



DEPARTAMENTO DE DIREITO
MESTRADO EM DIREITO
ESPECIALIDADE EM CIÊNCIAS JURÍDICAS
UNIVERSIDADE AUTÓNOMA DE LISBOA
“LUÍS DE CAMÕES”

**A ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS EM PORTUGAL E NO BRASIL E
A PROTEÇÃO DO DIREITO DA MINORIA NAS DELIBERAÇÕES**

Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Direito

Autor: Pedro Ivo Leão Ribeiro Agra Belmonte

Orientador: Professor Doutor Ruben Bahamonde Delgado

Número do candidato: 20150301

Julho de 2019

Lisboa

Resumo

O regime jurídico da propriedade horizontal assemelha-se em Portugal e no Brasil, havendo, em ambos, um órgão deliberativo soberano – a assembleia de condóminos –, composto pela totalidade dos condóminos, cujas deliberações, em regra, são tomadas por maioria de votos, sendo estes proporcionais ao capital investido pelo condómino na edificação, ou seja, são proporcionais ao valor da sua propriedade e não ao número de pessoas.

Em determinadas situações, o direito da minoria condominial (que poderá ser de pessoas, ou patrimonial ou mesmo circunstancial) poderá ver-se ameaçado pela maioria.

Desta forma, se uma pessoa detiver a propriedade de mais de 50% do valor total da edificação, terá ela condições de impor a todos os demais condóminos sua vontade nas deliberações ordinárias, que não exijam a unanimidade dos votos. Por outro lado, a imposição da vontade de um ou poucos condóminos – representativos, contudo, da maioria desinteressada ou não moradora da edificação – poderá dar-se através da utilização ilimitada de procurações concentradas em uma mesma pessoa, com atuação em causa própria, contrariamente aos interesses coletivos. Em outros casos, ainda, um único condómino recusa-se a aprovar deliberação importante para a coletividade, não formando o quórum exigido em lei.

Em todos estes casos, não há ilegalidade intrínseca na deliberação havida ou na regularidade formal da assembleia, sendo agravante o facto de que, por regra, o mérito das decisões das assembleias de condóminos não pode ser objeto de apreciação pelos tribunais em ambos os países.

Refere-se, pois, o problema objeto da pesquisa, de situação não prevista nas legislações de nenhum dos dois países, sendo pouco enfrentada pela doutrina e jurisprudência.

Intenta-se com o estudo proposto demonstrar que a possibilidade de deliberações arbitrárias tomadas por uma ou poucas pessoas – que sejam detentoras da maior parte do capital investido em uma edificação sob o regime da propriedade horizontal, ou porque concentram mandatos outorgados pela maioria necessária relativamente aos presentes em assembleia, ou por simples capricho recusam-se a aprovar certas deliberações –, poderá ser objeto de impugnação e consequente fiscalização judicial – inclusive quanto ao seu conteúdo – para resguardar o direito da minoria condominial, nas hipóteses de “ditadura condominial”, quando, apesar de regularmente tomadas as deliberações sob o aspeto legal formal, correspondam a interesses egoísticos e particulares de um ou alguns poucos condóminos (ou mesmo da maioria), em detrimento da coletividade, aprovados impositivamente, valendo-se

de sua condição de maioria na assembleia (pessoal, patrimonial ou circunstancial), mediante a aplicação do instrumental jurídico já existente no regime jurídico do Brasil e de Portugal.

Portanto, desponta de relevância o estudo proposto, tanto para as ciências jurídicas, sociais, como para o próprio convívio em sociedade, nomeadamente nos centros urbanos, abarrotados de edificações constituídas sob o regime da propriedade horizontal.

PALAVRAS-CHAVE: Propriedade horizontal. Assembleia de condóminos. Ditadura condominial. Direito da minoria.

Abstract

The horizontal property legal regime is similar in Portugal and Brazil, and in both cases there is a sovereign deliberative body – the assembly of condominium owners –, composed of all the condominium owners, whose decisions are usually taken by majority vote, being these proportional to the capital invested by the co-owners in the edification, that is, they are proportional to the value of its property and not to the number of people (number of owners).

In this way, if one of the co-owners has the property of more than 50% of the total value of the building, he will have the conditions to impose his will on all other owners in the ordinary deliberations, that do not require the unanimity of the votes. And, as a rule, the merits of the decisions of the assembly of owners cannot be subject to review by the courts in both countries, restricted to the formal legality of the act.

In certain situations, the right of the condominium minority (which may be personal, property or even circumstantial) may be threatened by the majority.

On the other hand, the imposition of the will of one or a few owners - representative, however, of the disinterested or non-resident majority of the building - may occur through the unlimited use of powers of attorney concentrated on the same person, acting on their behalf, contrary to collective interests. In other cases, even a single owner refuses to approve an important decision for the community, not forming the quorum required by law.

In all these cases, there is no inherent illegality in the deliberation or formal regularity of the assembly, aggravating the fact that, as a rule, the merits of the decisions of the assemblies of joint owners cannot be subject to review by the courts in both countries.

Therefore, the problem that is the object of the research refers to a situation not foreseen in the legislation of either country and is little addressed by doctrine and jurisprudence.

The proposed study is intended to demonstrate that the possibility of arbitrary deliberations taken by one or a few persons - who hold most of the capital invested in a building under the horizontal property regime, or because they concentrate mandates granted by the necessary majority on the present at the meeting, or simply refuse to approve certain resolutions - may be objected to and consequent judicial review - including as to their content - to safeguard the right of the condominium minority, in the event of “condominium dictatorship”, when although deliberations have been regularly taken in the formal legal sense, they correspond to the selfish and particular interests of one or a few (or even the majority) owners, to the detriment of the community, which have been passed on by force, using their condition of

majority in the assembly (personal, patrimonial or circumstantial), by means of the application of legal instruments already existing in the legal regime of Brazil and Portugal.

Therefore, the study proposed is relevant, both for the legal and social sciences, as well as for the society itself, especially in urban centers, crowded with buildings built under the horizontal property law.

KEYWORDS: Horizontal property. Assembly of condominium owners. Condominium dictatorship. Rights of the minority.

Índice

INTRODUÇÃO	7
PROPRIEDADE HORIZONTAL EM PORTUGAL E NO BRASIL.....	12
1.1. NOÇÃO E RELEVÂNCIA SOCIAL	12
1.2. ESCORÇO HISTÓRICO	16
1.3. GENERALIDADES.....	26
1.4. CONSTITUIÇÃO E REGULAÇÃO INTERNA DA PROPRIEDADE HORIZONTAL	40
1.5. PODERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÓMINOS	43
1.6. ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	47
1.7. DA EXTINÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL.....	51
1.8. NATUREZA JURÍDICA DA PROPRIEDADE HORIZONTAL	52
A ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS.....	57
2.1. GENERALIDADES.....	57
2.2. COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA.....	60
2.3. CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA	64
2.4. DIREITO DE VOTO.....	74
2.5. DIREITO DE REPRESENTAÇÃO	77
2.6. FUNCIONAMENTO DA ASSEMBLEIA E SUA ATA.....	78
2.7. REGIME JURÍDICO DAS DELIBERAÇÕES.....	81
2.8. CARIZ PATRIMONIAL DO DIREITO DE VOTO E DAS DELIBERAÇÕES	92
2.9. PREVALÊNCIA DO VOTO MAIORITÁRIO NAS DELIBERAÇÕES À VISTA DO SEU CARÁTER PATRIMONIAL.....	94
2.10. IMPUGNAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES	96
2.11. PODERES DO TRIBUNAL NA ANÁLISE DAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS E SUAS DELIBERAÇÕES.....	111
A PROTEÇÃO DO DIREITO DA MINORIA NAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS	116
3.1. A QUESTÃO DA MINORIA CONDOMINIAL, A “DITADURA DAS MAIORIAS”, “DITADURA DAS MINORIAS” E A “DITADURA DAS PROCURAÇÕES”	116
3.1.1. ANÁLISE CRÍTICA DA DOGMÁTICA	124
3.1.2. INICIATIVAS LEGISLATIVAS	143
3.1.3. JURISPRUDÊNCIA	149
3.2. PROTEÇÃO DA MINORIA NAS DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES.....	158
CONCLUSÃO	176
BIBLIOGRAFIA.....	187
FONTES DOCUMENTAIS.....	194

INTRODUÇÃO

Esta dissertação, apresentada para obtenção do grau de Mestre em Direito, especialidade em Ciências Jurídicas, da Universidade Autónoma de Lisboa, respeita à propriedade horizontal, tendo por tema central de análise e debate, delimitadamente, a assembleia de condóminos em Portugal e no Brasil e a proteção do direito da minoria nas deliberações.

A propriedade horizontal é direito real que compreende a coexistência, em uma edificação, de partes de propriedade exclusiva – unidades ou frações autónomas – com partes comuns, estas pertencentes a todos os condóminos em regime de compropriedade.

Nos dois países o regime jurídico é semelhante, sendo que a vontade colegiada dos condóminos (para a administração do condomínio) forma-se na assembleia de condóminos, órgão deliberativo soberano, composto pela totalidade dos condóminos, cujas deliberações obrigam a todos os condóminos, indistintamente. As deliberações da assembleia são tomadas, em regra por maioria de votos, entretanto, o número de votos dos condóminos é proporcional ao capital investido pelo condómino na edificação (ou suas frações ideais), proporcionais ao valor relativo da propriedade de cada condómino, não se considerando o número absoluto de pessoas dos condóminos.

Algumas questões podem suceder nas assembleias de condóminos, e deliberações serem aprovadas, formalmente regulares, porém, em detrimento da coletividade ou benefício de apenas um ou alguns poucos condóminos.

Há casos em que um condómino maioritário impõe “tiranicamente” sua vontade, por representar a maioria das frações da edificação. Com efeito, se um condómino, exemplificativamente, detiver a propriedade de mais de 50% do valor total da edificação, terá ele condições de impor a todos os demais condóminos sua vontade nas deliberações ordinárias, que não exijam quórum qualificado ou unanimidade dos votos. Se o mesmo condómino detiver mais de 2/3 ou 3/4 do capital investido na edificação, terá ainda mais poder, podendo impor aos demais sua vontade inclusive em certas deliberações a cujo respeito a lei especificou quóruns especiais.

Nos dois países, as hipóteses legais de impugnação das deliberações, bem como o entendimento doutrinal consolidado a respeito do tema, restringem-se aos casos de flagrantes ilegalidades, nulidades, anulabilidades e ineficácias, sendo assente que o mérito das decisões da assembleia não poderá ser objeto de apreciação pelos tribunais em ambos os países, restrita à análise da legalidade do ato.

Contudo, usando-se o problema aventado, referido condômino, detentor da maioria do capital investido na edificação, podendo impor sua vontade nas deliberações por deter a maioria dos votos, e não sendo permitido ao juiz avaliar o mérito das decisões, poderá, em tese, valer-se de interesses singulares, egoístas, desarrazoados, prejudiciais à coletividade, que não se coadunam com uma conduta pautada pela lisura e honestidade – ainda que não especificamente vedados pela legislação –, com fundamento em uma suposta “maioria”, que em verdade representa-se por uma minoria subjetiva.

Tem-se, portanto, uma maioria de valor, composta por uma minoria de pessoas – podendo ser até mesmo uma única pessoa –, cuja vontade sobrepõe-se à vontade de uma minoria de valor, representada por uma maioria – quiçá quase unanimidade – de pessoas. Apesar de as deliberações da assembleia de condôminos regerem-se pelo princípio do voto maioritário e pela prevalência do interesse coletivo sobre o individual, contraditoriamente, apura-se a coletividade e a maioria consoante um critério de valor, de propriedade, que pode ser representado por uma minoria subjetiva ou mesmo por uma única pessoa, com interesse absolutamente individual, sem atender à função da propriedade e à boa fé que rege as relações jurídicas civis.

De outro lado, por vezes, um condômino minoritário impõe sua vontade particular, negando a aprovação de deliberações relevantes à coletividade dos condôminos, que exijam quórum especial ou mesmo unanimidade dos condôminos, como a que diz respeito à aprovação de obra útil ao condomínio – que permitirá economia no futuro – ou eventual modificação no título constitutivo da propriedade horizontal.

Em outros, ainda, a maioria dos condôminos delibera contra a vontade de um único condômino ou uma (efetiva) minoria, mas lhes causando sério gravame.

Há casos, ainda, em que no exercício do, em princípio, regular direito de representação, mediante a captação de procurações (em especial de condôminos não moradores do edifício) para formação de maioria nas assembleias para deliberação de questões em interesse próprio, por vezes atuando em causa própria, alheia à vontade dos mandantes – facto recorrente em razão da amplitude do direito de representação e possibilidade de apresentação de procurações genéricas. Igualmente, do ponto de vista da regularidade legal formal, o ato seria sempre válido.

Em estes casos, os demais condôminos representam uma minoria, seja material de pessoas, seja de capital (e consequente poder patrimonial e político na assembleia), seja circunstancial (como ocorre com os demais presentes à assembleia em que tudo se aprova por um único condômino munido de inúmeras procurações).

A proteção da minoria condominial não é prevista nas legislações dos dois países – não obstante presente nas leis de outros países, como França, Espanha e México –, sendo pouco enfrentada pela doutrina e jurisprudência brasileiras, e não debatida especificamente no direito português. Justifica-se, portanto, o desenvolvimento da pesquisa, dada a relevância não só teórica, mas efetivamente prática do tema enfrentado. Desperta, pois, de relevância o estudo proposto, tanto para as ciências jurídicas e sociais, como, e principalmente, para o próprio convívio em sociedade, nomeadamente nos centros urbanos, abarrotados de edificações constituídas sob o regime da propriedade horizontal.

