

# O Condomínio Edifício e suas características Frente ao Código Civil Brasileiro

## Introdução

A palavra em português condomínio vem do latim, condominium, cujo termo é composto de cum (com) e dominium (autoridade). Designa influência ou soberania exercida em comum por dois ou mais indivíduos, ou seja, um poder ou uma propriedade exercida por mais de um dono. A palavra latina, dominium, está relacionada com dominus, que significa soberano, autoridade e poder. Houve evolução do termo, entretanto, sem perder o significado primitivo, hoje ele tem também o seguinte significado: despesas comuns pagas por todos os moradores de um edifício ou de um conjunto de edifícios. No sentido técnico da palavra "condomínio" segundo a lei expressa brasileira, trata-se do direito exercido por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto. No entanto, o termo é comumente utilizado para definir o direito exercido por condôminos sobre suas unidades condominiais e sobre as áreas de uso comum em edificações verticais bem como horizontais.

O condomínio edilício, que também é conhecido como condomínio em plano horizontal, propriedade horizontal, condomínio sui generis, condomínio por andares ou, "condomínio em edifícios de andares ou apartamentos pertencentes a proprietários diversos" (BARROS MONTEIRO, 2003, p.221)<sup>5</sup> é uma modalidade especial de condomínio que surgiu depois da guerra de 1914-1918, em razão da grave crise de habitacional, que provocou um desequilíbrio entre a oferta e a procura, agravada por uma legislação de emergência sobre as relações de locação, de certa maneira protraída e número reduzido de construções e poderia associar a esses fatores a implementação das atividades nas indústrias e também o êxodo rural. Com o objetivo de reduzir tal situação, sobretudo, nas grandes cidades com o aumento da população, gerando dificuldades na habitação e circulação, surgiu o condomínio em edifícios de apartamentos, com melhor aproveitamento do solo e menores custos nas construções. Este tipo de empreendimento teve grande aceitação que permanecem até nossos dias. Fator ponderado, é que as construções tornaram-se mais econômicas, diminuindo a elevação do custo de vida com a coesão na aquisição de grandes quantidades de materiais. Com isso, houve a facilidade na obtenção da casa própria. Hoje são crescentes as edificações sejam residenciais como as comerciais. Entretanto, com a proliferação em massa dessas edificações tornou-se premente a elaboração de uma lei que regulasse as relações pertinentes a elas.

## Natureza jurídica

Destarte, como dito, com a proliferação em massa dessas edificações tornou-se premente a elaboração de uma lei que regulasse as relações pertinentes a elas. Neste sentido, em 25 de junho de 1928 surgiu o Decreto no 5.481, que posteriormente foi modificado pelo Decreto-lei no 5.234, de 08 de fevereiro de 1943 e pela Lei no 285 de 05 de junho de 1948, que estatuiu a sua regulamentação em edifícios coletivos, divididos em unidades autônomas, com destino residencial ou comercial. Organizou-se seu ordenamento jurídico, completado por outras disposições avulsas, posteriormente revogadas pela Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964, alterada pela Lei n 4.864, de 29 de novembro de 1965 (BARROS MONTEIRO, 2003, p.221)5 O condomínio em edificações é regulado pelos artigos 1331 a 1358 do Código Civil de 2002.

