para que houvesse a prevalência do interesse social sobre o particular, aumentando dessa forma a interferência do Estado com fins de possibilitar a maior oferta de imóveis para locação, além do menor preço do aluguel. Sendo assim, há que se dizer que a lei do inquilinato amplia a liberdade de contratar, o caráter da propriedade e a autonomia da vontade, anteriormente restringidas, pois desencorajava o proprietário a locar o imóvel, posto que havia excessiva proteção ao locatário, com efeitos nocivos ao locador, além da injustiça às pessoas que não tinha acesso à moradia pela falta de imóveis para locação no mercado.

O contrato de locação de imóvel urbano é um dos mais frequentes, somente perdendo a primeira posição para o contrato de compra e venda. Verifica-se que nos contratos de locação urbana residencial, via de regra, há maior superioridade econômica e jurídica por parte do locador. No entanto, a Lei do Inquilinato veio para equilibrar as forças contratantes, permitindo uma maior efetividade no despejo do inquilino quando inadimplente, de modo a repelir os abusos do locatário e também para dinamizar as locações, posto que estimulou os proprietários a colocarem no mercado os imóveis ociosos para locação, o que veio beneficiar a demanda dos locatários. A lei anterior, Lei nº 6.649/1979, estava distante da realidade do comércio locatício que favorecia a disparidade entre o valor locatício e o valor real de mercado.

## 9 AS RELAÇÕES LOCATÍCIAS E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

A defesa do consumidor foi estabelecida como princípio geral na Constituição Federal de 1988, como podemos ver no inciso XXXII do art. 5º:

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor;

Também corrobora o inciso VIII do art. 24:

Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre:

[...]

VIII - responsabilidade por dano ao meio ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;

Estabelece também como princípio da ordem econômica:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

[...]

V - defesa do consumidor;

Também nas Disposições Transitórias, no art. 48, houve determinação para o Congresso Nacional, no período de 120 dias, a contar da promulgação da Constituição, elaborar o Código de Defesa do Consumidor

Art. 48. O Congresso Nacional, dentro de cento e vinte dias da promulgação da Constituição, elaborará código de defesa do consumidor.

O Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, se “dirige à contratação em massa, a número indeterminado de pessoas, mais ou menos amplo”<sup>46</sup>. No art. 3º, o CDC define o Fornecedor como “toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização

---

<sup>46</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 19.

de produtos ou prestação de serviços”. À luz, dos parágrafos 2º e 3º, enquandram-se também como serviços, à exceção das relações de trabalho, as atividades financeiras, bancárias, de crédito e securitária. Quando se trata de fornecimento de produtos, a natureza do serviço é profissional, excluindo-se as relações contratuais entre consumidores não-profissionais.

Tanto o CDC quanto a Lei do Inquilinato tem característica de proteção do contratante, em tese, mais vulnerável, contra o contratante que na relação negocial se apresenta, em tese, como economicamente mais forte. Para VENOSA<sup>47</sup>, a análise das relações locatícias deve partir primeiro da lei do inquilinato, para depois relacionar ao CDC e à possibilidade de sua aplicação, ocasião em que o conceito de locador for o de fornecedor de serviços.

Nos contratos imobiliários em que o proprietário deixa o imóvel à disposição da imobiliária para fins de locação, não há incidência do CDC em razão do proprietário não ser o destinatário final econômico, já que o proprietário pretende obter os frutos civis – os aluguéis, agindo desta forma como produtor e não como fornecedor. No entanto, a jurisprudência relativiza isso quando for comprovada a vulnerabilidade (fática, técnica, informacional e jurídica) do proprietário, posto que se trata de um contrato de adesão, com cláusulas unilaterais e principalmente quando o proprietário possui apenas um imóvel. Nesse sentido, pesa mais a vulnerabilidade do proprietário em relação à destinação final do imóvel.