Objetiva-se, portanto, com o presente estudo, responder à seguinte indagação central: cabível a impugnação e consequente fiscalização judicial de deliberações arbitrárias da assembleia de condóminos – inclusive quanto ao seu conteúdo – para resguardar o direito da minoria condominial, nas hipóteses de “ditadura condominial”, quando, apesar de regularmente tomadas as deliberações sob o aspeto legal formal, correspondam a interesses egoísticos e particulares de um ou alguns poucos condóminos (ou mesmo da maioria), em detrimento da coletividade, aprovados impositivamente, valendo-se de sua condição de maioria na assembleia (pessoal, patrimonial ou circunstancial)?

Emprega-se como metodologia de pesquisa para desenvolvimento da presente dissertação, quanto à abordagem, os métodos dedutivo e dialético, e quanto ao procedimento, os métodos histórico, comparativo e o estudo de caso. No que se refere às técnicas para a recolha e tratamento de informação, adota-se a pesquisa bibliográfica, documental, e estudo de casos, com auxílio da internet.

Considerando tratar-se de um estudo comparado de dois ordenamentos jurídicos (português e brasileiro), proceder-se-á à sua análise conjunta e cotejo analítico-crítico ao longo de toda a dissertação, com referências à legislação de cada um, à doutrina aplicável, e, ocasionalmente, à jurisprudência (sem prejuízo do específico estudo de casos no último capítulo), com destaque aos pontos de maior relevo, contato ou distinção entre os regimes.

Justamente considerando o direito comparado neste estudo e de modo a chegar-se na questão central objeto do estudo, empreender-se-á, primeiramente, ao necessário e breve cotejo prévio do regime jurídico da propriedade horizontal dos países. Em seguida, realizar-se-á o exame detido do regime jurídico próprio das assembleias de condóminos – inclusive no que toca às deliberações da assembleia, o direito de voto e seu cariz patrimonial, o direito de representação, e a prevalência do interesse coletivo sobre o particular. Por fim, será especificamente estudada a problemática da proteção da minoria nas relações condominiais, tomando como ponto de partida as situações-problema acima aventadas – nos quais há a

prevalência da vontade de um único ou poucos condóminos contra os interesses da coletividade –, empreendendo-se à investigação dogmática e jurisprudencial da temática.

Assim, seguindo esta linha metodológica, empreender-se-á ao estudo das linhas mestras do regime jurídico da propriedade horizontal em Portugal e no Brasil, demonstrando-se primeiramente, a demonstração de sua noção e relevância social, apresentando-se, em seguida, um esboço histórico do instituto. Ato contínuo, serão analisadas as generalidades do direito real, a saber, sua regulação legal, a terminologia empregada, sua conceituação e o âmbito e amplitude de sua aplicação. Na sequência, tratar-se-á da constituição da propriedade horizontal (e seu título constitutivo) e de sua regulação interna – compreendendo o título constitutivo, o regulamento (ou convenção de condomínio, no Brasil) e os estatutos (ou regimento interno, no Brasil), seguido dos poderes e obrigações dos condóminos – no tocante às frações autónomas e às partes comuns da edificação. Ao depois, serão brevemente examinados os órgãos da administração do condomínio, enfocando particularmente, nesta altura, na figura do administrador – pois a assembleia de condóminos será objeto de detida análise no capítulo seguinte. Serão analisadas, ainda no primeiro capítulo, ainda, as causas extintivas da propriedade horizontal, e a questão relativa à natureza jurídica do direito real de condomínio (propriedade horizontal).

Traçadas estas linhas fundamentais do regime, no capítulo subsequente será aprofundada a investigação acerca da assembleia de condóminos no regime dos dois países, nomeadamente no que toca ao exame de suas generalidades – a noção geral da assembleia –, sua composição e constituição, a natureza jurídica das deliberações e sua classificação, o alcance da força obrigatória de suas deliberações. Em seguida, serão apreciadas as questões relativas à competência das assembleias e à sua convocação. Ato contínuo, serão objeto de exame, o direito de voto dos condóminos – nomeadamente no que refere à sua composição (o peso relativo do voto de cada condómino) –, e o direito de fazer-se representar em assembleia. Em seguida, adentrar-se-á no estudo do regime jurídico da reunião assemblear propriamente dita – seu funcionamento e sua ata – e das deliberações da assembleia – com análise dos quóruns para as deliberações da assembleia –, sua comunicação aos condóminos e sua interpretação. Ao depois, será analisado o princípio da prevalência do voto majoritário, ante o caráter patrimonial do voto e das deliberações assembleares. Por fim, tratou-se do regime da impugnação das deliberações assembleares e a análise dos poderes de fiscalização do tribunal.

No terceiro capítulo e último capítulo, com o material obtido, pretende-se aprofundar na resolução do problema central da investigação, referente à proteção da minoria nas deliberações da assembleia de condóminos, primeiramente, delimitando seu escopo, para, em

seguida, proceder à análise crítica da doutrina, das iniciativas legislativas porventura em trâmite, e da jurisprudência existentes, tanto em Portugal e no Brasil, buscando enfocar a proteção da minoria nas deliberações das assembleias de condôminos e a possibilidade interventiva judicial para a correção de abusos e ilegalidades.

Ao final, serão apresentadas as conclusões obtidas.

CAPÍTULO I

PROPRIEDADE HORIZONTAL EM PORTUGAL E NO BRASIL

1.1. NOÇÃO E RELEVÂNCIA SOCIAL

A propriedade horizontal (ou propriedade por andares, ou condomínio edilício, ou simplesmente condomínio) é um direito real cujo regime compreende a coexistência, em uma edificação, de partes de propriedade exclusiva – unidades ou frações autónomas – com partes comuns, estas pertencentes a todos os condóminos em regime de compropriedade¹.

Do ponto de vista social, os condomínios são uma realidade incontornável. No Brasil, por exemplo, tomando em consideração o ano de 2014, só no Estado de São Paulo, de acordo com a Associação dos Administradores de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), havia mais de 55 mil condomínios – mais precisamente, 57.221 – registados e regulares conforme o regime jurídico legal², sendo 30.951 sítios na região metropolitana, e 24.360 deles localizados na capital paulistana. E isso, sem computar os inúmeros de condomínios “irregulares”, não registados, os existentes apenas “de facto”, e outras figuras assemelhadas (referidas em tópico abaixo).

Segundo dados levantados pelo jornal Estadão em 2014 (de São Paulo), 210.000 pessoas trocaram casas por edificações sob o regime da propriedade horizontal no período de

¹ Na doutrina portuguesa, v.: ALMEIDA, L. P. Moitinho – Propriedade horizontal. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2001, p. 11; ARAÚJO, António Magro Borges de – **A propriedade horizontal e o notariado: minutas e comentários**. Coimbra: Almedina, 1990, p. 14-15; FERNANDES, Luís A. Carvalho – **Lições de direitos reais**. 6ª ed. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2010, p. 370-371; LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2012, p. 289; NETO, Abílio – Manual da Propriedade Horizontal. 4ª ed., Lisboa: Editora Ediforum, 2015, p. 14 PASSINHAS, Sandra – **A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2009, p. 17; RAMOS, José Luís Bonifácio – **Manual de direitos reais**. Lisboa: AAFDL, 2017, p. 382-383; e SEIA, Jorge Alberto Aragão – **Propriedade Horizontal: condóminos e condomínios**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2002, p. 12-13. Na doutrina brasileira, ver AVVAD, Pedro Elias – Condomínio edilício. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 19; CÂMARA, Hamilton Quirino – **Condomínio Edilício**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, p. 7-8; DINIZ, Maria Helena – **Curso de direito civil brasileiro**. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 253; FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de direito civil**. 14ª ed. Vol. 5: reais. Salvador: Editora JusPodivm, 2018, p. 766; GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da – **Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 396; LÔBO, Paulo – **Direito civil: coisas**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 236; MATIELLO, Fabrício Zampogna – **Código civil comentado**. 5ª ed. São Paulo: LTr, 2013, p. 843; João Batista – **Condomínio**. 10ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 21-22 e 65-66; PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições de direito civil**. Vol. 4. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 160; SCAVONE Jr., Luiz Antonio – **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 838-839.

² ESTADO de São Paulo tem mais de 55 mil condomínios. **Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC)**. [Em linha]. São Paulo. (06 Mar. 2014). [Consult. 19 Jan. 2018]. Disponível em <http://aabic.com.br/informacoes/release/exibir/?id=105>.

cinco anos – notadamente em busca de segurança e privacidade –, sendo que 1/3 dos moradores da cidade de São Paulo residem em condomínios³.

Em Portugal, de igual modo, o número de edificações sob o regime da propriedade horizontal cresce. Em 2016, o Presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC) declarou que cerca de quatro milhões de pessoas, o equivalente a 40% de toda a população portuguesa, vive em ambiente de condomínio⁴.

Os “condomínios” – assim genericamente designadas as edificações constituídas sob o regime jurídico da propriedade horizontal e tudo quanto representa este direito real – inegavelmente cumprem papel social relevante, não só quanto à moradia e à segurança (e ao lazer, por vezes), fomentam a economia, a gerar empregos e serviços, além dos vários negócios jurídicos imobiliários que se podem realizar a partir da edificação e das frações autónomas. No Brasil, estima-se, tomando por base apenas os condomínios residenciais da cidade brasileira de São Paulo, que os condomínios empregam 6.000 pessoas, a movimentar R\$ 13,2 bilhões por ano (aprox. € 3 bilhões⁵) valor que supera o orçamento anual de algumas capitais brasileiras⁶. Em Portugal, o presidente da APEGAC declarou que há cerca de 1.500 empresas registadas no país tendo a gestão de condomínios como atividade principal, tratando-se de setor que alimenta um volume de negócios total, diretos e indiretos, estimado em 900 milhões de euros anuais – sendo 454 milhões de euros de faturação direta –, gerando, aproximadamente, 50.000 postos de trabalho⁷.

Movimentam-se mercados que antes nem mesmo se imaginava existirem. No Brasil, por exemplo, a procura por cursos de formação de “síndico profissional” (terceiro alheio ao condomínio, contratado para exercer a atividade de administrador) cresceu 25% em 2016,

³ 210 mil pessoas trocam casa por prédio em 5 anos e 1/3 de SP vive em condomínio. **Estadão**. [Em linha]. São Paulo. (27 Jul. 2018). [Consult. 31 Mai. 2018]. Disponível em <https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,210-mil-pessoas-trocam-casa-por-predio-em-5-anos-e-13-de-sp-vive-em-condominio,1534756>.

⁴ Há quatro milhões de portugueses a viver em condomínios. **Idealista**. [Em linha]. (31 Out. 2016). [Consult. 02 Jun. 2018]. Disponível em <https://www.idealista.pt>.

⁵ Neste dissertação procedeu-se à conversão livre e aproximada das moedas Real (R\$) e Euro (€), tendo sido utilizada a taxa de câmbio média de R\$ 4,40 para cada 1 €.

⁶ 210 mil pessoas trocam casa por prédio em 5 anos e 1/3 de SP vive em condomínio. **Estadão**. [Em linha]. São Paulo. (27 Jul. 2018). [Consult. 31 Mai. 2018]. Disponível em <https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,210-mil-pessoas-trocam-casa-por-predio-em-5-anos-e-13-de-sp-vive-em-condominio,1534756>.

⁷ CONDOMÍNIOS geram faturação direta de 454 milhões de euros. Entrevista a Fernando Cruz, Presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC). **Revista Condomínios**. [Em linha]. Nº 3 Abril 2017. [Consult. 26 Abr. 2018]. Disponível em <http://www.condexpo.pt/imprensa.html>.

destacando que os profissionais recebem, em média, como “remuneração” pela atividade, de R\$ 10,00 (aprox. € 2,27) a R\$ 15,00 (aprox. € 3,41) por unidade autónoma⁸.

Por outro lado, crescem de forma igualmente exponencial os problemas decorrentes do convívio das pessoas em edificações constituídas sob o regime de propriedade horizontal, a começar pela inadimplência das contribuições para manutenção das partes comuns. De exemplo, no dia 14 de fevereiro de 2014, noticiou-se em Portugal uma possível fraude envolvendo uma empresa de administração de condomínios, que afetava mais de 30 prédios⁹.

Mais recentemente, em 30 de março de 2017, o Diário de Notícias divulgou que o Supremo Tribunal de Justiça admitiu que os proprietários de frações autónomas em prédios de habitação possam afetar as casas ao alojamento local, ainda que contra a vontade condominial¹⁰. No caso concreto, o tribunal entendeu que o alojamento local – isto é, o arrendamento da fração a turistas por curtos períodos – não viola o título constitutivo da propriedade horizontal, por não consubstanciar ato de comércio, até porque a cedência da fração destina-se à respetiva habitação (temporária), pelo que resta hígido o fim habitacional a que se destina a fração¹¹. Ato contínuo, o Partido Socialista (PS) apresentou projeto de lei que tornaria obrigatória a autorização dos condomínios para o exercício da atividade de arrendamento a turistas numa fração de um prédio, o que foi duramente criticado pela Associação do Alojamento Local em Portugal (ALEP), para quem a medida seria inconstitucional e importaria em desemprego de mais de 10 mil pessoas em Lisboa e no Porto¹². Em agosto de 2018, foi publicada a Lei 62/2018, tornando definitivamente obrigatória a autorização da assembleia de condóminos para a instalação de “hostels” (art. 6º, nº 2, “f”), e, no caso de a atividade ser exercida em fração autónoma de edifício ou em parte suscetível de utilização independente, a norma passou a admitir a oposição dos condóminos

⁸ TEM aumentado o número de síndicos profissionais em condomínios Brasil afora. **BandNews FM**. [Em linha]. São Paulo. (28 Ago. 2017). [Consult. 04 Dez. 2018]. Disponível em <http://www.bandnewsfm.com.br/2017/08/28/tem-aumentado-o-numero-de-sindicos-profissionais-em-condominios-brasil-afora/>.