#### São diversas as teorias

que tem por objetivo elucidar a natureza jurídica do condomínio edilício. Há a teoria acéfala que nega a existência de verdadeira propriedade no condomínio edilício; a teoria de que este se assemelharia à uma servidão, baseada no direito francês onde constituiria uma pessoa jurídica ou coletiva proveniente da reunião de vários proprietários; e ainda a teoria de que constituiria uma sociedade ou associação de fato, ou, como preconiza o direito alemão, estaria o condomínio incluído no direito de superfície. A posição mais aceita é aquela que entende como comunidade de direito de que são titulares várias pessoas, incidindo sobre o mesmo objeto. (MARQUES, 2005, p.07)6. Neste sentido do corrente entendimento, nos edifícios de andares ou apartamentos pertencentes a diferentes proprietários possuem áreas privativas e áreas comuns. Entendendo como comum o solo em que a edificação foi construída, suas fundações, pilastras, tetos, vestíbulos, escadas, elevadores, pátios, ou seja, todo espaço destinado a uso comum. Destarte, todo proprietário de fração autônoma pode usar as áreas de uso comum, segundo sua destinação de origem, desde que não prejudique a coletividade. A área privativa corresponde aos apartamentos, também referenciados como unidades autônomas, delimitadas pelas paredes divisórias, onde incide o direito uno, exclusivo e quase absoluto. Neste sentido, fundem-se neste instituto, duas modalidades de propriedades: a propriedade individual de utilização exclusiva e a propriedade de uso coletivo, onde ambas devem submeter-se ao conceito de condomínio que pressupõe o exercício do direito de domínio por mais de um dono simultaneamente. Une-se, portanto, o conceito de propriedade e co-propriedade numa só figura, ou seja, o mesmo indivíduo é ao mesmo tempo titular de uma propriedade e de uma co-propriedade. (PEREIRA, 2004, p.175-185)8. A

exclusividade da propriedade acontece quando o uso, o gozo, ou disposição não dependem da anuência de nenhum outro condômino, salvo no que tange à alienação ou locação de garagens inserida no art. 1338 do Código Civil, é personificada pelas propriedades autônomas como apartamento, salas, escritórios, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos &ndash; artigo de número 1.331, § 10, do Código Civil. A propriedade comum é aquela advinda de áreas comuns segundo o artigo de número 1.331, § 2 onde reporta que podem ser utilizadas por todos os condôminos, na medida da sua destinação. Segundo este mesmo artigo, tem se vinculado à vontade dos condôminos, não podendo alienar ou gravar os bens em separado, atendendo o princípio de que o bem acessório segue o bem principal. A luz do artigo de número 1.332 do Código Civil atual a instituição do condomínio pode dar-se por ato inter

vivos ou causa mortis, com registro

obrigatório no Cartório do Registro de Imóveis, constando a individualização de cada unidade, sua identificação, sua discriminação e elucidação da fração ideal que cada unidade autônoma possui sobre o terreno e partes comuns e o fim para quais as unidades se destinam, bem como com registro da instituição e a especificação do condomínio. Ainda pertinente a este tema o condomínio pode ser instituído por destinação do proprietário, por incorporação e por testamento.

Predomina na jurisprudência o entendimento de que o condomínio não possui personalidade jurídica 12. No entanto, é legítimo, como nas situações do espólio (inventariante) e massa falida (representante), a figura do síndico atuar em juízo passivo e ativamente como reportado no artigo de numero 12, IX do Código de Processo Civil. Neste sentido, a pretendida personalização do patrimônio comum é insustentável, por não haver a existência de pessoa jurídica titular das unidades autônomas e das partes comuns do condomínio. Tal situação

da inexistência da personalidade jurídica do condomínio é claramente reportada nos artigos de número 1.331, 1.332 e 1.335 do Código Civil brasileiro.

## Da Administração do Condomínio Edifício

A administração é regulada pelos artigos de números 1.347 a 1.356 do Código Civil, será exercida por um síndico cujo mandato não pode exceder 02 anos, com direito à reeleição, também pelo Conselho Fiscal e pelas Assembléias Gerais, que terão como limites a Convenção e Regimento Interno.

A Assembléia Geral está no topo da hierarquia dos órgãos do condomínio, suas deliberações obrigam o síndico, o Conselho Fiscal, os condôminos e demais ocupantes do edifício, está subordinada a preceitos legais e se contrariar será nula esta Assembléia. Portanto a soberania da Assembléia Geral está subordinada à lei e a Convenção. A Assembléia escolherá um síndico que representará a coletividade condominial agindo em nome alheio, nos limites da Convenção e sob fiscalização da Assembléia

É por meio das Assembléias que os condôminos se reúnem, tendo como competência, forma de convocação e quorum exigido para as respectivas deliberações, deverá estar regulamentado na convenção do condomínio e pelo artigo de número 1.334, III do Código Civil. As Assembléias podem ser: 1. Ordinária: exigido por lei que seja realizada, obrigatoriamente, uma vez ao ano, por convocação do síndico, ou, se assim não proceder, por um quarto dos condôminos. Possui como finalidade básica a aprovação do orçamento das despesas do condomínio, das contribuições dos condôminos, da prestação de contas do administrador, de eventual eleição de seu substituto e, ainda, na eventual deliberação para fins de alteração do regimento interno.