Não se aplica o CDC nas relações jurídicas entre condomínio e condôminos conforme entendimento do STJ:

CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. MULTA MORATÓRIA. PREVISÃO. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. CDC. INAPLICABILIDADE. 1. As relações jurídicas existentes entre condomínio e condôminos são regidas por lei específica, sendo inaplicável o Código de Defesa do Consumidor, o que permite a fixação, pela convenção de condomínio, de multa moratória superior ao limite estatuído no parágrafo primeiro do art. 52 da Lei 8.078/90. Precedentes. 2. Recurso especial provido. (STJ - Recurso Especial nº 1.533.850-SP - 2011/0220127-5, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data da Publicação: 23/08/2017.)

O STJ fez incidir a aplicação do CDC nas relações entre o condômino e a empresa, equiparando o Condomínio a consumidor, com a característica de tratar-

<sup>47</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 22.

se de uma coletividade intervindo na relação de consumo, conforme julgado:

RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. DEMANDA ENVOLVENDO CONDOMÍNIO DE ADQUIRENTES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E A CONSTRUTORA/INCORPORADORA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. COLETIVIDADE DE CONSUMIDORES. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO DINÂMICA DO ÔNUS PROBATÓRIO. PRECEDENTES DO STJ. 1. Polêmica em torno da possibilidade de inversão do ônus da prova para se atribuir a incorporadora demandada a demonstração da destinação integral do produto de financiamento garantido pela alienação fiduciária de unidades imobiliárias na incorporação em questão (patrimônio de afetação). 2. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao condomínio de adquirentes de edifício em construção, nas hipóteses em que atua na defesa dos interesses dos seus condôminos frente a construtora/incorporadora. 3. O condomínio equipara-se ao consumidor, enquanto coletividade que haja intervindo na relação de consumo.

Aplicação do disposto no parágrafo único do art. 2º do CDC.

4. Imposição de ônus probatório excessivamente complexo para o condomínio demandante, tendo a empresa demandada pleno acesso às provas necessárias à demonstração do fato controvertido. 5. Possibilidade de inversão do ônus probatório, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC. 6. Aplicação da teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova (art. 373, § 1º, do novo CPC). 7. Precedentes do STJ. 8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (STJ - Recurso Especial nº 1.560.728 – MG, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data da Publicação: 28/10/2016.)

No contrato de locação de imóvel, de natureza comercial, também fica afastada a aplicação do CDC.

Nos contratos de locação residencial, o STJ firmou jurisprudência, desde 1994, no sentido da inaplicabilidade do CDC nas relações locatícias de natureza residencial, consubstanciado também no fato de existir a Lei do Inquilinato e de que esta já contém a proteção do locatário.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. cobrança de aluguéis. 1. MULTA CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. SÚMULA 83/STJ. 2. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. MORA EX RE. PRECEDENTES. 3. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. REDIMENSIONAMENTO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que "não se aplica o Código de Defesa do Consumidor ao contrato de locação regido pela Lei n. 8.245/1991, porquanto, além de fazerem parte de microssistemas distintos do âmbito normativo do direito privado, as relações jurídicas não possuem os traços característicos da relação de consumo, previstos nos arts. 2º e 3º da Lei n. 8.078/1990" (AgRg no AREsp n. 101.712/RS, Relator o Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 3/11/2015, DJe 6/11/2015). (...) (STJ - AgInt no AREsp 1147805/RS 2017/0193302-3, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data da Publicação: 19/12/2017)

O STJ entende que a Lei do Inquilinato trata completamente dos assuntos referentes à proteção do consumidor. No entanto, alguns juristas defendem a ideia de que pode sim haver incidência do CDC nas locações residenciais, principalmente em centros urbanos, onde o contrato é de adesão. Advoga dessa maneira, Cláudia Lima MARQUES<sup>48</sup>. Para essa jurista, à Lei do Inquilinato, se aplica o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990) quando houver relação de consumo entre o locador e o locatário, tornando-os, respectivamente, fornecedor e consumidor, estando o locatário protegido como consumidor quando se enquadrar no artigo 2º do referido código, pois é aquele que utiliza o produto:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

O produto tem sua definição no § 1º do art. 3º do CDC:

§ 1º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.