⁹ FRAUDE a condomínios pode afetar mais de 30 prédios. **Diário de Notícias**. [Em linha]. Lisboa. (14 Fev. 2014). [Consult. 02 Mar. 2018]. Disponível em <https://www.dn.pt/portugal/interior/fraude-a-condominios-pode-afetar-mais-de-30-predios-3686295.html>.

¹⁰ SUPREMO permite alojamento local contra a vontade do condomínio. **Diário de Notícias**. [Em linha]. Lisboa. (30 Mar. 2017). [Consult. 04 Mai. 2018]. Disponível em <https://www.dn.pt/portugal/interior/supremo-permite-alojamento-local-contr-a-vontade-do-condominio-5758607.html>.

¹¹ SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 6ª Secção em Revista com o número 12579/16.0T8LSB.L1.S1, de 28 de março de 2017. Relator Salreta Pereira.

¹² ASSOCIAÇÃO do Alojamento Local contesta proposta do PS sobre condomínios. **Diário de Notícias**. [Em linha]. Lisboa (24 Set. 2018). [Consult. 11 Dez. 2017]. Disponível em <https://www.dn.pt/lusa/interior/associacao-do-alojamento-local-contesta-proposta-do-ps-sobre-condominios-8504850.html>.

representativos de mais de metade da permissão do edifício, ao exercício da atividade – e consequente cancelamento do registo do respetivo estabelecimento – mediante deliberação fundamentada decorrente da prática reiterada e comprovada de atos que perturbem a normal utilização do prédio, bem como de atos que causem incómodo e afetem o descanso dos condóminos (art. 9º, nº 2).

No Brasil, em parte influenciado pela crise económica, houve uma considerável majoração no número de ações ajuizadas por condomínios contra condóminos inadimplentes. O Sindicato da Habitação de SP (Secovi-SP) apurou um aumento de 1.207% no comparativo entre o mês de maio de 2017 e o mesmo mês do ano anterior: enquanto em maio de 2016 foram ajuizadas 109 ações judiciais contra condóminos devedores, em abril de 2017 foram aforadas 1.147 ações, e no mês de maio, outras 1.425 ações judiciais de mesma natureza¹³.

Mas é possível que os altos valores pagos tenham influência no alto índice de inadimplimento. De acordo com o *Correio Braziliense*¹⁴, em 2017, o valor médio das contribuições condominiais em Brasília e São Paulo são cerca de três vezes mais caros que o valor médio em Lisboa, o que é atribuído por alguns especialistas, à alta carga tributária direta e indireta brasileira, bem como aos salários (e os encargos decorrentes desses salários) pagos aos trabalhadores nos condomínios. Conforme o apurado, enquanto o valor da contribuição condominial pago na capital portuguesa custa, em média, € 0,75 Euros (aprox. R\$ 3,30) por m², em Brasília (DF) e São Paulo (SP) o valor é de aproximadamente € 2,27 (R\$ 10,00) por m², e, em Belo Horizonte (MG), o valor médio é de € 1,82 (R\$ 8,00) por m².

Para além dos problemas de ordem económica, é facto notório que o regime de compropriedade das partes comuns da edificação constituída sob o regime da propriedade horizontal exige dos condóminos a administração da coisa comum, através da assembleia geral dos condóminos.

E, muitas vezes, haverá, como de facto há, interesses opostos em discussão, a gerar conflitos. E, por vezes, não prevalecerá a vontade da maioria de sujeitos, mas sim a da maioria meramente patrimonial – que pode ser reduzida à vontade de poucas ou até mesmo de uma única pessoa –, ou mesmo a de uma maioria “criada” por interesse particular – como se

¹³ CONDOMÍNIOS ampliam ações contra moradores por falta de pagamento. **Folha de S. Paulo**. [Em linha]. São Paulo. (03 Jul. 2018). [Consult. 13 Mar. 2018]. Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/07/1898023-condominios-ampliam-acoes-contramoradores-porfalta-depagamento.shtml>.

¹⁴ TAXA média de condomínios em Brasília e em SP é três vezes a de Lisboa. **Correio Braziliense**. [Em linha]. Brasília. (07 Mai. 2017). [Consult. 25 Jan. 2019]. Disponível em https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2017/05/07/internas_economia,593450/taxa-media-de-condominios-em-brasilia-e-em-sp-e-tres-vezes-a-de-lisboa.shtml.

verifica no uso irrestrito de procurações em grandes condomínios, sem orientação prévia do mandante a respeito das deliberações a serem tomadas – os problemas daí decorrentes são recorrentes, como noticiado pela Folha de S. Paulo¹⁵, recomendando a limitação dos poderes dos procuradores, ao contar a história (comum) de morador de um edifício sob o regime da propriedade horizontal na cidade de São Paulo, no qual um único condômino comparece às assembleias munido de grande número de instrumentos de mandato, suficientes a aprovar as medidas que lhe interessam particularmente, tornando inócuas as assembleias condominiais. Outras tantas vezes, independentemente do uso de procurações ou artifícios, a minoria simplesmente não tem poder deliberativo real, sendo indiferentes sua participação nas assembleias ou mesmo impugnações.

Em suma, a relevância jurídica do fato social condominial é inequívoca, sendo muitas as questões jurídicas que circundam o tema.

1.2. ESCORÇO HISTÓRICO

À partida, há de se consignar as raízes comuns da propriedade horizontal em Portugal e no Brasil, que tiveram nas Ordenações do(s) Reino(s) sua fonte direta comum, sendo conhecidos os caminhos trilhados por cada um dos ordenamentos jurídicos – mais à frente tratados particularmente.

No referente às origens mais remotas do instituto jurídico da propriedade horizontal, conquanto não haja total uniformidade no pensamento doutrinal relativamente à existência da propriedade horizontal em determinados períodos históricos – havendo quem refira tratar-se de fenómeno típico da contemporaneidade, ligado ao crescimento e concentração urbanos e a escassez de espaço¹⁶. Não se nega que o fenómeno tenha proliferado sobremaneira especialmente a partir do século XX, a reclamar efetiva e completa regulação legal, mas tampouco se pode negar as raízes genéticas e traços do instituto – e da divisão de despesas de conservação do edifício de habitação comum – encontrados desde a antiguidade.

De facto, para a configuração do regime jurídico da propriedade horizontal é necessário que haja frações autónomas, de propriedade de diferentes sujeitos, mas não só; há que haver, ainda, partes comuns, pertencentes conjuntamente aos proprietários das frações autónomas; há

¹⁵ PROCURADOR deve ter poderes limitados em assembléias. **Folha de S. Paulo**. [Em linha]. São Paulo. (05 Dez. 2004). [Consult. 08 Ago. 2018]. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci0512200402.htm>.

¹⁶ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op cit.*, p. 396.

que haver, enfim, a *simbiose* entre *frações autónomas* – de propriedade exclusiva, pertencentes cada qual a cada um dos condóminos – e as *partes comuns* – de propriedade comum de todos os condóminos. Mas, ainda assim, as formas embrionárias daquilo que viria a se tornar a propriedade horizontal merecem análise no presente tópico.

Numa síntese prévia, basicamente, as referências históricas mais antigas no tocante a propriedade por andares e superposição habitacional remontam à Antiguidade, com registos na Babilónia e em seguida à Grécia¹⁷ e Roma¹⁸ antigas; do Período Intermédio e séculos posteriores colhem-se registos em costumes (inclusive escritos) e leis¹⁹ – nas Ordenações do Reino no que toca a Portugal e Brasil –; na Modernidade, são especialmente indicados o Código de Napoleão e os que o seguiram²⁰; na contemporaneidade, os Códigos Civis e legislações extravagantes dos diversos países dão conta da regulação da propriedade horizontal, tratando-se de fenómeno social e jurídico em constante crescimento²¹.

¹⁷ Cfr. MENDES, Armindo Ribeiro – A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. **Revista da Ordem dos Advogados**. Lisboa: Ordem dos Advogados. Ano 30, 1970, p. 5-78.

¹⁸ MARCHI, Eduardo C. Silveira – **A propriedade horizontal no direito romano**. 2ª ed., 2ª tir. São Paulo: Quartier Latin, 2003, p. 113-114. Na doutrina portuguesa, Armindo Ribeiro Mendes (*op. cit.*, p. 13-14) reconhece que alguns fragmentos do Digesto (D.8.2.36. e D.43.17.3.7.) se refiram a hipóteses de facto semelhantes a que ocorre na propriedade horizontal, e, que, portanto, “permitiriam afirmar o conhecimento dos juristas romanos das especialidades jurídicas da propriedade por andares”, mas não fala propriamente em propriedade horizontal. O autor menciona, ainda, que o brasileiro Pontes de Miranda e o espanhol Battle Vázquez sustentavam a existência de uma forma *sui generis* de titularidade real de andares de um edifício em Roma (p. 14-15). Quanto à mencionada obra de Pontes de Miranda, este autor referia à “comunhão *pro diviso*” em Roma, cfr. MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de – **Tratado de Direito Privado**: parte especial. Tomo XII: Direito das Coisas, 2012, p. 257.

¹⁹ MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 16.

²⁰ Cfr. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 87-88; 90; 92, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 290; LOPES, Miguel Maria Serpa – **Curso de direito civil**. 2ª ed. Vol. 6: direito das coisas. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1962, p. 329-330, refere que a lei somente adotou o regime da propriedade horizontal a partir do Código Napoleão, em seu art. 664 – cuja redação sofreu alterações (mencionando a Lei de 18 de junho de 1938) –, expandindo-se e desenvolvendo-se em todos os povos “cultos” e respetivas legislações, em virtude das necessidades de habitação – nomeadamente próximas aos centros urbanos – e alto custo da superfície, reduzido por este sistema. Caio Mário Pereira não rejeita a origem moderna (e mesmo anterior) da propriedade horizontal, mas deixa claro que o problema (social) e o conceito ainda não estavam consolidados – o que só viria a ocorrer posteriormente, nomeadamente com as legislações do século XX –, o que se reflete nas grandes codificações inauguradas com o Código Napoleónico, que não lograram delimitar nem regular por inteiro a matéria, mas apenas iniciando o tratamento jurídico de certas despesas e consertos comuns de proprietários de diferentes andares de uma mesma casa ou edifício, cfr. PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Propriedade Horizontal**. Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 38-39.

²¹ Para além dos Códigos Civis brasileiro e português, a respeito da propriedade horizontal na legislação de diversos países, ver FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira – **Hermenêutica e aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)**. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2007. 1229 f. Tese de Doutoramento em Direito das Relações Sociais. Na tese, o autor analisa a legislação (ou sistema) referente à propriedade horizontal nos seguintes países: Itália, França, Espanha (e Catalunha), Portugal, Argentina, Alemanha, Suíça, Áustria, Japão, EUA, Bulgária, Chile, Cuba, Uruguai, Colômbia, Costa Rica, Venezuela, México, Porto Rico, Peru, Bolívia, Guatemala, Canadá, Austrália, África e Israel, fazendo, ainda, brevíssima menção à previsão do instituto da Inglaterra, China e Grécia, e apenas referência à legislação de regência relativamente à Hungria, Bélgica, Roménia, Suécia, Polónia, Egito, Holanda, Equador, Etiópia, da extinta Iugoslávia, do Líbano e Turquia.

No que toca à Antiguidade anterior à Roma e Grécia, pouco se tem de registo. Apesar de haver notícia histórica de que, já no segundo milénio antes de Cristo, na Caldeia existia a divisão de prédios em planos horizontais²², e na Babilónia realizavam-se vendas de frações divididas de casas – existindo documento que consubstancia a venda apenas do rés-do-chão de uma casa, sendo que o piso superior continuou a pertencer ao vendedor –, a escassez documental impede incursões mais remotas no tempo²³.

No direito helénico e grego-egípcio não era desconhecida a noção de divisão de partes de edificações entre diferentes titulares, numa figura próxima à *communio pro diviso* romana²⁴.

Referentemente ao período romano, existe maior celeuma quanto à efetiva existência da propriedade horizontal no seu direito. Necessário, para aferição da real origem da propriedade horizontal, aprofundar a análise dos caracteres da “propriedade por andares” romana – tantas vezes citada pelos defensores da origem romanística.

Em socorro destes, não obstante vários sejam os textos a favor do reconhecimento da existência da propriedade horizontal no direito romano, o que se tem de registo efetivamente é o facto de que já nos primeiros anos do Império Romano havia edifícios construídos verticalmente – *insulae* –, com vários pisos e compartimentos, ocupados por inúmeras famílias²⁵, referindo alguns autores à Lei Icília do ano 456 a.C.²⁶. Efetivamente, as leis da época²⁷ determinavam que os proprietários dos andares superiores concorressem com as despesas segundo a altura de seus pisos, delimitando as despesas entre os proprietários dos vários pisos quanto ao telhado ou vigas de sustentação dos andares. Tal divisão de despesas e obrigações (comuns) serve de fundamento para muitos autores de que ali já havia a

²² Cfr. PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio e incorporações**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 36.

²³ MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 12. O autor presume ser provável que outros povos do antigo Oriente tivessem formas de propriedade horizontal em suas cidades, probabilidade esta não comprovável ante a mencionada escassez de documentos, mas ainda assim algo corroborada no que toca à Síria, ante a referência ao instituto em obras sírio-romanas posteriores. Esclarece, ainda, que a “configuração geográfica das cidades sírias, apertadas entre o Mediterrâneo e elevações paralelas à costa, não teria sido alheia ao desenvolvimento da propriedade por andares”.