2. Extraordinária - Será realizada, quantas forem necessárias, para tratar de qualquer assunto, menos os relacionados acima, podendo ser convocada na mesma forma anterior.

A Assembléia Geral extraordinária pode ser convocada pelo síndico ou por condômino que representa um quarto no mínimo do condomínio, artigo de número 1.355 do Código Civil para fins específicos e quorum qualificado nas hipóteses do artigo de número 1.341 do mesmo código.

## Da Convenção

A Convenção e o Regimento Interno têm suas regras em seção própria do Código Civil, artigos de números 1.333 e 1.334 e a Administração pelos artigos de números 1.347 a 1.356 do mesmo código.

A finalidade da Convenção do condomínio é regular direito e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício ou conjunto de edifícios, ato normativo imposto a todos, indispensável e obrigatório por lei (artigos de números. 1.333 e 1334 do Código Civil). A Convenção será feita por escritura pública ou particular, subscrito por pelo menos dois terços das frações ideais para ter obrigatoriedade para os titulares de direito sobre as unidades, inclusive aquele que tenha a posse ou detenção da unidade condominial, aos promitentes compradores e os cessionários relativos a unidades autônomas. A Convenção tem efeito vinculante. Para ter efeito "erga omnes" terá que ser levada para registro imobiliário, não havendo registro o efeito será somente entre os condôminos. A eficácia da Convenção, bem como do Regulamento Interno atinge também qualquer ocupante que venha relacionar-se com o condomínio: locatários, comodatários, membros familiares e visitantes, ou seja, "qualquer indivíduo que penetre na esfera jurídica de irradiação de suas normas" (GONÇALVES, 2007, p.375)3.

Segundo o artigo de número 1.334 do código Civil de 2002 a Convenção deve obrigatoriamente conter: 1) a quota proporcional e a maneira de pagamento dos contribuintes, como água, energia elétrica, (despesas ordinárias) e edificações como garagem, reconstrução de telhado (despesas extraordinárias); 2) a forma de administração; 3) modo de convocação para Assembléia e quorum exigido para deliberações, que pode ser livremente fixado, qualquer alteração posterior à Convenção reclama quorum de dois terços das frações ideais; 4) sanção, como pagamentos de multas; 5) não pode conter cláusulas contrárias à lei, à ordem pública e aos bons costumes; e 6) o Regimento Interno apresentará detalhes do cotidiano condominial. Na ausência de Convenção registrada, os condôminos devem valer-se das regras previstas no artigo de número 1.314 e seguintes do Código Civil, que disciplinam o condomínio tradicional.

## Do Regimento Interno

O Regimento é ato interno, que regula o funcionamento do edifício colocado ostensivamente nos corredores do edifício, geralmente, fixado na parede próximo aos elevadores ou na portaria. É nele que se encontram disposições sobre horários, utilização das áreas sociais e de serviço, elevadores, etc. Para Silvio de Salvo Venosa, "tudo o que não é essencial à Constituição e funcionamento do condomínio, mas de cunho circunstancial e mutável, deve ser relegado para o regimento interno. Por isso é conveniente que esse regimento seja estabelecido à parte e não juntamente com a convenção. Embora o art. 1.334, refira-se ao Regimento Interno, nada impede que seja ele estabelecido à parte." (VENOSA, 2004, p.318)11 O Regulamento deve completar a Convenção e não conflitarem-se. É igualmente ato normativo e a sua força é obrigatória. Ocorrendo conflito, deve prevalecer a Convenção. O quorum para

aprovação do Regimento Interno, aprovado em Assembléia Geral, especialmente convocada para tal fim, deve ser de dois terços dos condôminos. Cabe ao Regimento Interno: a) estabelecer função do zelador; b) disciplinar portaria, horários, utilização das áreas comuns; e c) estabelecer regime disciplinar aplicável aos ocupantes do edifício.