A situação de consumidor tem o condão de “proteger o contratante, em tese, juridicamente mais fraco, contra aquele que se apresenta na relação negocial, sempre em tese, como economicamente mais forte”<sup>49</sup>. O locatário então apresenta-se como consumidor, posto que destinatário do produto final que é a locação. Nesse sentido o PROCON-SP se pronuncia em orientações ao consumidor inquilino<sup>50</sup>:

10. Quando o locatário poderá votar em assembléias?

O locatário poderá votar nas assembléias que envolvam despesas ordinárias.

Nas assembléias que envolvam despesas extraordinárias ou situações especiais, como demolição, reconstrução, venda do prédio sinistrado, etc, o locatário só poderá votar no caso de ausência do locador.

<sup>48</sup> MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 5. ed., ver., atual., ampl., São Paulo: RT, 2006, p. 429-446.

<sup>49</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2005, p. 19.

<sup>50</sup> FUNDAÇÃO PROCON-SP. **Orientações de consumo: perguntas frequentes: habitação: condomínio**. Disponível em: <<http://www.procon.sp.gov.br/texto.asp?id=574>> Acesso em: 6 nov. 2017.

## 10 O DIREITO DE VOTO DO INQUILINO

A estrutura organizacional do condomínio é composta de três órgãos: o Síndico, a Assembleia Geral e também o Conselho Fiscal, sendo este facultativo instituí-lo.

O síndico é eleito pela assembleia com mandato para até dois anos, com a possibilidade de prorrogação por igual período. Ele é responsável por convocar a assembleia, representar ativa e passivamente o condomínio e dar conhecimento à assembleia da existência de procedimentos judiciais ou administrativos de interesse do condomínio, cumprir e zelar pelo cumprimento da convenção, do regimento interno e das deliberações da assembleia, elaborar o orçamento da receita e da despesa anuais, cobrar as contribuições dos condôminos, impor e cobrar as multas devidas, prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas, fazer o seguro do prédio e zelar pela prestação dos serviços atinentes ao condomínio e pela conservação e guarda das partes comuns<sup>51</sup>.

A assembleia pode eleger outra pessoa para representar o condomínio quanto pode aprovar a delegação de poderes do síndico a outra pessoa. Mesmo eleito, o síndico poderá ser destituído pela assembleia por conduta irregular e não compatível com suas atribuições. Deverá convocar a Assembleia Geral, anualmente, ocasião em que está deliberará sobre o orçamento, a contribuição dos condôminos e a prestação de contas. O síndico pode ser assalariado ou não, podendo ser pessoa estranha ao condomínio, não sendo aconselhável em razão de poder estar alheio aos problemas do condomínio ou por agir desinteressadamente por não ter vínculo com o mesmo<sup>52</sup>.

A Assembleia Geral, órgão consultivo e deliberativo, é composta por condôminos e por promissários compradores, exigindo-se para sua instalação, o *quorum* de metade dos proprietários das frações ideais, em primeira convocação, em segunda convocação, qualquer *quórum* de instalação, deliberando-se neste caso pela maioria dos votos presentes, com exceção do *quorum* qualificado exigido pela lei em razão da matéria. O fato de, via de regra, não estando presente em primeira convocação a metade dos condôminos, poder deliberar com qualquer

---

<sup>51</sup> PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 385.

<sup>52</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v. 4. Editora Saraiva. São Paulo: 2004, p. 236.

*quórum*, tem a finalidade de inibir a procrastinação das decisões que precisem ser tomadas. Essas decisões serão válidas tanto para os presentes e para os ausentes. Ainda, o voto da maioria não é apurado pelo número de pessoas, mas pelas quotas ideais. Por exemplo, se um condômino for proprietário de duas quotas ideais, o mesmo representa dois votos na deliberação.

A assembleia somente poderá deliberar se todos os condôminos tiverem sido convocados para a reunião, podendo ser por carta, edital em jornal de grande circulação, notificação pessoal, etc.

Havendo necessidade de alterar a convenção e o regimento interno, o *quorum* obrigatoriamente deverá ser de dois terços dos condôminos. Para se alterar a finalidade do prédio, por exemplo de comercial para residencial, é necessário a unanimidade de votos. Além da assembleia ordinária anual, o síndico ou um quarto dos condôminos poderá convocar assembleias extraordinárias.