²⁴ *Ibidem*.

²⁵ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 86.

²⁶ LOPES, Miguel Maria Serpa, *op. cit.*, p. 329. Mas esclarece o autor que, na verdade, apesar de considerável parcela doutrinal basear-se na mencionada lei para justificar a origem romana da propriedade horizontal, a mesma [a Lei Icília do ano 456 a.C.], apenas permitiu aos plebeus a faculdade de morar no Monte Aventino, não tendo, contudo, autorizado nenhum tipo de concessão superficiária, nem criado nenhum sistema de propriedade por planos horizontais – ainda que, *na prática*, por conveniência ou necessidade, os plebeus hajam, de alguma forma, dividido as propriedades construídas no Monte Aventino por pisos ou planos horizontais.

²⁷ Aqui referindo aos extratos de Juliano de Ascalão (Hexábiblos, 2, 4, 40 e 2, 4, 42), citados por PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 91.

propriedade horizontal (ou sua génese). Em poucas palavras, é com base nestes registos que parcela dos juristas advoga a origem romana da propriedade horizontal.

Entretanto, não são poucos os autores que qualificam de equívoco tal enquadramento, precisamente porque “o elemento estruturante da propriedade horizontal é a existência de partes próprias ligadas funcionalmente a partes comuns”, com rateio de despesas e outras obrigações quanto a elas, o que não se verificava na realidade imobiliária romana – ao menos não com base nos registos apontados –, defendendo que: (a) o simples facto de existirem, à época, casas ou edificações nas quais a parte de cima era de propriedade de uma pessoa, e a parte de baixo pertencia a outra pessoa, não induz necessariamente à conclusão acerca da existência do regime próprio da propriedade horizontal; e (b) que a situação jurídica romana, tal como indicada, mesmo com a concorrência dos diversos proprietários em despesas comuns, por si só poderia enquadrar-se no conceito de *communis pro indiviso*, mas não no de propriedade horizontal²⁸.

De facto, sob esta perspetiva, conquanto as figuras jurídicas romanas possam figurar meramente como um “embrião, uma figura aproximativa” da propriedade horizontal, não se podem com ela confundir; difere a propriedade separada de andares de um edifício da propriedade horizontal propriamente dita, ante a inexistência de partes e obrigações comuns²⁹.

Com razão estes últimos. Não obstante a existência de figuras assemelhadas, não se pode falar propriamente na existência de *propriedade horizontal* em Roma, justamente por não haver a necessária compropriedade nas partes comuns – elemento essencial do regime –, nem outros tantos requisitos legais. Assim, à linha de muitos outros direitos e institutos, pode-se buscar em Roma a génese do fenómeno da *superposição habitacional* – inclusive com disciplina própria e praticada como solução em várias cidades, registada em seu direito pretoriano³⁰ –, mas não da propriedade horizontal como hoje conhecida e positivada.

²⁸ Por todos, ver PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 92. PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Propriedade horizontal...**, p. 36-37. No mesmo sentido, GONÇALVES, Luís da Cunha – **Da propriedade horizontal ou por andares: breve estudo e comentário do Decreto nº 40.333, de 14 de outubro de 1955**. Lisboa: Edições Ática, p. 9, este último apontando para a existência, em Roma, não de propriedade, mas sim de um regime de servidão – “*servitutes oneri ferendi* do proprietário da casa térrea (*cryptae*) e do respectivo solo” – face ao princípio segundo o qual *aedificium solo cedit et jus soli sequitur*”. E segundo LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 290, apesar de a Antiguidade e o Direito Intermédio contarem com referências históricas, a propriedade horizontal, sua origem estaria associado ao êxodo das populações rurais para as cidades a partir do século XIX, acentuada no século XX.

²⁹ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 87-88; 90; 92, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 290; e PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Propriedade horizontal...**, p. 36.

³⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, p. 158-159, citando as cidades de Auxerre, Orleães, Paris, Rennes, Nantes.

Superado o período romano, há comprovada notícia da propriedade separada por andares em alguns burgos nos últimos séculos do período intermédio e nos séculos XVI, XVII e XVIII, explicada pela apertada fisionomia das muradas cidades medievais. Bélgica e França conheceram o fenómeno: Grenoble regulamentou o instituto em 1561 e várias cidades, como Auxerre, Berry, Bretagne, Paris, Clermont-Ferrand, Orléans e Anvers, possuíam costumes escritos; o grande incêndio que assolou a cidade francesa de Rennes em 1720, destruindo quase mil edificações, impôs maiores despesas às vítimas, razão pela qual adotaram de forma voluntária o regime de propriedade por andares, dividindo o pagamento do edifício inteiro; e o próprio Código Civil francês de 1804 foi influenciado no particular pelo art. 215 do costume de Orléans e correspondentes estudos de Pothier. Também conheceu o instituto a Itália: o estatuto da cidade de Milão regulava pormenorizadamente a situação de propriedade de diversos donos divididas por andares³¹. Em Portugal, as Ordenações Filipinas não regulavam o rateio das despesas comuns do edifício, mas tão somente impunham limitação ao direito do proprietário do sobrado – proibindo-o de abrir janela sobre o portal do andar térreo (sótão ou lógea) ou a construção de qualquer edifício –, inexistindo elementos aptos a demonstrar eventual propagação do instituto à época, sendo possível apenas conjecturar que, ou era por demais incipiente o instituto, a não reclamar maior regulação, ou era a tal ponto disseminado que não se justificava ir além das tradições jurídicas enraizadas³². Portanto, conquanto se possa concluir ter havido, ao menos, a divisão de propriedade por andares em Portugal no período, o normativo não permite concluir pela existência propriamente de propriedade horizontal pela tão só existência de restrição ao direito de propriedade do dono do sobrado, mas sem repartição de despesas comuns, obrigação de reconstrução e demais caracteres próprios do instituto verificados em períodos mais recentes.

Muitos referem à Modernidade e designadamente ao Código Napoleónico e leis que o seguiram, como efetivo nascimento da propriedade horizontal, indicando as primeiras grandes codificações como seu marco legislativo e jurídico³³. Estas primeiras leis, em suma, regulavam a propriedade de diferentes donos em edifícios, tratando da partilha das despesas com os pisos e telhados, figurando, para os defensores desta posição doutrinal, como a génese da propriedade horizontal.

³¹ MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 15.

³² MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 17.

³³ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 290.

Com efeito, para parcela da doutrina³⁴, efetivamente, apenas com o advento do mencionado Código Civil francês de 1804 – época de grande crescimento das cidades e desenvolvimento da industrialização, é que se poderia falar em propriedade horizontal como instituto regulamentado em linha com os elementos essenciais do atual regime. De facto, mencionava tal diploma normativo, em única disposição (art. 664) sobre o assunto, que, se diferentes pisos de uma casa não pertencessem ao mesmo proprietário, todos suportariam, por inteiro, as despesas de reparação e reconstrução das paredes mestras e do teto, na proporção do valor de seu andar, cabendo a cada um o seu respectivo piso e a escada do andar inferior até o seu³⁵.

O Código Civil italiano de 1865, primeiro sucessor do Código de Napoleão, apenas repetiu a disposição do diploma paradigma, no que foi acompanhado pelos posteriores Códigos Civis de Portugal (1867)³⁶ e da Espanha (1888), revelando que, à época, o assunto não reclamava atenciosas medidas normativas³⁷.

Ao revés, o instituto se tornou extremamente relevante desde o início do século XX, ante o exponencial crescimento *vertical* dos grandes centros urbanos, em função da necessidade de aproveitamento dos espaços existentes. Inegável o fenómeno social, razão pela qual autores há que afirmam que a propriedade horizontal tem sua origem neste período histórico³⁸. Pulularam à época as monografias e leis sobre o tema nos mais diversos países, mantendo-se até a presente data o estudo e desenvolvimento da matéria, que conta com regulação cada vez mais pormenorizada.

Feita esta breve passagem pela origem geral comungada por Portugal e Brasil, passa-se ao necessário aprofundamento do histórico particular de cada país.

³⁴ Nesse sentido, PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 92-93, para quem “o artigo 664º do Code Napoléon admite que diferentes andares duma casa pertençam a diversos proprietários, regulando a responsabilidade pelas despesas com reparações. Aqui já se nota claramente a existência de partes comuns, ao lado de partes em propriedade exclusiva, e já podemos falar em propriedade horizontal” (p. 93). Em linha semelhante, v. LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 290, não obstante o autor refira a uma anterior “breve menção” nas Ordenações do Reino.

³⁵ Em tradução livre: “Art. 664. Se os diversos pisos de uma casa pertencem a proprietários diferentes, e o modo de reparações e consertos não se acharem reguladas nos títulos de propriedade, devem ser feitas da seguinte maneira: as paredes-mestras e o teto serão reparados por todos os proprietários, proporcionalmente à parte pertencente a cada um. O proprietário de cada piso pagará pelas despesas do pavimento que corresponda à sua parte. As despesas das escadas que conduzem ao primeiro piso cabem ao dono deste: as que medeiam o primeiro e o segundo [andares], cabem ao proprietário do último, e assim sucessivamente.”.

³⁶ Cfr. FERREIRA, José Dias – **Código civil português: anotado**, 5 v. Lisboa: Imprensa Nacional, 1870-1876.

³⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições....**, p. 159.

³⁸ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op cit.*, p. 396.

Em Portugal, após a mencionada regulação dos almotacés nas Ordenações Filipinas³⁹, e depois no referido artigo 2335º do Código Civil de 1867⁴⁰, que, como visto acima, na esteira do Código Civil francês, tão somente dispôs sobre o modo de reparação e conserto dos diversos andares dos edifícios pertencentes a diversos proprietários, quando não estivesse previsto nos respectivos títulos⁴¹, o Decreto-Lei nº 40333, de 14 de outubro de 1955 – atendendo ao comando contido no art. 30º da Lei nº 2030, de 22 de junho de 1948, que ordenava ao Governo que, no prazo de seis meses, procedesse à revisão e regulamentação do artigo 2335º do Código Seabra –, estabeleceu efetivamente o regime da propriedade por andares ou propriedade horizontal, com o objetivo de se restringir o alargamento progressivo da área urbana e facilitar a resolução de problemas urbanos, cuidando de regular minuciosamente o condomínio de edifícios.

Efetivamente, o Decreto-Lei nº 40333, de 1955, estabeleceu: a *definição* do instituto da propriedade horizontal (art. 1º); os modos de *constituição* do regime (art. 2º) e o respectivo *título constitutivo* (art. 3º); o *requisito* da limitação do regime às frações autónomas que constituam unidades independentes e isoladas entre si (art. 4º); a possibilidade *modificação do título* constitutivo (art. 5º); disposições a respeito da *inscrição imobiliária* no registo predial e suas *particularidades* (arts. 6º a 8º) e na *matriz predial* (art. 9º); os *direitos e poderes* dos proprietários (art. 10º e ss.); as *limitações do exercício do direito* singular em virtude das relações de vizinhança e condominiais (art. 12º); definição das *partes comuns* do prédio (art. 13º), o modo de sua *utilização* (art. 14º) e a fixação do *direito de cada proprietário sobre as partes comuns, proporcional* à propriedade (art. 15º); as *obrigações* dos proprietários para custeio da coisa e serviços comuns (art. 16º); disposições relativas às *obras inovadoras* (arts. 17º e 18º) e às *reparações indispensáveis e urgentes* (art. 19º); normas concernentes à *destruição total ou parcial do edifício* (arts. 20º e 21º); a obrigatoriedade de contratar *seguro* do edifício contra riscos de incêndio (art. 22º); a atribuição de força de *título executivo judicial às atas de assembleia* que deliberem despesas (art. 23º); o *privilégio do crédito* por encargos condominiais (art. 24º); a *inseparabilidade das partes comuns e autónomas* (art.

³⁹ Cfr. disposto no Livro I, título LXVIII (Dos almotacés), § 34: “se huma casa for de dous senhórios, de maneira que de hum delles seja o sótão, e de outrem o sobrado, não poderá aquelle cujo for o sobrado fazer janella sobre o portal daquelle, cujo for o portão, ou logea, nem outro edificio algum”.

⁴⁰ “Art. 2335º Se os diversos andares de um edificio pertencerem a diversos proprietarios, e o modo de reparação e concerto se não achar regulado nos seus respectivos titulos, observar-se-ha o seguinte: § 1º As paredes communs e os tectos serão reparados por todos, em proporção do valor que pertence a cada um. § 2º O proprietario de cada andar pagará a despesa do concerto do seu pavimento e forro. § 3º O proprietario do primeiro andar pagará a despesa do concerto da escada de que se serve, o proprietario do segundo a da parte da escada de que o egualmente se serve, a partir do patamar do primeiro andar, e assim por diante”.

⁴¹ Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 291; NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 9.

25º); a *irrenunciabilidade* do direito às partes comuns como forma de escusar-se ao pagamento das obrigações comuns (art. 26º); a *forma de administração* dos bens comuns (art. 27º); o “*peso*” *relativo do voto*, proporcional à propriedade de cada um (art. 28º); demais regras referentes à *assembleia e suas deliberações* (arts. 29º a 32º); normas relativas ao *administrador*, inclusive sua nomeação e exoneração (art. 33º), suas *atribuições* (art. 34º), a possibilidade de *agir em juízo* no exercício das suas atribuições ou quando autorizado pela assembleia, bem como de ser *demandado* judicialmente nas ações respeitantes às partes comuns, com ressalvas (art. 35º) e, ainda, a *relação de livros* que fica sob sua guarda (art. 36º); e, por fim, a possibilidade de apresentação de *recurso para a assembleia contra os atos do administrador* (art. 37º).