## Do Síndico

Preceitua, com efeito, o artigo de numero 1.347 do Código Civil: "A assembléia escolherá um Síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se". Síndico é a pessoa natural ou jurídica eleita pela assembléia, pelo prazo de dois anos, que poderá renovar-se, para administrar o condomínio, defendendo seus interesses comuns. Essa escolha poderá recair sobre qualquer um dos consortes ou sobre estranho. Todavia não seria conveniente a eleição de terceiro como síndico, pois poderá, por estar alheio aos problemas condominiais, pó não ter vínculo com condomínio.

São deveres do síndico como administrador do condomínio edilício, competir-lhe-á: a) convocar a assembléia de condomínio; b) representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos de defesa dos interesses comuns, dando imediato conhecimento à assembléia de existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio. Na lição de Carlos Alberto Dabus Maluf apud Maria Helena Diniz et al., 2010: "Embora o síndico tenha representação ativa e passiva do condomínio, judicial (inciso II do artigo de numero 1.348 do Código Civil e artigo de numero 12 do Código de Processo Civil) e extrajudicial (inciso II do artigo de numero 1348 do Código Civil), deve ser destacado que, na hipótese de demanda judicial que envolva interesses privados dos condôminos, por exemplo, desapropriação de unidades autônomas ou partes comuns, será obrigatória a citação de todos os co-proprietários interessados"<sup>1</sup>; c) cumprir e exigir o cumprimento da convenção, do regimento interno e das deliberações ocorridas nas Assembléias; d) providenciar a conservação das partes comuns, zelando, ainda, pela prestação de serviços necessários; e) elaborar orçamentos anual de receitas auferida e despesa necessária para manter o condomínio; f) cobrar a taxa condominial e as multas devidas; g) prestar contas á assembléia, anualmente ou sempre que isso lhe for exigido; e, h) providenciar o seguro da edificação (Código Civil, artigo de numero 1.346)<sup>2</sup>. Subsíndico é a pessoa investida pela assembléia para, em lugar do síndico, exercer poderes de representação, que auxilia em suas funções, substituindo-o em seus impedimentos (RT, 778:264). A representação do condomínio por quem não é síndico, poderá ocorrer que, sendo conveniente, a Assembléia resolva investir outra pessoa e não o síndico de poderes para representar o condomínio em juízo ou fora dele.

A destituição do síndico é regulada pelo artigo de numero 1349 do Código Civil que assim dispõe: "A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo

antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio" A destituição não é a única consequência possível dos atos ou omissão do síndico, podendo ser ele, presentes os pressupostos legais, responsabilizado civil ou penalmente pelo condomínio, conforme a tal respeito deliberar a Assembléia.