O Conselho Fiscal, caso seja instituído, é composto por três membros, com mandato de dois anos, com a atribuição de dar parecer à regularidade da prestação de contas do síndico, conforme prescreve o art. 1.356 do Código Civil. É um órgão de controle financeiro que fiscaliza o orçamento, as despesas e as receitas.

Assembleia Geral Ordinária anual tem, dentre outros, o intuito de aprovar o orçamento das despesas de condomínio. Das despesas que forem aprovadas, haverá impacto de obrigações aos condôminos e também aos inquilinos. Assim preceitua o artigo 1.350 do Código Civil:

Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

O Código Civil de 2002 não fez menção ao direito do inquilino votar nas deliberações da assembleia de condomínio edilício, mas apenas ao direito de votar do condômino, no artigo 1.335, inciso III:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

[...]

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

No entanto, a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio edilício e sobre as incorporações, no § 4º do artigo 24, possibilita ao inquilino votar nas deliberações

da assembleia. Essa lei passou por duas alterações legislativas. O texto original não continha o §4º do artigo 24, o qual foi acrescentado posteriormente pela Lei nº 8.245/91, a Lei do Inquilinato:

Nas decisões da assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

A segunda alteração legislativa ocorreu pela Lei nº 9.267, de 25 de março de 1996, a qual alterou o §4º do artigo 24 da Lei nº 4.591/64, ficando com a seguinte redação:

Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Percebemos que inicialmente o locatário poderia votar nas deliberações da assembleia que tratassem de despesas ordinárias, não podendo fazê-lo em outra matéria, mas não necessitando de procuração por parte do locador, caso este não estivesse presente, como explica Maria Helena Diniz<sup>53</sup>:

se o proprietário da unidade autônoma locada não comparecer à reuniões condominiais para decidir relativamente a questão das despesas ordinárias de condomínio, o inquilino poderá substituí-lo e até mesmo votar na Assembléia, sem estar munido de procuração ou autorização.

Com a segunda alteração legislativa, houve ampliação do direito de voto do inquilino nas deliberações da assembleia que envolvessem quaisquer outros assuntos que não fossem despesas extraordinárias, desde que não estivesse presente o condômino-locador.

Como pondera os comentários de Renato Pinheiro Jabur<sup>54</sup>:

O art. 83, ao incluir o § 4º ao art. 24 da Lei de Condomínios e Incorporações, traz em seu bojo uma regra de justiça: como é obrigação do locatário pagar as despesas ordinárias de condomínio (art. 23, XII), pode ele participar das respectivas assembleias condominiais em que tais

<sup>53</sup> DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 5 ed. Editora Saraiva. São Paulo: 1999, p. 338-339.

<sup>54</sup> JABUR, Renato Pinheiro et. al. JUNIOR, Luiz Antonio Scavone; PERES, Tatiana Bonatti (Org.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. 2. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017, pg. 278.

despesas serão votadas, desde que o locador não esteja presente. A alteração trazida pela Lei 9.267/1996 estendeu os poderes do locatário nas assembleias gerais em caso de ausência do locador: se antes o locatário somente poderia votar nas deliberações que envolvessem despesas ordinárias, ele passou a poder votar em quaisquer deliberações, exceto as que envolvam despesas extraordinárias do condomínio.

Do exposto, há divergência doutrinária no sentido de saber se o Código Civil revogou ou não o §4º do artigo 24 da Lei nº 4.591/64. Uma parte da doutrina é lastreada no que prescreve o inciso III do artigo 1.335 do Código Civil:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

[...]

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

Entende essa corrente doutrinária que em razão do que prescreve o inciso III do artigo 1.335 do Código Civil, foi revogado tacitamente o artigo 24 da Lei nº 4.591/64, vetando a possibilidade de participação do locatário em assembleia condominial. Fundamenta-se a doutrina principalmente no § 1º do artigo 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942), conforme transcrição:

Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

Parte da doutrina afirma que em razão do Código Civil, neste dispositivo, ter apenas informado dos direitos do condômino, e sendo pois este o proprietário, excluiu a possibilidade do locatário votar em qualquer matéria.