Já nesta altura a propriedade horizontal deveria cumular, de um lado, a existência de propriedades singulares mediante a subdivisão do edifício em frações autónomas e, de outro, a existência de bens comuns aos vários proprietários, articulados (frações autónomas e partes comuns) no todo unitário da edificação⁴².

Ao depois, a propriedade horizontal veio a ser regulada basicamente pelo vigente Código Civil de 1966, revisto pelo Decreto-Lei nº 267/1994, de 25 de outubro, complementado por outros Decretos-Lei, conforme analisado no tópico subsequente.

No Direito Brasileiro, a propriedade horizontal compartilhou a origem portuguesa consubstanciada na breve menção feita nas Ordenações do Reino – que, como visto acima, tratavam unicamente da casa que pertencia a dois senhorios –, interpretado séculos mais tarde (até o início do século XX ante a falta de um Código Civil próprio, que só viria em 1916 – e sem menção à propriedade horizontal) como genérica admissibilidade do instituto⁴³. Seguiram-se, no curso do século XIX, após a independência do Brasil: (i) a Consolidação das Leis Civis de Teixeira de Freitas de 1858⁴⁴, que enunciava, em seu art. 946⁴⁵, a regra contida nas Ordenações Filipinas; (ii) o *Esboço* de Código Civil também de Teixeira de Freitas de 1864 – jamais convertido em lei, mas que influenciou sobremaneira o direito civil, bem como os códigos civis de países vizinhos⁴⁶ –, que não aludia ao tema⁴⁷; e (iii) a *Nova Consolidação*

⁴² PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 95.

⁴³ MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 17.

⁴⁴ Diploma legal que continha, em seus 1333 artigos, toda a legislação civil esparsa, brasileira e portuguesa, então existente e vigente, incluindo as regras constantes das Ordenações do Reino.

⁴⁵ “Art. 946. Se uma casa fôr de dois dônos, pertencendo á um as lojas, e ao outro o sobrado, não póde o dono do sobrado fazer janella, ou outra obra, sobre o portal das lojas”.

⁴⁶ Projeto que continha 4908 artigos e que, não obstante não se tenha convertido em lei no Brasil, inspirou fortemente os Códigos Civis de diversos países latino-americanos, nomeadamente Argentina, Uruguai e Paraguai, além de ter influenciado em diversos aspetos o próprio futuro Código Civil, reeditado por ocasião do

das *Leis Civis* de Carlos de Carvalho, de 1899, igualmente enunciando, em seu art. 612, a regra das Ordenações⁴⁸.

Com efeito, em 1916 foi aprovado o primeiro Código Civil brasileiro, que ignorava a propriedade horizontal, restringindo-se, na linha dos diplomas normativos sucedidos, a tratar no capítulo intitulado “condomínio”, da compropriedade (arts. 623 a 641) e do condomínio de paredes, cercas, muros e valas (arts. 642 a 645) e da propriedade por planos verticais geradores das denominadas “casas de parede-meia” (art. 581)⁴⁹. A doutrina atribui tal omissão à desnecessidade social e económica do condomínio à realidade brasileira daquela época⁵⁰ – o que se afigura plausível numa sociedade eminentemente rural –, sendo facto, ainda, que o autor do Código, o jurista Clóvis Beviláqua, era francamente contrário à propriedade horizontal^{51 52}.

Apenas com o advento do Decreto nº 5481, de 25 de junho de 1928 – alterado pelo Decreto-Lei nº 5234, de 1943 e, posteriormente, pela Lei nº 285, de 1948, com o fito de ampliar sua aplicação –, que se passou a regular normativamente (timidamente, diga-se) as edificações coletivas, divididas em frações autónomas – então denominadas indistintamente de apartamentos, fossem para fins de moradia ou para estabelecimento de escritórios⁵³.

centenário da morte do autor: FREITAS, Augusto Teixeira de – **Esboço do código civil**. 2 v. Brasília: Ministério da Justiça, Fundação Universidade de Brasília, 1983.

⁴⁷ Com efeito, o esboço não contemplou a propriedade horizontal, limitando-se, em matéria de compropriedade, a tratar: da definição de condomínio (arts. 4336 e 4337) – e do que não o é (art. 4338) –; do condomínio em geral (arts. 4339 a 4374); do condomínio por meação de paredes e muros (arts. 4376 a 4403); e do condomínio por confusão de limites (arts. 4404 a 4422).

⁴⁸ “Art. 612. Si uma casa fôr de dois donos, pertencendo a um as lojas e ao outro o sobrado, não poderá o dono do sobrado fazer janella, ou outra obra sobre o portão das lojas”.

⁴⁹ “Art. 581. O condomínio da parede meia pode utiliza-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro consorte das obras, que ali tencione fazer. Não pode, porém, sem consentimento do outro, fazer, na parede meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto”.

⁵⁰ *Idem*, p. 159.

⁵¹ FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *op. cit.*, p. 36.

⁵² PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Propriedade horizontal...**, p. 39.

⁵³ O Decreto nº 5481, de 1928, em sua redação final assim dispunha: “Art. 1º Os edificios de dois ou mais pavimentos construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, que contiverem cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residências particulares, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada apartamento propriedade autónoma sujeita às limitações estabelecidas nesta Lei. Paragrapho unico. Cada apartamento será assignalado por uma designação numerica, averbada no Registro de Immoveis, para os effeitos de identidade e discriminação. Art. 2º O terreno em que assentem o edificio e suas installações e o que lhe sirva a qualquer dependencia de fim proveitoso e uso commum dos condminos ou accupantes, constituirão cousa inalienavel e indivisivel de dominio de todos os proprietarios do predio. Art. 3º E' facultado das em hypotheca, antichrese, arrendamento ou locação cada apartamento, observadas as regras em vigor para a propriedade em geral excluida a restricção do art. 4º § 8º, do decreto n. 169 A, de 19 de janeiro de 1890. Art. 4º O condominio por meiação de paredes, soalhos e tectos dos apartamentos, regular-se-há pelo disposto noCodigo Civil, no que lhe fôr applicavel. Art. 5º Os proprietarios de apartamentos contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaesquer impostos ou taxas federaes, estados ou municipaes, pagando-as por meio de lançamento, como si se

Mas em pouco tempo o decreto revelou-se insuficiente ao regramento jurídico do tema, o que motivou a adoção, no início da década de 1960 – quando aquele já se mostrava desatualizado, incompleto e inadequado às exigências sociais e jurídicas de então –, de um novo e mais completo diploma normativo respeitante à propriedade horizontal.

Foi então promulgada a Lei nº 4591, de 16 de dezembro de 1964, projetada pelo jurista Caio Mário da Silva Pereira, não apenas atualizando por completo, em seus 27 primeiros artigos, o regime legal do Condomínios em Edificações (propriedade horizontal), mas também regulando as incorporações imobiliárias (arts. 28 a 70), designadamente a fim de coibir abusos e normalizar os negócios em torno das construções, definindo os direitos e deveres dos incorporadores, construtores e adquirentes de frações autónomas⁵⁴. Seu capítulo I trata da definição do instituto, a relação entre as partes comuns e unidades autónomas e sua constituição (arts. 1º a 8º); o capítulo II, da Convenção de Condomínio e restrições ao exercício do direito de propriedade (art. 9º e 10); o capítulo III, das despesas do condomínio (art. 12); o capítulo IV, do seguro, do incêndio, da demolição e da reconstrução obrigatória (arts. 13 a 18); o capítulo V, da utilização (direito de uso e gozo dos condóminos particularmente) da edificação ou do conjunto de edificações (art. 19); o capítulo VI, da

tratasse de predios isolados. Art. 6º Si não fôr preferido o seguro em commum, cada proprietario de apartamento segural-o-ha obrigatoriamente contra incendio, terremoto, cyclone ou outro accidente physico, que o destrúa em todo ou em parte. Paragrapho unico. A reconstrucção será sempre feita, guardadas obrigatoriamente a mesma fôrma externa e a mesma disposição interna, salvo o accôrdo unanime de todos os condominios. Art. 7º No caso de desapropriação, será a indemnização de cada proprietario regular pelo valor locativo de seu apartamento no anno anterior ao decreto que o declarar de utilidade ou necessidade publica. Paragrapho unico. A desapropriação alcançará sempre a totalidade do edificio com todas as suas dependencias. Art. 8º A administração do immovel, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de esgoto, agua, illuminação, telephone, elevador, asseio, desinfecções, vigilancia interna e portaria, caberá a um dos proprietarios do apartamento ou a terceiro, eleito biennialmente, ou antes, em caso de vaga, por maior de votos dos condominio. Paragrapho unico. Taes funções podem ser delegadas pelo mandatario a pessoa de sua confiança e sob sua responsabilidade. Art. 9º Annualmente, os proprietarios de apartamentos votarão, por maioria, a verba para as despezas communs de conservação do edificio, concorrendo cada interessado, dentro do primeiro mez do trimestre, com a quota que lhe tocar para o custeio, de accôrdo com o valor de sua propriedade. As decisões da maioria em relação ao orçamento dessas despezas serão comunicadas aos interessados ausentes por meio de carta registrada e edital. Art. 10. As obras que interessarem á estrutura integral do edificio ou ao seu serviço commum serão feitas com o concurso pecuniario de todos os proprietarios de apartamentos, mediante um orçamento prévio approved nos termos do artigo anterior, podendo dellas ser encarregado o administrador a que se refere o art. 8º. Art. 11. E' vedado a qualquer proprietario de apartamento: a) mudar a fôrma externa da fachada ou a distribuição interna dos compartimentos; b) decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou côres diversas das empregadas no conjunto do edificio; c) estabelecer enfermarias, afficinas, laboratorios ou installações perigosas ou que produzam ruido incommodo; d) embaraçar o uso dos corredores e caminhos internos ou lançar-lhes detricτος, aguas ou impureza; e) o emprego de qualquer processo de aquecimento susceptível de ameaçar a segurança do edificio ou prejudicar-lhea hygiene e a limpeza. Paragrapho unico. A transgressão de qualquer dessas prohibições, verificada em processo judicial summario, importará na multa de 2:000\$ a 5:000\$, cabendo a metade ao interessado que intentar a competente acção e a outra á Municipalidade, e o dobro em caso de reincidencia. Art. 12. Revogam-se as disposições em contrario.”.

⁵⁴ Não obstante exista ainda alguma controvérsia sobre o facto de ter havido derrogação ou ab-rogação da Lei nº 4591, de 1964, como será demonstrado no tópico 1.3 deste Capítulo, a seguir.

administração do condomínio (arts. 22 e 23); e, por fim, o capítulo VII versa sobre a assembleia geral (arts. 24 a 27).

Com o passar das décadas, também a Lei nº 4591/64 revelou-se insuficiente e desatualizada em inúmeros aspectos – especialmente no que se referia às incorporações imobiliárias –, chegando a sofrer apenas algumas poucas alterações na parte relativa ao condomínio em edificação⁵⁵, até que, com o advento do Código Civil de 2002, a matéria passou a ser por ele essencialmente⁵⁶ regulada, sob o título “Condomínio Edilício” (arts. 1331 a 1358), contudo, sem efetiva atualização ou modificação da matéria. De facto, o Código não revogou expressamente a lei de 1964 e ainda incorporou grande parte de suas disposições.

1.3. GENERALIDADES

À partida, no que respeita à *regulação legal* da propriedade horizontal (ou condomínio, como se verá), em Portugal, o instituto está regulado no Código Civil respectivo nos arts. 1414º a 1438º-A, com as alterações e aditamentos oriundos do DL nº 267/94, de 25 de outubro⁵⁷, bem como pelas normas regulamentares introduzidas pelo DL nº 268/94, de 25 de outubro igualmente. Sem qualquer pretensão de esgotar a relação de diplomas aplicáveis, outros normativos complementares são aplicáveis ou extensíveis à propriedade horizontal, tais como, os Decretos-Lei nº 269/94⁵⁸, de 25 de outubro, 106/96, de 31 de julho⁵⁹, e 123/2009, de 21 de maio⁶⁰. No aspecto fiscal, cite-se, ainda, a aplicação do Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro⁶¹, do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis⁶², e do Estatuto dos Benefícios Fiscais⁶³.

⁵⁵ A outra parte da Lei nº 4591/64, relativa às incorporações imobiliárias já sofreu inúmeras alterações e acréscimos, permanecendo integralmente em vigor.

⁵⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, p. 159.

⁵⁷ Que alterou o regime da propriedade horizontal constante do Código Civil e o Código do Registo Predial, dando nova redação aos arts. 1418º, 1419º, 1421º, 1422º, 1424º, 1426º, 1429º, 1432º, 1433º, 1435º e 1436º do Código Civil português.

⁵⁸ O DL nº 268/94 instituiu a obrigatoriedade da constituição de fundo de reserva, que poderá revestir a forma de uma “conta poupança-condomínio”. Coube ao DL nº 269/94 estabelecer as normas respeitantes à abertura e mobilização de “contas poupança-condomínio” pelo administrador ou pelos condóminos para realização de obras nas partes comuns dos prédios.

⁵⁹ Que estabelece o Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH).

⁶⁰ Que estabelece o regime jurídico aplicável à construção de infraestruturas aptas ao alojamento de redes de comunicações eletrónicas, à instalação de redes de comunicações eletrónicas e à construção de infraestruturas de telecomunicações em loteamentos, urbanizações, conjuntos de edifícios e edifícios.