## Do Condomínio.

O síndico como administrador de bens alheios deve prestar contas em Assembléia anual ao fim do mandato- artigo de número 1.348, VIII, Código Civil, com possibilidade dos condôminos, havendo suspeitas de manobras, que sejam prestadas diretamente a eles A Assembléia poderá instituir representante para determinado ato sem retirar todos os poderes de representação do síndico e aquele que assumir o que lhe foi atribuído atua independente, devendo prestar contas dos seus atos em Assembléia Geral. Não sendo convocada essa Assembléia, um quarto dos condôminos poderia convocá-la e se ela não se reunir caberá a decisão ao juiz, a requerimento de qualquer condômino. O quorum previsto no artigo de número 1.351 do Código Civil para a alteração de Convenção é de dois terços dos condôminos e para mudar a destinação do prédio é exigido unanimidade. A decisão da Assembléia pelo quorum que a Convenção fixar, obriga todos os condôminos vencidos e os ausentes. As deliberações em Assembléia por maioria dos votos dos condôminos presentes estão reguladas no artigo de número 1.352 parágrafo único do Código Civil. Os Votos computados serão de acordo com a fração ideal no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, podendo o Ato Constitutivo do condomínio dispor de modo diverso. Pode votar o locatário se o locador condômino não comparecer, em assuntos que envolvam despesas ordinárias, faculdade dada ao locatário pelo artigo de número 83 da lei 8.245/91 que comunga em parte por força do artigo de número 2. 036 do Código Civil. Se a deliberação for tomada em segunda convocação reza o artigo de número 1.353 do mesmo código e se tomada por maioria dos votos presentes, salvo quando exigido quorum especial. O artigo de número 1.354 do Código Civil regula a obrigatoriedade da convocação de todos os condôminos por meio de cartas ou edital em jornal de grande circulação, para que as deliberações tomadas atinjam a todos, uma vez que nenhum poderá alegar desconhecimento da reunião, sob pena de nulidade.

## Das Obras

Na obras urgentes e necessárias o síndico e na sua omissão e impedimento, o condômino poderá realizar as obras (2a parte, §1o artigo de número 1.341 do Código Civil), a exemplo o restabelecimento de energia elétrica, fornecimento de água, sistema de segurança, etc. As despesas das obras ressarcidas ao síndico ou condômino que tomou a iniciativa, deverão obter ratificação da Assembléia que será convocada para esse fim. Se a reforma puder esperar, será convocada uma Assembléia para sua autorização. Não serão ressarcidas as obras que não forem urgentes mesmo se em benefício comum, artigo

de número 1.341 do Código Civil.

Nas obras voluptuosas (embelezamento ou deleite) para sua realização será necessário voto de dois terços dos condôminos (Inciso I do artigo de número 1.341 do Código Civil). Nas obras úteis, a maioria dos condôminos (Inciso II do artigo de número 1.341 do Código Civil). Nas hipóteses de dúvidas quanto à natureza da obra, deverá ser obtida a votação da maioria dos votos. Para realização de obras de acréscimo, para facilitar ou aumentar a utilização da área comum sendo pertinente quorum especial de dois terços dos votos dos condôminos. O artigo de número 1.343 do Código Civil determina a necessidade da aprovação de todos os condôminos para a realização de obras em área comum, sendo necessária a unanimidade dos condôminos devido aos elevados encargos financeiros. Se o empreendimento já foi previsto na Convenção não se aplica a unanimidade. A Convenção e o Regimento Interno só podem ser modificados em Assembléia Geral extraordinária pela apuração de dois terços dos votos dos condôminos.

#### Do Conselho Fiscal

Poderá haver no condomínio um Conselho Fiscal previsto no artigo de número 1.356 do Código Civil. Trata-se de um órgão consultivo e de controle financeiro constituído por 03 membros eleitos pela Assembléia, com mandato não superior a 02 anos, na forma prevista na Convenção condominial. Possui competência exclusiva para opinar sobre as contas dos síndicos, sobre a possibilidade de aprová-las ou não e sua constituição é facultativa, o ideal é que o mandato deste conselho coincida com o do síndico.

#### Da Responsabilidade do Condomínio

O artigo de número 1.529 do Código Civil de 1916 e o atual artigo de número 938 do Código Civil de 2002 estabelecem a responsabilidade que os romanos chamavam de "effusis et dejectis", ou seja, a obrigação do ocupante do imóvel de responder pelo dano proveniente das coisas que dele cair ou lançadas em lugar inadequado. Temos aí a chamada responsabilidade "objetiva", ou seja, mesmo que prove não ter tido culpa, não escapará do pagamento da indenização, porém deverá existir nexu etiológico, ou também que se demonstra a culpa exclusiva da vítima, que teria dado causa ao prejuízo de que se queixa a responsabilidade civil do condomínio não se configurará.