Outra parte da doutrina entende que em razão do Código Civil não ter disposto sobre a matéria do direito do locatário votar ou não nas deliberações da assembleia, o §4º do artigo 24 da Lei nº 4.591/64 continua em pleno vigor.

O interesse do locatário em votar na assembleia justifica-se pelo fato das despesas ordinárias afetarem diretamente seus direitos.

Levando-se em consideração a vulnerabilidade e a proteção do locatário, foi inserida no §4 do artigo 24 da Lei 4.591/64, a possibilidade de votar do inquilino na assembleia condominial.

Para Venosa<sup>55</sup>, esse parágrafo encontra-se em pleno vigor, pois as despesas ordinárias são devidas pelo inquilino, pois tinha a lei o objetivo de coibir os abusos contra locatários de apartamentos, já que as despesas ordinárias são devidas por eles. Essas despesas não são de preocupação do locador. Mas sempre surgem controvérsias e disputas judiciais quanto a quem cabe o encargo de determinada despesa. Assim explica Venosa<sup>56</sup>:

No sistema do presente código, como a convenção de condomínio, e, conseqüentemente, o regulamento e as decisões assembleares, expressamente se reportam ao possuidor ou detentor, sob o prisma de serem obrigatórios a eles (art. 1.333), entendemos que se mantém a possibilidade de o locatário de unidade condominial discutir a matéria de seu peculiar interesse. Ainda que assim não fosse, o dispositivo comentado pertence ao microsistema da locação, que se mantém ilhadamente vigente *in totum*, sem que ocorra revogação pelo vigente Código Civil, como ocorre também com outros microsistemas jurídicos, como a legislação do consumidor.

Silvio Rodrigues<sup>57</sup> também afirma que em razão da Lei nº 4.591/64 não ter sido expressamente revogada pelo Código Civil de 2002, permanecem vigentes todos os dispositivos que não estejam incompatíveis com o Código:

*Advertência sobre o capítulo.* Nas últimas edições deste livro, este capítulo aparecia atualizado de acordo com a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Este diploma não foi expressamente revogado pelo Código Civil de 2002, de modo que ele prevalece em tudo que não seja incompatível como novo código civil. Com efeito, o art. 2.045, constante do Livro Complementar do Código de 2002, sobre “as disposições finais e transitórias”, só revogou expressamente o Código Civil de 1916 e a primeira parte do Código Comercial de 1850. Desse modo, todas as demais leis sobre a matéria de Direito Civil, tais a citada Lei n. 4.591/64, [...] só se encontram parcialmente revogadas naquilo que for incompatível com o novo Código (Lei de Introdução ao Código Civil, art. 2º, § 1º).

A jurisprudência também é oscilante quanto ao tema, pois em um mesmo tribunal, há decisões divergentes sobre o assunto, por exemplo, no Tribunal de

<sup>55</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011, p. 392-393.

<sup>56</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007, p. 351.

<sup>57</sup> RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5, p. 205.

Justiça de São Paulo. Aqui o Tribunal, em Acórdão da 5ª Câmara de Direito Privado, garante o direito de voto do locatário em assembleia condominial:

Pois bem. O apelante argumenta, em suma, que os inquilinos das unidades 101, 133 e 151 não poderiam ser impedidos de votar por falta de procuração com firma reconhecida, visto que poderiam exercer o direito de voto em nome próprio com base no art. 24, § 4ª, da Lei n. 4.591/1964.