⁶¹ Que aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, além das demais alterações introduzidas, objetivando proceder à reforma da tributação do património, bem como à alteração do Código do Imposto sobre o Rendimento das

No Brasil, a matéria é tratada pelo Código Civil de 2002, nos arts. 1331 a 1358, e, de forma supletiva, pela Lei nº 4591/64, de 16 dezembro – que dispõe sobre “condomínio em edificações” e incorporações imobiliárias.

Mas há, nesse particular, no direito brasileiro, dissenso doutrinal que merece destaque. Até o advento do atual Código Civil brasileiro, a propriedade horizontal era exclusivamente tratada pela Lei nº 4591/64. Promulgado o Código, e não tendo havido revogação expressa de nenhum normativo da referida lei, surge a divergência a respeito de ter havido (ou não) revogação tácita, parcial ou total, daquela lei, na parte que trata de propriedade horizontal. De um lado, parcela (maioritária) da doutrina defende a manutenção de parte das disposições da Lei nº 4591/64, a ser aplicada naquelas matérias que não foram tratadas pelo Código Civil e, supletivamente, nos pontos regulados pelo código⁶⁴, desde que seu regime e preceitos da lei sejam compatíveis com os instituídos pelo Código. Argumentam que haveria apenas revogação tácita parcial⁶⁵, pois, além de não ter havido revogação expressa da lei anterior, trata-se de norma especial, e que ainda dispõe sobre matérias complementares ao Código. Em sentido contrário, outros juristas⁶⁶ defendem que, em razão do exaurimento no tratamento da

Pessoas Singulares, do Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas, do Código do Imposto do Selo, do Estatuto dos Benefícios Fiscais e do Código do Notariado.

⁶² Aprovado pelo referido DL nº 287/2003, Anexo I.

⁶³ Aprovado pelo referido DL nº 215/89, de 01 de julho.

⁶⁴ De acordo com GONÇALVES, Carlos Roberto – **Direito civil brasileiro**. Vol. 5: direito das coisas, São Paulo: Saraiva, 2006, p. 370, “o Código Civil de 2002, apesar de expressa remissão à lei especial, que continua em vigor, contém dispositivos regrando os direitos e deveres dos condôminos, bem como a competência das assembleias e dos síndicos. Nesses assuntos, a referida Lei n. 4.591, de 1964, aplica-se apenas subsidiariamente”.

⁶⁵ CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 9-10. De acordo com o autor, “em primeiro lugar, continuam plenamente em vigor os artigos 28 a 70 da Lei nº 4.591/64, que cuidam da incorporação imobiliária. Quanto aos artigos 1º a 27, existe projeto de lei que pretende declarar, expressamente, sua revogação. Enquanto isso [...] continuam em vigor as normas não revogadas expressamente, ou que não se tenham tornado incompatíveis com o novo texto. Três exemplos podem ser dados de dispositivos que a nosso ver continuam em vigor na Lei nº 4.591/64: o artigo 24, § 4º, que cuida do voto do locatário, o artigo 22, § 5º, que cuida da destituição do síndico, e o artigo 12, § 5º, que cuida da renúncia aos direitos de condômino. Portanto, ocorreu mera derrogação (revogação parcial) e não ab-rogação (revogação total) em relação aos artigos 1º ao 27 da Lei nº 4.591 pelo novo Código Civil.”. Ver também, RIZZARDO, Arnaldo – **Direito das coisas**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 638. Segundo o jurista, a referida Lei 4591/64 “permanece em vigor naquilo não abrangido pelo novo Código Civil [refere-se o autor ao Código Civil brasileiro de 2002, em vigor]”. Ainda, NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade – **Código civil comentado**. 10ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013, p. 1231: “A L 4591-64 (LCI) continua regendo a matéria tratada neste capítulo naquilo que não a contrariar”.

⁶⁶ Nesse outro sentido, VIANA, Marco Aurélio – Vol. XVI: dos direitos reais. In TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.) – **Comentários ao novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 371, afirma ter sido revogada a Lei 4591/64: “[...] o fato de o diploma civil ter esgotado toda a matéria que se encontrava nos artigos 1º a 27 da Lei nº 4.591/64, o que nos autoriza dizer que houve revogação dos dispositivos legais da Lei especial citada, por força do comando do art. 2º, § 1º da Lei de Introdução ao Código Civil [atualmente, Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro], pois este, como lei posterior, regula inteiramente a matéria que estava na lei anterior, ou seja, a Lei nº 4.591/64”. Esta, também, a orientação seguida por TARTUCE, Flávio – **Manual de Direito Civil: volume único**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016, p. 1063: o “Código Civil de 2002, que dispôs expressamente e de forma completa sobre o condomínio edilício, entre os

matéria pelo Código Civil, estaria integralmente revogada a lei, tacitamente, na parte que trata de Condomínio Edilício (propriedade horizontal)⁶⁷. A razão parece estar com a primeira linha de entendimento, pois, a se aplicar a regra contida no art. 2º, §§ 1º e 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB^{68 69}, por não ter havido revogação expressa da Lei nº 4591/64 pelo Código Civil, por não ser com ela incompatível – ao menos parcialmente –, por não regular inteiramente a matéria condominial nele versada – haja vista a existência de regras específicas na lei, não contempladas no Código Civil de 2002 –, sendo, portanto, a Lei de 1964, norma especial⁷⁰, continua em pleno vigor quanto aos pontos não regulados pelo Código e supletivamente aplicável naquilo que for compatível e necessário.

Quanto à *terminologia* do instituto⁷¹, diferentes designações são – e outras tantas foram – empregadas para designar, em Portugal, no Brasil e em outros países⁷², a propriedade

seus arts. 1.331 a 1.358. Por tal tratamento, deve ser tida como revogada a Lei 4.591/1964, naquilo que regulava o assunto (arts. 1º a 27)” (p. 6); “[o] CC/2002 consolidou o tratamento que constava da primeira parte da Lei 4.591/1964 (arts. 1º a 27). Sendo assim, filia-se à corrente que sustenta a revogação tácita de tais comandos, nos termos do art. 2º, § 1º, da Lei de Introdução, eis que a codificação regulou inteiramente a matéria. Daquela Lei específica, subsiste apenas o tratamento referente às incorporações imobiliárias”. É este, ainda, o entendimento adotado por: VENOSA, Sílvio de Salvo – **Direito Civil: direitos reais**. 14ª. ed. São Paulo: Atlas, 2014, p. 358-359; LÔBO, *op. cit.*, p. 237; entre outros.

⁶⁷ Faz-se a advertência, pois, como referido supra, a Lei nº 4591/64 também trata do regime jurídico das incorporações imobiliárias, matéria esta que, indiscutivelmente, continua por ela regulada.

⁶⁸ Decreto-Lei nº 4657, de 4 de setembro de 1942. Lei *introdutória* das demais leis do direito brasileiro, reguladora da aplicação das demais leis (norma de *sobredireito*), solucionando, entre outros aspectos, os conflitos entre leis no tempo.

⁶⁹ “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. § 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.”.

⁷⁰ Consoante a doutrina brasileira, para resolução das antinomias entre leis, entende-se, interpretando o referido art. 2º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, que as normas de caráter especial têm, à partida, precedência sobre a lei geral ou complementar. Por todos, ver: DINIZ, Maria Helena – **Conflito de normas**. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 64; 131. A autora, não obstante enuncie o metacritério – “A antinomia de segundo grau ocorre quando houver inconsistência entre os critérios: [...] de especialidade e cronológico – resolvida pelo metacritério *lex posterior generalis non derogat priori speciali*” (p. 131) –, ressalta a parcial ineficácia do critério, podendo haver prevalência de solução em sentido diametralmente oposto ao metacritério: “em caso de antinomia entre o critério de *especialidade* e o *cronológico*, valeria o metacritério *lex posterior generalis non derogat priori speciali*, segundo o qual a regra de especialidade prevaleceria sobre a cronológica. Esse metacritério é parcialmente inefetivo [...]. A metarregra *lex posterior generalis non derogat priori speciali* não tem valor absoluto, dado que, às vezes, *lex posterior generalis derogat priori speciali*, tendo em vista certas circunstâncias presentes. A preferência entre um critério e outro não é evidente, pois se contata uma oscilação entre eles. Não há uma regra definida; conforme o caso, haverá supremacia ora de um, ora de outro critério” (p. 64).

⁷¹ Cfr. DUARTE, Rui Pinto – **Curso de direitos reais**. 3ª ed. Cascais: Princípiã, p. 114; JUSTO, A. Santos – **Direitos reais**. 3ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2011, p. 319; FERNANDES, Luís A. Carvalho, *op. cit.*, p. 371-372; RAMOS, José Luís Bonifácio, *op. cit.*, p. 398; SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 12; FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, *op. cit.*, p. 86-88; FRANCO, J. Nascimento – **Condomínio**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997, p. 13-14, nota de rodapé nº 1; GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op. cit.*, p. 396; LÔBO, Paulo, *op. cit.*, p. 237-238; PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op. cit.* Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 41-43, cujo texto é revivido, com poucas alterações, 57 anos depois em PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio e incorporações**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 40-42; VENOSA, Sílvio de Salvo, *op.*

horizontal, dando relevo, ora ao caráter condominial, ora à propriedade, em expressões como *condomínio especial*, *condomínio relativo*, *condomínio em edifícios com apartamentos autónomos*, *condomínios (divididos) por andares ou apartamentos*, *condomínios em edifícios*, *condomínio de edifícios com apartamentos autónomos*, *propriedade (ou condomínio) por andares, pisos ou por apartamentos*, *condomínio relativo (ou moderníssimo)*, *condomínio edilício*, *condomínio em edifício*, *compropriedade de edifício*, *compropriedade por apartamento*, *condomínio de edifícios divididos por apartamentos*, *propriedade por pisos ou habitações*, *propriedade em condomínio de imóveis*, *propriedade em planos horizontais*, *propriedade horizontalmente dividida*, *condomínio em propriedade horizontal* e, finalmente, *propriedade horizontal* ou, simplesmente, *condomínio*.

Predominou em Portugal – inclusive no direito positivo⁷³ –, assim como em outros países, a expressão *propriedade horizontal*⁷⁴ – que se diz cunhada pelo espanhol D. de Buen em 1924, em substituição à denominação então corrente na Espanha de *propriedade por pisos ou habitações*⁷⁵. O nome parte da ideia clássica da superposição habitacional, na qual a propriedade é dividida por planos horizontais sobrepostos pertencente a diferentes donos, isto é, da noção de crescimento vertical das edificações e sua divisão em planos horizontais, não obstante seja o regime aplicável indistintamente do crescimento vertical ou horizontal da edificação e sua forma de fracionamento interno.

cit., p. 357; e RIZZARDO, Arnaldo, *op. cit.*, p. 639-640 – no dizer deste último: “[m]ais denominações aparecem disseminadas, como ‘condomínio especial’, ‘condomínio relativo’ (Carlos Maximiliano), ‘condomínio em edifícios com apartamentos autónomos’ (Espínola), ‘condomínios por andares ou apartamentos’, ‘propriedade em planos horizontais’, ‘condomínios em edifícios’, e algumas outras variações, às vezes verificadas mais na colocação das palavras. No próprio direito estrangeiro igualmente ressaltam as diferentes formas de expressar a matéria, como ‘propiedad horizontal, ou ‘propiedad por pisos o por departamentos’ (Argentina); *condominio edilizio*, ou ‘condominio negli edifici’ (Itália). No direito francês, temos a ‘copropriété de immeubles bâties’, ‘copropriété par appartement’ e ‘copropriété des immeubles divisés par appartements’. Em Portugal, a expressão mais comum é ‘propriedade horizontal’, empregada no Código Civil – arts. 1.414 e 1.417”. No direito espanhol, cfr. FUENTES LOJO, Juan V. – **Suma de la propiedad por apartamentos**. 2ª ed. Barcelona: Bosch, 1969, p. 13-15, destacaram-se, no passado, os seguintes nomes: “propiedad de casas por pisos”, “propiedad horizontal”, “parcelación cúbica”, “condominio de casas o de edificios”, “fracción autónoma”, “copropiedad”, “copropiedad horizontal”, “copropiedad ‘pro diviso’”, “propiedad de la vivienda”, “propiedad colectiva” e “propiedad de apartamentos”.

⁷² Aqui considerados Argentina, Brasil, Uruguai, Espanha, França, Itália e Portugal.

⁷³ Conforme consta expressamente do Código Civil Português no Capítulo VI do Título II do Livro III – arts. 1414º e seguintes.

⁷⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Propriedade horizontal...**, p. 35. Segundo o autor, “[...] o indivíduo concebeu uma nova técnica de construção, que permitisse o melhor aproveitamento dos espaços, e a mais suportável distribuição de encargos econômicos, e lançou o edifício de apartamentos. Projetou para o alto as edificações, imaginou acumular as residências e aposentos uns sobre os outros, criou o arranha-céu, fez as cidades em sentido vertical e, numa espécie de ironia do paradoxo, apelidou-a propriedade horizontal”.

⁷⁵ Cfr. CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 5: “o jurista espanhol Alberto Dorrego de Carlos esclarece que a denominação original era ‘propriedade por pisos ou habitações’ e que a expressão propriedade horizontal teria sido cunhada pelo também espanhol D. de Buen, em 1924”.

Entretanto, não obstante a adoção da expressão no direito positivo, há autores que a julgam “infeliz e datada”, propondo a definitiva alteração do *nome* para “*Direito Real de Condomínio*”⁷⁶, inclusive em observância à sua real natureza jurídica⁷⁷. E conforme se pode constatar da bibliografia desta dissertação, parcela considerável dos autores prefere o termo *Condomínio* a designar este direito real.