Da Responsabilidade resultante da queda de coisas sólidas ou líquidas em lugares indevidos: O artigo de número 938 do Código Civil dispõe "Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem

lançadas em lugar indevido". Vemos que a responsabilidade civil, no caso é puramente objetiva, não se perquire da culpa. No caso de coisas líquidas caídas de edifícios, sendo impossível apurar de qual apartamento caiu, afirma José Aguiar Dias apud Marques et al. 2009.p.180 que "a solução não pode ser outra senão a que já oferecida o Edito: responsabilidade solidária de todos os moradores". Ha posições divergentes para o caso, porém a jurisprudência busca fazer uma exclusão de alguns moradores, como no caso dos apartamentos que não contam com janelas ou sacadas para a via pública onde a recorrida foi atingida, responsabilizando apenas os proprietários de unidades de onde poderia ter caído ou sido lançado o objeto que atingiu a vítima, aceitando o "princípio da exclusão" daqueles que certamente não poderiam ter concorrido para o fato (RSTJ, 116/256)1.

Da responsabilidades resultante de furto ou roubo de veículos ou de seus equipamentos ocorridos na garagem do condomínio. As dúvidas são comuns sobre a responsabilidade dessas ocorrências, por exemplo: quem será responsabilizado pelo pagamento dos danos sofridos por veículo de condômino, estacionado na garagem do edifício, o causador do dano ou o condomínio? Esas respostas são complexas e só poderão ser dadas após exame minucioso de múltiplas hipóteses, que redundarão em uma ou em outra conclusão. É necessário fixar algumas diretrizes básicas, fundamentadas em decisões de nossos tribunais. Deve-se esclarecer que se a convenção Condominial estabelecer que o condomínio deva indenizar os condôminos que tiverem seu veículo furtado na garagem do edifício deverá tal indenização ser suportada pela comunidade condominial. Aplica está mesma regra para os objetos furtado dentro dos veículos desde que esteja também prescrito na convenção. Se o condomínio tiver pagando pelo serviço de segurança nas garagem, este deverá ser o responsável por tal indenização. Da Responsabilidade resultante de acidente em elevadores.

Pertinente a este assunto,

por analogia por meio de citação a seguir onde o autor em questão, traz em pauta, a responsabilidade civil do contrato de adesão de qualquer meio de transporte, vejamos: autor Carlos Roberto Gonçalves, em seu livro "Responsabilidade Civil", com base no Decreto 2.681 de 07/12/1912 e Súmula 161 do STF3, considera que a responsabilidade do transportador é objetiva, por contrato de adesão, referente às estradas de ferro. Por Jurisprudência, ampliou-se esta aplicabilidade a qualquer outro tipo de transporte, até mesmo aos elevadores. Basta provar o fato do transporte e o dano causado à vítima para se caracterizar inadimplemento contratual e, no caso de transporte, é inoperante a cláusula de não indenizar. "As estradas de ferro responderão pelos desastres que nas suas linhas sucederem aos viajantes e de que resulte a morte, ferimento ou lesão corpórea". No caso dos elevadores, a culpa do Condomínio, do Síndico e da Empresa de manutenção, será sempre presumida (Decreto 2.681 de 07/12/1. 912). Destarte o Código Civil reporta o seguinte: É de verificar-se que à figura do Condomínio, aplica-se o artigo 17 do Código Civil Brasileiro, no qual consta que as pessoas jurídicas serão representadas, ativa e passivamente, nos atos judiciais e extrajudiciais, por quem os respectivos estatutos designarem, ou, não o designando, pelos seus diretores que, no caso em tela, está representado pelo Síndico do prédio, a julgar que seja pessoa capaz, com discernimento normal dos fatos da vida. Não esquecendo que da responsabilidade do Condomínio, do Síndico e da Empresa de Manutenção de Elevadores, em face do forte conteúdo contemplado no artigo 159, também do Código Civil, que determina: aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano, ressaltando que, o Condomínio na figura do síndico e a empresa de manutenção dos elevadores, não cumprindo a obrigação, ou deixando de cumpri-la pelo modo e nos tempos devidos, responde por perdas e danos segundo o artigo de número 1.056 do Código Civil. Caso a ofensa tenha mais de um autor, segundo o artigo de numero 1518 do mesmo diploma, responderão solidariamente pelo dano causado. Por outro lado, o dono do edifício ou construção responde pelos danos causados pela ruína caso esta tenha ocorrido por falta de manutenção conforme artigo de número 1.528 do referido código. Portanto, o Síndico e os Membros do Conselho