Assiste razão ao apelante nesse ponto. Respeitado o entendimento em sentido contrário, **o Código Civil de 2002 não derogou o direito de o inquilino votar em assembleia de condomínio em nome próprio em certas ocasiões.** Na redação originária da Lei n. 4.591/1964, não havia a previsão de direito de voto do locatário, nascendo tal prerrogativa a partir das reformadas realizadas pela Leis n. 8.245/1991 e 9.267/1996. Com isso, **percebe-se que, ao longo do tempo, o legislador caminhou no sentido de valorizar o locatário, pessoa que exerce, de fato, o direito de moradia no condomínio e, portanto, sofre boa parte dos efeitos benéficos e maléficos das decisões tomadas em assembleia.** O Código Civil de 2002 ao simplesmente silenciar sobre o direito de voto do inquilino nos arts. 1.331 a 1.358 deu a impressão de que haveria uma guinada em sentido contrário, voltando-se a valorizar a figura do proprietário (condômino) em detrimento do morador (locatário). Todavia, lembre-se que a Lei n. 10.406/2002 se originou do Projeto de Lei n. 634 de 1975 a partir do qual muitos assuntos permaneceram intocados pelos parlamentares durante os mais de 25 anos de tramitação, entre eles, o direito de voto do inquilino. Nesse sentido, note-se que as leis que deram poder ao locatário são posteriores ao ano de 1975, de sorte que **o Código Civil de 2002, na verdade, reflete um pensamento ultrapassado sobre o tema.** A propósito, o princípio da lex posterior derogat legi priori não é absoluto, especialmente no caso do Código Civil de 2002 em que seu anacronismo é notório em certos assuntos, conforme já reconhecido pela jurisprudência e doutrina.

E mais, como “na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum”, conforme dispõe o art. 5º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, o ordenamento deve ser aplicado para garantir a função social da propriedade e o direito de moradia pela participação do locatário na hipótese de o locador não comparecer à assembleia. (TJ-SP - APL: 01357309620088260100 SP, Relator: J.L. Mônaco da Silva, Data de Julgamento: 26/08/2015, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/08/2015, grifo nosso)

No entanto, no mesmo ano de 2015, a 32ª Câmara de Direito Privado do referido Tribunal tem interpretação divergente, entendendo que o locatário não tem direito de votar em nenhuma circunstância:

É sabido que os locatários não podem deliberar em assembleia condominial, salvo se estiverem representando os condôminos de acordo com o devido instrumento de mandato. O condomínio edilício é regido pelo Código Civil de 2002, e especificamente, sobre a assembleia de condôminos tratam os artigos 1.347 a 1.356, suprimindo do texto de lei a previsão de direito de voto do locatário. Ademais, o art. 1.335, III, do CC vigente, estabelece que são direitos dos condôminos: III votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite. **Percebe-se, então, que o direito de voto será exercido pelo condômino, não**

**havendo previsão para o locatário.** (TJ-SP - AI: 21781175720158260000 SP, Relator: Kioitsi Chicuta, Data de Julgamento: 08/10/2015, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/10/2015, grifo nosso)

Parte da jurisprudência reconhece o direito de voto do inquilino, à luz do §4º do artigo 24 da Lei 4.591/64, por entender que o dispositivo continua vigente, com a condição de não tratar-se de despesas extraordinárias e não estando presente o locatário, conforme decisão da 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro:

APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL OCORRIDA EM 31/10/2006. ELEIÇÃO DE NOVO SÍNDICO. ALEGAÇÃO DE DIVERSAS IRREGULARIDADES. INOCORRÊNCIA. Pretensão dos condôminos de anulação da assembleia que elegeu o síndico do Condomínio ao argumento de diversas irregularidades. **A Lei 4591-64, em seu art. 24 § 4º, alterado pela Lei 9267/96, permite o voto do locatário em Assembleia, desde que o condômino-locador não compareça e que não trate de despesas condominiais extraordinárias**, o que não é caso dos autos. Ademais, a Convenção do Condomínio não faz qualquer ressalva de que as procurações necessitem de firma reconhecida. Recurso improvido. (TJ-RJ - APL: 00025491020078190203 RIO DE JANEIRO JACAREPAGUA REGIONAL 4 VARA CIVEL, Relator: CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JUNIOR, Data de Julgamento: 15/12/2009, DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 22/01/2010, grifo nosso)

Aqui, decisão da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, reconhecendo a vigência da Lei 4.591/64 e o direito de votar do locatário:

Ademais, conforme os próprios apelantes discorrem nas razões de apelação, o voto na assembleia extraordinária é do condômino locador, **podendo, tão-somente, o locatário votar, em matérias que não envolvam despesas extraordinárias, caso a ela não compare o locador.** (TJ-SP - APL: 10176733020158260562 SP 1017673-30.2015.8.26.0562, Relator: Mario A. Silveira, Data de Julgamento: 11/04/2016, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/04/2016, grifo nosso)