No Brasil, de outro lado, as primeiras monografias a respeito da matéria a designavam, à semelhança do direito português, de *propriedade horizontal*, não tanto pelo acerto terminológico, senão por maior simplicidade comparativamente à nomenclatura idealizada, significação corrente na cultura jurídica à época e, pois, menor probabilidade de desvio conceptual⁷⁸.

A Lei nº 4591, de 1964, em sentido diverso, adotou o termo *Condomínio em Edificações* – criticável, na medida em que, além de a definição de edificação ser bastante ampla, não é ela o traço distintivo deste direito, senão a simbiose da compropriedade com a propriedade exclusiva –, substituída, posteriormente, pelo Código Civil brasileiro de 2002, que preferiu a denominação de *Condomínio Edilício*, neologismo que remete ao “edil” – de *aedilici* – e suas atribuições⁷⁹, ora referido como condomínio resultante do “ato de edificação”⁸⁰, ora referido à pessoa que “cuida da cidade, fazendo prevalecer as posturas e os regulamentos no planejamento e organização do Município”⁸¹. A expressão, não obstante seja

⁷⁶ RAMOS, José Luís Bonifácio, *op. cit.*, Lisboa: AAFDL, 2017, p. 398.

⁷⁷ *Idem*, p. 395-398. A questão da natureza jurídica da propriedade horizontal é das mais controvertidas na doutrina dos dois países e será tratada oportunamente.

⁷⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Propriedade Horizontal...**, *op. cit.*, p. 35; 42-43. Referido jurista, autor do anteprojeto de lei que culminou na Lei Federal brasileira nº 4591/64 – que regulou a propriedade horizontal –, foi precursor da matéria no Brasil, e autor de célebre monografia, publicada em 1961, e precisamente intitulada “Propriedade Horizontal”, designação esta que preferiu, não obstante haja notado o paradoxo existente e suas falhas terminológicas, por ser, ainda assim, o mais significativo dos nomes empregados. São suas as palavras a seguir: “Procurando, de seu lado, emergir à tona desta inundação de desconforto, o indivíduo concebeu uma nova técnica de construção, que permitisse o melhor aproveitamento dos espaços, e a mais suportável distribuição de encargos econômicos, e lançou o edifício de apartamentos [...] Projetou para o alto as edificações, imaginou acumular as residências e aposentos uns sobre os outros, criou o arranha-céu, fez as cidades em sentido vertical e, numa espécie de ironia do paradoxo, apelidou-a ‘propriedade horizontal’. [...] Uma análise minuciosa do fenômeno mostra que nenhuma das modalidades de sua designação satisfaz plenamente. [...] Mais próxima de uma concentração ideal é *propriedade por planos horizontais*. E, se aqui chegamos, por que não admitir logo *propriedade horizontal*? Concedemos que algumas objeções a ela dirigidas são procedentes, como aquela que salienta não haver uma divisão exclusivamente por planos horizontais no edifício de apartamentos. [...] Tomemos a expressão *propriedade horizontal*, mais sucinta, e bastante significativa. Defendendo-a dos adversários, perfilhemo-la, já que inconfundível na designação deste instituto, e insuscetível de desvio conceitual”.

⁷⁹ LÔBO, Paulo, *op. cit.*, p. 238.

⁸⁰ CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 6.; FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *op. cit.*, p. 766.

⁸¹ RIZZARDO, Arnaldo, *op. cit.*, p. 640.

já consagrada no direito brasileiro, é, contudo, criticada por boa doutrina⁸², havendo quem ainda hoje defenda o retorno à expressão *propriedade horizontal*⁸³.

Merece destaque, nesta altura, o facto de que, no direito positivo brasileiro o regime equivalente à *compropriedade* portuguesa é denominado de *condomínio* (em geral)⁸⁴, decerto por sua significação linguística comum: *domínio conjunto*⁸⁵, tratando da propriedade de duas ou mais pessoas incidindo sobre uma mesma coisa. Assim, no Brasil, como espécies do gênero *condomínio*, figuram (a) o *condomínio geral* – equivalente, guardadas as peculiaridades de cada sistema, ao regime português da compropriedade –, e (b) o *condomínio edilício* – equivalente à propriedade horizontal, ou simplesmente *condomínio*, no direito português. Dada esta particularidade, não seria conveniente nominar, no atual cenário legislativo brasileiro, a propriedade horizontal simplesmente como *condomínio* –; melhor seria a alteração do *nomen* de ambos os institutos a adequar o código à realidade social, considerando que no quotidiano, a palavra “condomínio” é utilizada para designar a edificação construída sob o regime da propriedade horizontal. Aliás, o próprio título I da Lei nº 4591/64, que define a propriedade horizontal nomina-a de “condomínio”.

Assim, considerando-se designadamente seu poder distintivo, nesta dissertação serão utilizadas as expressões *Propriedade Horizontal*, *Condomínio* (restrito às referências ao direito português, ante a existência de outro direito real no Brasil, com mesmo nome, equivalente ao regime de compropriedade) e *Condomínio Edilício* (restrito às referências brasileiras, por tratar-se da designação adotada pelo código civil), preferindo-se, no entanto,

⁸² Ver PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Instituições...**, *op. cit.*, p. 159-160. Discorre o autor: O Código Civil de 2002 trata do condomínio especial dos edifícios coletivos nos arts. 1.331 a 1.358, sob o título de ‘Do Condomínio Edilício’, denominação que criticamos durante toda a fase de elaboração do Projeto do Código, sem sucesso. Cabe o registo, aliás, que esta espécie de condomínio sempre recebeu denominações as mais variadas: ‘propriedade horizontal’ (por se ter originado da divisão dos prédios por planos horizontais, expressão, aliás, que granjeou muito da preferência dos autores ibero-americanos); ‘condomínio especial’; ‘condomínio de edifícios divididos por planos horizontais’ e ‘co-propriedade de prédio de apartamentos’, entre muitas outras”. No mesmo diapasão, RIZZARDO, Arnaldo, *op. cit.*, p. 639-640.

⁸³ Por todos, ver: RIZZARDO, Arnaldo, *op. cit.*, p. 639; nos dizeres de LOPES, João Batista – **Condomínio**. 10ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 54: “É certo que aos menos afeitos a essa denominação causa alguma perplexidade ou dúvida, uma vez que, como se objeta, não estaríamos diante de ‘propriedade horizontal’, mas sim de ‘propriedade vertical’. A censura, porém, é fruto mais da desatenção do que da argúcia. Com efeito, a denominação *propriedade horizontal* é uma forma simplificada da ‘propriedade em planos horizontais’, isto é, propriedade que se exerce em edifícios divididos em planos horizontais. Dir-se-á que a expressão não é precisa justamente por gerar essas dúvidas, como se acaba de expor. Reconhecendo embora que a denominação não é perfeita, assim mesmo propugnamos por sua prevalência, uma vez que as demais se ressentem de vícios ou defeitos ainda maiores”.

⁸⁴ Cfr. Capítulo VI do Título III do Livro III do Código Civil brasileiro, intitulado “Do Condomínio Geral”, compreendendo os arts. 1314 a 1330.

⁸⁵ MELLO, Cleyson de Moraes – **Condomínio**. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 2012, p. 3. Segundo o autor, “*condomínio* etimologicamente quer dizer domínio conjunto. O condomínio (como gênero), no Brasil, também, é designado por *compropriedade* ou *comunhão*”.

exclusivamente para os fins deste estudo, a primeira delas – *propriedade horizontal* – por tratar-se de denominação de uso comum no direito dos dois países (Brasil e Portugal).

Quanto ao *conceito* da propriedade horizontal, algumas considerações introdutórias merecem ser feitas, nomeadamente no tocante às *frações autónomas* e *partes comuns*. Isso porque é da própria essência da propriedade horizontal a coexistência de frações autónomas – de propriedade exclusiva de cada condômino – e partes comuns a todos, regidas pelas regras da compropriedade. A análise da regulação das frações de propriedade exclusiva e das partes comuns nos diplomas legislativos dos dois países revela noção similar e pontos de conexão entre os ordenamentos, não obstante algumas diferenças no aspeto do direito positivo, como se passa a demonstrar.

Primeiramente, de relevo notar que o Código Civil português enquadra a propriedade horizontal no título relativo ao direito de propriedade, ao lado da compropriedade e outros direitos, sendo certo que, independentemente da natureza do instituto adotada pela doutrina⁸⁶, vários aspetos da propriedade singular aplicam-se à propriedade horizontal⁸⁷.

A doutrina portuguesa refere à propriedade como um direito real de gozo⁸⁸ máximo ou pleno, eis que “assegura a generalidade dos poderes de aproveitamento global das utilidades de certa coisa”⁸⁹. Um edifício pode ou não pertencer inteiramente a uma única pessoa. Se pertencer, esta pessoa será a única proprietária, exercendo de forma plena e exclusiva todos os poderes e faculdades inerentes ao direito real de propriedade exercido sobre a coisa⁹⁰. De outro lado, se a edificação pertencer simultaneamente a mais de uma pessoa, haverá uma situação de contitularidade ou comunhão do direito real de propriedade – denominada de compropriedade no Direito português⁹¹, e de *Condomínio* (ou *Condomínio Geral*, conforme o Código Civil) no Direito brasileiro⁹².

⁸⁶ A ser tratada adiante, após a análise do regime jurídico.

⁸⁷ FERNANDES, Luís A. Carvalho – **Lições de direitos reais**. 6ª ed. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2010, p. 369.

⁸⁸ Nesse sentido, entre outros, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 279; FERNANDES, Luís A. Carvalho, *op. cit.*, p. 332, referindo ao art. 1305º do Código Civil português. No direito brasileiro, refere-se à propriedade como direito real que representa a “plenitude do direito sobre a coisa”, tendo por conteúdo os poderes inerentes às faculdades de usar, gozar e dispor da coisa, bem como o direito de reavê-la de quem quer que injustamente a possua ou detenha, nos moldes do art. 1228 do Código Civil brasileiro. Nesse sentido, v. DINIZ, Maria Helena – **Curso...**, *op. cit.*, p. 132-136.

⁸⁹ FERNANDES, Luís A. Carvalho, *op. cit.*, p. 332-334.

⁹⁰ Acerca destes poderes e faculdades, segundo LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 279, “em termos de conteúdo do direito de propriedade, o art. 1305º [do Código Civil Português] refere-nos que este abrange as faculdades de uso, fruição e disposição do direito, de modo pleno e exclusivo”.

⁹¹ *Idem*, p. 205. O regime jurídico da compropriedade está regulado nos arts. 1403º e ss., Código Civil Português.

⁹² Arts. 1314 e ss., Código Civil Brasileiro.

Havendo compropriedade, os direitos dos comproprietários sobre a coisa comum são considerados pela lei como qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes, presumindo-se, todavia, quantitativamente iguais as quotas de cada um, na falta de estipulação diversa⁹³. Com efeito, todos os consortes são igualmente donos da coisa do ponto de vista qualitativo, sendo-lhes atribuídas quotas ideais da coisa, e não uma parcela material dela⁹⁴; não se reconhece, com isso, a plenitude da propriedade de cada consorte sobre um certo fragmento físico do bem, mas significa “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 sobre o conjunto”⁹⁵. Não, há, pois, em princípio, divisão material da coisa por comproprietário, pertencendo todo o bem a todos.

Entretanto, se as frações deste edifício forem passíveis de individualização, em condições de constituírem unidades independentes (autónomas), é possível instituir-se o regime da propriedade horizontal, de modo que cada condômino poderá ser proprietário exclusivo de certa(s) unidade(s) independente(s), e será comproprietário das demais partes da edificação, comuns a todos. Uma vez instituído, haverá, portanto, um regime misto, que abrange partes de propriedade exclusiva – as frações autónomas –, e partes nas quais todos serão comproprietários – partes comuns. A título de exemplo, pode-se cogitar a hipótese de um edifício residencial, com diversos apartamentos, cada um deles pertencente a um dono diferente – portanto, frações de propriedade exclusiva⁹⁶ –, e partes comuns, como a entrada, escadas, corredores, instalações gerais de água, luz, gás e eletricidade, os ascensores e outros⁹⁷.

⁹³ Art. 1403º, nº, Código Civil Português; e art. 1315, Código Civil Brasileiro.

⁹⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, p. 151. No direito brasileiro, as quotas ou quinhões são especialmente denominadas de “frações ideais” tanto em matéria de compropriedade quanto na propriedade horizontal. São quotas abstratas e representam, quantitativamente, a medida do aproveitamento económico de cada consorte. Vê-se a menção a “quotas ideais” por juristas portugueses em matéria de compropriedade. Ver: SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 12.

⁹⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, p. 151-152.

⁹⁶ Além de decorrer do conceito exposto no art. 1414º, o código civil português deixa expresso os direitos dos condôminos, nos seguintes termos: “Art. 1420º (Direitos dos condôminos) 1. Cada condômino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”; o código civil brasileiro exemplifica: “Art. 1.331. [...] § 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”.

⁹⁷ Como se verá abaixo, o Código Civil português diferencia textualmente as partes forçosamente comuns (art. 1421º, nº 1), tidas por fundamentais ao uso comum do prédio, das partes presumidamente comuns (art. 1421º, nº 2), relativamente às quais não só o título constitutivo poderá dispor de forma diferente. O código civil brasileiro, a seu turno, exemplifica as partes comuns: “art. 1.331. [...] § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede

No Brasil, o art. 1º da Lei nº 4591, de 1964 enquadrava no regime da propriedade horizontal todas 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, que poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autónoma com as limitações próprias do regime jurídico.

E o Código Civil brasileiro em vigor, seguindo a mesma orientação, dispõe que “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos” (art. 1331)⁹⁸.