Fiscal, têm a obrigação de exercer a administração do Condomínio seja ele horizontal o vertical, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os condôminos é o que versa o artigo de número 22, § 1º, "b" &ndash; Lei 4.591 de 16/12/64. O Tribunal de Justiça de São Paulo expressou em decisão anterior que os elevadores automáticos são menos dispendiosos para os proprietários dos prédios porque evitam despesas com ascensorista, mas em compensação oferecem mais perigo para quem deles se serve. A vigilância por parte dos proprietários, no funcionamento desses aparelhos, deve ser freqüente, regular e ativa. Como as portas só se abrem quando o elevador se acha no nível da porta, salvo defeito do aparelho. Nessas condições, deve aquele a quem incumbe a vigilância responder pelos danos conseqüentes à queda de uma pessoa no vão do elevador. Para reconhecer-se a presunção de responsabilidade com base na obrigação de guarda, não é necessário que a coisa produtora do dano contenha vício inerente à sua natureza, de forma a originar o evento. Portanto, a responsabilidade é pertinente à obrigação de guarda e não à coisa em si mesma. O Acórdão unânime da 4ª Câmara Cível do Tribunal de São Paulo, proferido na Apelação nº 254.778 e julgado em 16/12/76, nos fornece uma lição, relatada a seguir: Ao pretender entrar no elevador uma pessoa foi projetada no vácuo, pois a cabine se encontrava em outro pavimento. A vítima acionou o condomínio e a empresa encarregada da conservação dos elevadores, logrando êxito em sua demanda. Não invocando a teoria de guarda onde a condenação dos réus se funda na idéia de culpa, pois "o condomínio e a empresa encarregada de conservação dos elevadores, respondem por sua falta de vigilância e por negligência".

#### Código de Defesa do Consumidor no Condomínio

É pertinente ressaltar os avanços conquistados pelo consumidor, quando da vigência da Lei 8.078 de 11/09/1. 990 9, onde o artigo de número 12 disciplina os acidentes de consumo, asseverando que "O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos". E ainda, em seu § 1º esclarece que se entende por produto defeituoso aquele que "não oferece a segurança que dele legitimadamente se espera...".

#### Da Extinção do Condomínio

O Condomínio Edifício, a exemplo, os prédios de apartamentos, escritórios, garagens, enquanto subsistir em caráter coletivo, não pode ser extinto nem pelos condôminos, nem por Convenção nem mesmo por via judicial. São formas de extinção do condomínio: pela destruição do prédio, artigo de número 1.357 do Código Civil em sua primeira parte, extingue-se a construção se ruir parcial ou