Decisões similares do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

Com relação à votação de locatários, há previsão expressa no art. 24 da Lei do condomínio (Lei 4.591/64) de que, ausente o proprietário, o locatário tem direito a voto nas deliberações que não tratem de despesas extraordinárias. (TJ-DF - APC-20.100.112.304.705 DF, Relator: Vera Andrighi, Data de Julgamento: 16/11/2011, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: 01/12/2011)

De outro giro, a Lei nº 9.267/96, ao alterar a redação do §4º do art. 24 da Lei nº 4.591/64, garantiu ao locatário o direito de votar na Assembleia que não envolva despesas extraordinárias do Condomínio, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Por conseguinte, ao locatário só é assegurado o direito a voto nas Assembléias que tratem de despesas ordinárias do Condomínio, se o locador a ela não comparecer. (TJ-DF - AC: 20050410102869 DF, Relator: NATANAEL CAETANO, Data de Julgamento: 31/01/2007, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: DJU 15/02/2007 Pág. : 72)

Agora, o mesmo Tribunal de Justiça do Distrito Federal, mas com entendimento divergente:

Isso porque, independente do inadimplemento da proprietária do bem, o novo Código Civil não prevê a possibilidade de o inquilino participar e votar em assembléias, sequer em relação a despesas ordinárias, tal como permitia a legislação anterior.

[...]

Ademais, a imobiliária deveria saber que tal prerrogativa é dos proprietários condôminos, e que, nos termos do artigo 1.331 e parágrafo 2º, do art. 1.334 2, do Código Civil, são condôminos os proprietários, ou todos aqueles que, apesar de tecnicamente não serem proprietários, são titulares de direito de aquisição sobre a propriedade imobiliária (promitentes compradores, cessionários, prometentes cessionários). Inquilino não é condômino, e, nesta condição, não pode mesmo participar e votar nas deliberações da assembléia, a menos que o proprietário condômino lhe outorgue poderes para tanto. (TJ-DF - APL: 667801120048070001 DF, Relator: J.J. COSTA CARVALHO, Data de Julgamento: 07/10/2009, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: 22/10/2009, DJ-e Pág. 66)

O Tribunal de Justiça do Paraná pronunciou-se no sentido de que o locatário pode votar em Assembleia e que a Lei 4.591/64 não foi revogada:

Ademais, registra-se que, de fato, os locatários podem participar e votar, em assembleias condominiais, desde que o condômino-locador não compareça, e a matéria lá discutida não envolva despesas extraordinárias, ex vi do artigo 24, §4º da Lei 4591/94, verbis:

[...]

Ou seja, na hipótese de o condômino-locador não comparecer, o locatário poderá votar nas Assembleias em que se discute despesa ordinária. (TJPR - 9ª C.Cível - AC - 1021887-8 - Curitiba - Rel.: Domingos José Perfetto - Unânime - J. 06.06.2013, DJ: 1138 11/07/2013)

Além disso, o locatário pode votar nas deliberações da Assembleia quando estiver previsto na Convenção ou no Regimento Interno, a qual também explicitará em que condições poderá fazê-lo.

O condômino pode se fazer representar pelo locatário emitindo uma procuração que lhe conceda poderes específicos para deliberações que sejam exclusivas do proprietário, à luz do artigo 653 do Código Civil.

Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

Nesse caso, por exemplo, poderá o inquilino votar inclusive nas deliberações que se tratem de despesas extraordinárias ou até mesmo para eleição do síndico.

Sendo assim, o locatário poderá votar em deliberações diversas se estiver previsto na Convenção ou no Regimento Interno ou quando estiver munido de procuração.

É possível também que o inquilino possa votar se estiver previsto no contrato de locação.

## 11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste trabalho, compreendemos que o Condomínio Edifício é um direito real novo e complexo. O crescimento exponencial da construção de edifícios, tendo como um dos objetivos dar conta da necessidade de moradia principalmente nos centros urbanos, tem suscitado a ocorrência de diversos problemas, seja pelos atritos gerados pela convivência dos moradores do condomínio, seja pela falta de uma legislação que não deixe dúvidas e nem incerteza jurídica. Conforme constatamos, a legislação da propriedade horizontal sempre foi criada de forma atrasada, bem depois de ocorrido o fenômeno social do condomínio edifício.

Dentre as controvérsias geradas pelo condomínio edifício, surge a da relação locador-locatário, em que se conflitam ambos os interesses. O STJ firmou jurisprudência no sentido da não aplicabilidade do CDC nas relações locatícias, não podendo o locatário ser incluído na categoria consumidor. No entanto, juristas defendem o enquadramento do locatário como consumidor

Apoiando-se na doutrina e na jurisprudência, concluímos que a Lei 4.591/64 não foi revogada naquilo que não conflita com o Código Civil e na parte em que o Código é omissivo com relação ao tema. Entendemos estar em plena vigência o parágrafo 4º do artigo 24 da Lei 4.591/64, com redação dada pelo artigo 83 da Lei 8.245/91.

Percebemos ainda que existem situações que permitem ao locatário o direito de votar em assembleia condominial. Uma das hipóteses é quando o condômino-proprietário outorga poderes ao locatário através de procuração, podendo o locatário votar nos mais diversos assuntos, desde que objeto dos poderes para o qual foi constituído.

Uma outra possibilidade é quando estiver previsto na convenção que o inquilino possa votar em determinadas ocasiões, por exemplo, pela eleição do síndico ou para aprovação de determinada despesa. Ressaltamos que devem estar claras e definidas na Convenção todas essas possibilidades.

A terceira hipótese é a prevista no parágrafo 4º do artigo 24 da Lei 4.591/64, com redação dada pelo artigo 83 da Lei 8.245/91, em que o locatário poderá votar nas decisões da assembleia que envolverem despesas ordinárias e não estando presente o condômino-locador.

Por fim, militamos acerca da possibilidade do inquilino poder votar em assembleia que tratem de despesas ordinárias, ainda que esteja presente o condômino-locador, em razão daquelas despesas o afetarem diretamente, já que por força da lei essas despesas serão arcadas pelo locatário.

## REFERÊNCIAS

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1956

ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **As despesas do condomínio edilício**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

DINIZ, Maria Helena. **Compêndio de Introdução à Ciência do Direito**. 8 ed. Editora Saraiva. São Paulo: 1995.

\_\_\_\_\_. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. Editora Saraiva. São Paulo: 2004. v. 4.

\_\_\_\_\_. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 5 ed. Editora Saraiva. São Paulo: 1999.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Da propriedade: horizontal e vertical**. Campinas: CS Edições, 2003.

\_\_\_\_\_. **Hermenêutica e aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)**. 2007. 1229 f. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade de Católica de São Paulo. São Paulo, 2007. <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp041178.pdf>> Acesso em: 6 nov. 2017.

FUNDAÇÃO PROCON-SP. **Orientações de consumo: perguntas frequentes: habitação: condomínio**. Disponível em: <<http://www.procon.sp.gov.br/texto.asp?id=574>> Acesso em: 6 nov. 2017.

JABUR, Renato Pinheiro et. al. JUNIOR, Luiz Antonio Scavone; PERES, Tatiana Bonatti (Org.). **Lei do Inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência**. 2. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990.

\_\_\_\_\_. **Condomínio**. 10. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1956.

MARQUES, Cláudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais**. 5. ed., ver., atual., ampl., São Paulo: RT, 2006.

NAGIB, Slaibi Filho. **Comentários à nova lei do inquilinato**. 9. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1998.

NOGUEIRA, Daliane. **Quando o inquilino pode votar em assembleia?** Gazeta do Povo, Curitiba, 13 novembro 2010. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.co>

m.br /imoveis/quando-o-inquilino-pode-votar-em-assembleia-0eh8eiexrly93tm4c4p  
df0vny> Acesso em: 10 nov. 2017.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19. ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 2007.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das Coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1991.

\_\_\_\_\_. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. 4.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito predial**. 2. ed. Rio de Janeiro: José Kofino, 1953. v. 2.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 5.

SOARES, Danielle Machado. **Condomínio de fato**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2011. v. 5.

\_\_\_\_\_. **Lei do inquilinato comentada: doutrina e prática**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2005.