totalmente ou qualquer outra forma de destruição, também na hipótese de incêndio; pela demolição voluntária versa o artigo de número 1.357 do Código Civil na segunda parte pode ocorrer se houver ameaça de ruína já pelo artigo 1o da Lei 6.709/79 pelos seguintes motivos: a) por razões urbanísticas ou arquitetônicas se for aconselhável a demolição; b) por condenação do edifício por autoridade pública; e, c) por motivo de insegurança ou insalubridade. Caberá nas causas de extinção de condomínio previstas no artigo de número 1.357 do Código Civil à Assembléia decidir sobre a reconstrução (primeira parte do artigo citado), ou venda do imóvel (segunda parte do mesmo artigo). O quorum para a duas hipóteses, reconstrução ou venda será de metade mais uma das frações ideais. Nos casos da venda, será feito o rateio da importância apurada na proporção das unidades imobiliárias e o condômino terá a preferência em relação ao estranho. Já optando pela reconstrução, os condôminos contribuirão proporcionalmente às suas frações ideais depois de calculadas as despesas, poderá também, eximir-se do pagamento alienando sua quota parte que poderá ser adquirida por outro condômino, mediante avaliação judicial; e, pela desapropriação, o Estado pode usar de seu direito de desapropriar, para atender a coletividade, meio de intervenção na propriedade privada autorizada pela Constituição Federal. Tem como elemento essencial a coação, e como consequência a translação do domínio, possui como requisitos constitucionais a necessidade na utilização pública ou no interesse social, mediante "justa e prévia" indenização (artigo 5o, XXIV, CF/88). A citação da Ação de Desapropriação deverá ser feita pessoalmente a todos os condôminos, se casado o cônjuge, se morto o inventariante, se menor ou incapaz o tutor ou curador, se falido o síndico e se pessoa jurídica o representante legal, tendo em vista que esta implica na perda da propriedade. O dispositivo atinge a totalidade do edifício ou apenas parte dele e a indenização será somente aos proprietários das unidades expropriadas. Prescreve ainda a Constituição Federal em seu artigo de número 182, que a desapropriação pode ocorrer pelo poder público municipal nos limites da lei em política de desenvolvimento urbano. A desapropriação em imóveis urbanos será feitas com prévia e justa indenização em dinheiro e esta aplicada nos moldes dos artigos de números 1.358 e 1.357 do Código Civil. , o § 2o regula a hipótese de venda, repartindo o valor na proporção das unidades ideais. O objeto da desapropriação pode ser qualquer coisa que seja necessária para atingir interesse público desde que não haja outro meio de obtenção ao fim almejado. A Desapropriação é um modo originário de aquisição da propriedade, específica do direito público que tem como efeito a perda da propriedade, necessário a manutenção do equilíbrio econômico dessa perda.

## Conclusão

Ao retroagir na origem do condomínio edilício, podemos entender que ele representa significativa limitação urbana ao direito de propriedade. Originou basicamente para suprir uma carência na habitação e representou uma nova formatação na maneira de aproveitar o solo urbano onde por meio das edificações em pavimentos o espaço habitável do terreno foi multiplicado, abrigando dessa maneira, mais famílias com menor preço, tornando a propriedade mais acessível.

Pertinente a utilização da propriedade, aplicam-se os preceitos atinentes ao direito de vizinhança impostas pela convivência com as demais unidades, preservando a boa-fé, os bons costumes, o respeito às normas internas, às convenções administrativas, ao bem estar da coletividade, a manutenção da segurança do edifício; permeia os direitos da personalidade quando fornece um lar, favorece o sossego, resolve o problema do espaço habitacional e constitui

num abrigo a ser humano. Por outro lado, representa limitação no caráter exclusivo da propriedade, visto que se define pela coexistência intrínseca de duas modalidades de propriedade fundidas formando o instituto. Onde o proprietário exerce seu direito constricto em face da Convenção condominial regulando a vida de todos no edifício ou casas nas questões pertinentes ao direito de vizinhança.

Finalizando, o Código

Civil de 2002 regulamenta expressamente o condomínio nos artigos de número 1331 ao número 1358 como mencionado acima. Entretanto, com algumas ressalvas apontadas a seguir, a nova lei civil perdeu a oportunidade de dar personalidade jurídica ao condomínio tão necessária a este instituto que dela precisa para a interação com maior autonomia e desenvoltura no âmbito jurídico, sobretudo no que se refere à aquisição de bens imóveis que possam ser incorporados as edificações existentes. Como exemplo, impossibilidade da aquisição, em nome do condomínio, de terreno adjacente pela falta de personalidade jurídica, nesta situação, pode haver a inviabilidade do negócio, pois seria necessário que os próprios condôminos adquirissem em nome próprio. Neste sentido, pode - se considerar que o condomínio é uma ficção jurídica que existe na órbita do Direito. Aludindo aos ensinamentos preconizados pelo saudoso Professor Caio Mario da Silva Pereira, seria uma quase pessoa, que infelizmente, pela nova lei civil, vai continuar sem personalidade jurídica!