O Código Civil português, no mesmo sentido, estabelece como princípio geral que “as fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal” (art. 1414º) e acresce que “cada condômino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício” (art. 1420º, nº 1).

Os dois ordenamentos jurídicos deixam expresso que as fracções autónomas⁹⁹ devem ser discriminadas, isoladas umas das outras e com saída própria para a via pública, ainda que de forma indireta, através das partes comuns (art. 1415º, Código Civil português; arts. 1331, § 4º e 1332, I e II, Código Civil brasileiro).

Relativamente às diferenças no tratamento legal dispensado pelos ordenamentos jurídicos, no que concerne às fracções de propriedade exclusiva, ao contrário do que se dá na legislação portuguesa, o Código Civil Brasileiro as exemplifica¹⁰⁰. Já no que toca às partes comuns, nas quais incide a compropriedade, o Código Civil Português diferencia

geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.”.

⁹⁸ Em redação criticada desde o projeto que deu origem ao código civil vigente, por PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, p. 160, segundo o qual não teria o legislador primado pela melhor técnica, posto que o dispositivo, situado no Código Civil em capítulo próprio intitulado “Condomínio Edilício”, olvida que não existe propriedade horizontal sem que haja, necessariamente, concomitantemente partes exclusivas e partes comuns. Portanto, não deveria utilizar-se no Código a palavra “pode”. Seja como for, não havendo coexistência de unidades independentes e partes comuns, poderá haver compropriedade, mas não propriedade horizontal propriamente dita.

⁹⁹ Normalmente referido pela legislação, doutrina e jurisprudência brasileiras como unidades (ou partes) autónomas ou independentes ou de propriedade exclusiva.

¹⁰⁰ “Art. 1331. [...] § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas fracções 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”.

textualmente as partes forçosamente comuns (art. 1421º, nº 1)¹⁰¹, tidas por fundamentais ao uso comum do prédio¹⁰², das partes presumidamente comuns (art. 1421º, nº 2)¹⁰³, relativamente às quais não só o título constitutivo poderá dispor de forma diferente¹⁰⁴, atribuindo, pois, a propriedade exclusiva a algum(uns) condómino(s), mas também poderá ser ilidida tal presunção pelas próprias características do imóvel¹⁰⁵. Dispõe, ainda, que por estipulação no título constitutivo certas zonas poderão ser afetadas ao uso exclusivo de alguns condóminos (art. 1421º, nº 3), sem perder, no entanto, a natureza de compropriedade.

O Código brasileiro, no particular, apenas exemplifica as partes comuns¹⁰⁶, não traçando a distinção claramente apresentada pela legislação portuguesa. Apesar disso, é por certo que as partes comuns relacionadas ao solo, à própria estrutura da edificação, ao acesso à via pública, às instalações gerais de água, gás, eletricidade e semelhantes – ou seja, as partes fundamentais ao uso comum do prédio – são obrigatoriamente comuns. Aliás, os exemplos fornecidos pelo Código brasileiro são precisamente de partes forçosamente comuns. Outras partes, que não digam respeito à estrutura do prédio, podem ter sua propriedade exclusivamente atribuída a um único condómino no título constitutivo, a exemplo do terraço de cobertura (art. 1331, § 5º, Código Civil brasileiro).

Enfim, percebe-se claramente que, não obstante as pontuais diferenciações, os ordenamentos jurídicos de ambos os países, seguindo uma mesma orientação, estabelecem que, na propriedade horizontal, cada condómino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício (art. 1420º, nº 1, Código Civil Português; art. 1331, Código Civil brasileiro), sendo o conjunto dos dois direitos incindível,

¹⁰¹ “Art. 1421º (Partes comuns do prédio) 1. São comuns as seguintes partes do edifício: a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio; b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração; c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos; d) As instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes”.

¹⁰² LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 292.

¹⁰³ “Art. 1421º (Partes comuns do prédio) [...] 2. Presumem-se ainda comuns: a) Os pátios e jardins anexos ao edifício; b) Os ascensores; c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro; d) As garagens e outros lugares de estacionamento; e) Em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo de um dos condóminos”.

¹⁰⁴ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 292.

¹⁰⁵ *Ibidem*: “se um pátio ou jardim apenas tiver acesso pela habitação de um dos condómino, é manifesto que não se lhe pode atribuir natureza de parte comum”.

¹⁰⁶ “Art. 1.331. [...] § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condóminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos”.

pelo que nenhum deles pode ser alienado separadamente (art. 1420º, nº 2, Código Civil Português), ainda que sejam partes acessórias (art. 1339, Código Civil brasileiro)¹⁰⁷.

E daí resultam *conceitos* similares para o instituto nos dois ordenamentos jurídicos ora estudados, reconduzidos à noção de direito real que faz coexistir sobre a mesma edificação partes comuns – com as faculdades correspondentes à compropriedade – e frações autónomas – com as faculdades correspondentes à propriedade exclusiva¹⁰⁸.

¹⁰⁷ Em decorrência, corrente doutrinal e jurisprudencial dominante no Brasil, defende que, se as partes comuns não são suscetíveis de alienação em separado, não podem ser objeto de usucapião. Nesse sentido: SCAVONE Jr., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 842-843; exatamente nesse sentido decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cfr. acórdão da 6ª Câmara em Apelação Cível com o número 128.899.4/0.00, de 1º de agosto de 2001, Relator Desembargador Sebastião Amorim: no caso, o autor da ação postulava a usucapião de um armazém localizado no andar térreo do edifício (constituído sob o regime legal de propriedade horizontal), argumentando que tinha sua posse mansa e pacífica, com *animus domini* pelo prazo legal. Tratava-se, entretanto, de parte comum da edificação, assim constando de seu registro, razão pela qual reconheceu o juiz a impossibilidade de usucapião por parte de qualquer condômino, eis que a compôs sobre as partes de uso comum do edifício de apartamentos é perpétua; “sendo o proprietário de apartamento um comunheiro das partes do edifício não constitutivas da propriedade exclusiva de cada um, por mais que dure a ocupação exclusiva jamais se converterá em domínio daquele que dela se assenhoreou a parte comum do edifício”. Deve-se ressaltar, no entanto, que o Superior Tribunal de Justiça do Brasil, apesar de não admitir a usucapião de parte comum, reconhece a possibilidade de operar-se a *supressio*, tolhendo dos demais condôminos o direito de exigir a desocupação da área comum, permitindo a manutenção da posse exclusiva de um ou alguns dos condôminos na parte comum. Nesse sentido decidiu o referido tribunal ao analisar uma causa na qual, em um edifício sob o regime da propriedade horizontal, um corredor que perdeu sua finalidade original e passou a ser ocupado com exclusividade por alguns condôminos, por mais de vinte anos. Destacou, no entanto, as particularidades de que, além do prazo longo, houve concordância dos demais condôminos na ocupação, e tratava-se de parte que, não obstante comum, não era indispensável à existência do condomínio – isto é, não era parte forçosamente comum –, fazendo incidir o princípio da boa fé, na modalidade *supressio* (Acórdão da 4ª Turma em Recurso Especial com o número 214.680/SP, de 10 de agosto de 1999. Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar). Apenas a título de esclarecimento, o Superior Tribunal de Justiça do Brasil é a última instância com competência para interpretação da legislação infraconstitucional (cfr. arts. 105 e ss. da Constituição da República Federativa do Brasil). Atualmente, a atuação do Supremo Tribunal Federal, que é o órgão máximo no Poder Judicial Brasileiro, guardião da constituição (cfr. arts. 102 e ss., Constituição da República Federativa do Brasil), fica circunscrita às questões constitucionais, e que, além disso, tenham repercussão geral para toda a sociedade. No respeitante ao posicionamento doutrina português, de acordo com PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 153-154, como regra, “o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título”, mas isso não impede a aquisição de parte comum através de usucapião; para tanto, a posse haverá de ser exclusiva, com *animus*, incompatível com a possibilidade de gozo comum da coisa e apta a inverter o título da posse, além de não poder dizer respeito às partes imperativamente comuns, insuscetíveis de apropriação individual. Esta é a orientação dos Tribunais portugueses, conforme BOTELHO, João – **Propriedade Horizontal – Studia Jurisprudentialia**. Calendário: Novacausa, 2015, p. 22-24. Exemplo disso é o acórdão no processo nº 2043/05-6, do Tribunal da Relação de Lisboa, de 14 de abril de 2005, Relator Carlos Valverde. No caso concreto, o condomínio intentou ação declarativa de condenação pedindo a condenação da Ré a reconhecer aos restantes condôminos o direito de acesso ao pequeno terraço localizado a tardo do 1º andar, por se tratar de parte comum, e, ainda, a demolição da obra que impedia o acesso dos demais condômino ao referido terraço, além da reparação dos danos causados. Provado que a Ré fazia uso exclusivo de tal espaço, impedindo os demais condôminos de ter acesso ao mesmo, o tribunal, citando designadamente os ensinamentos de Sandra Passinhas, decidiu que não estavam presentes os requisitos da usucapião, destacando que o “comportamento do condômino sobre a coisa tem de ser idóneo a inverter o título de posse, não basta uma utilização da coisa mais intensa do que a dos outros condôminos”.

¹⁰⁸ Em Portugal, por todos, v. DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, p. 115; RAMOS, José Luís Bonifácio, *op. cit.*, p. 398; SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 13-14; ALMEIDA, L. P. Moitinho, *op. cit.*, p. 11; VIEIRA, José Alberto – **Direitos reais**. Coimbra: Almedina, 2017, p. 629-631; LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 289, segundo o qual, “a propriedade horizontal constitui um novo direito real, regulado nos arts. 1414º e ss., que faz coexistir sobre o mesmo edifício dois tipos de faculdades distintas dos condôminos: as faculdades

Quanto ao *âmbito de aplicação* da propriedade horizontal – e seu regime jurídico –, algumas palavras se fazem necessárias. Como visto acima, o regime da propriedade horizontal aplica-se a certas edificações que permitam a coexistência de partes comuns com frações autônomas – individualizadas –, preenchidos os requisitos legais. Que dizer então da aplicação deste regime a diferentes tipos de edificação ou a um conjunto de edificações? Possível sua aplicação a conjuntos de casas que se encontram dentro de um mesmo espaço físico, por exemplo, murado? Aplicável a figuras análogas, que, não obstante não se enquadrem propriamente no conceito de edificação pretendida expressamente pelo legislador, revestem-se de características símile, passíveis de haver partes comuns a todos e partes de propriedade exclusiva?

O Código Civil português, nas disposições gerais do regime da propriedade horizontal, prevê sua aplicação especificamente para um edifício (art. 1414º), admitindo, ainda, sua aplicação a “conjunto de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns afetadas ao uso de todas ou algumas unidades ou frações que os compõem” (art. 1438º-A). Não há previsão na lei, portanto, acerca da possibilidade de se constituir um “super-condomínio”, quando há um agrupamento de vários condomínios, nem da constituição de um condomínio complexo, na hipótese de haver ligações entre imóveis que não justificariam a criação de um único condomínio¹⁰⁹. Não obstante, tem-se debatido a possibilidade de fracionar o condomínio, criando “subcondomínios”¹¹⁰.

De outro lado, o Código Civil brasileiro, nas disposições gerais do regime jurídico, faz referência à propriedade horizontal em edificações (art. 1331), e prevê a possibilidade de construção de outro(s) edifício(s) para conter novas unidades autônomas do mesmo condomínio (art. 1343).

Admite, portanto, a possibilidade de instituir-se um condomínio edilício composto de diversas edificações, cada qual com unidades de propriedade exclusiva e partes comuns, além das partes comuns que integram as referidas edificações. Além disso, no Brasil, há forte tendência doutrinal¹¹¹ e jurisprudencial no sentido de ampliar a abrangência das disposições

correspondentes à propriedade exclusiva sobre uma fração autônoma do prédio e as faculdades correspondentes à compropriedade sobre as partes comuns do edifício”. Na doutrina brasileira, por todos, v. PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, p. 160: “reunião orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva, incidente sobre a unidade, e o condomínio sobre as partes e coisas comuns”.

¹⁰⁹ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 292.

¹¹⁰ Cfr. DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, p. 115.

¹¹¹ Nesse sentido, por todos, ver o Enunciado nº 89 aprovado na I Jornada [de estudos] de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal do Brasil: “Art. 1.331: O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados,

próprias da propriedade horizontal, de modo a aplica-las, diretamente, subsidiariamente, ou por analogia, conforme o caso, a condomínios de casas¹¹², loteamentos fechados¹¹³ e “condomínios de facto”¹¹⁴, clubes de campo e outras figuras assemelhadas¹¹⁵. Por vezes, a

multipropriedade imobiliária e clubes de campo”. CONSELHO da Justiça Federal do Brasil – **Enunciados das I, III, IV e V Jornadas de Direito Civil.**

¹¹² Se instituído na forma prevista no Código Civil Brasileiro, com partes de propriedade comum a diversas pessoas e unidades de propriedade exclusiva de cada uma delas, além dos demais requisitos previstos em lei para o regime, poderá constituir um condomínio edilício, devidamente registrado. Nesse sentido decidiu o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (TJRJ) no acórdão da 8ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número 5994, de 14 de abril de 1993. Relator Desembargador Carpena Amorim: no caso, tratava-se de uma “vila” de casas, originalmente individualizadas, submetidas à propriedade exclusiva, tendo sido, posteriormente adotado, o regime condominial, com aprovação de convenção de condomínio por maioria qualificada, na forma da Lei 4591/64. O autor da demanda defendia, no entanto, a não aplicação do regime da propriedade horizontal por tratar-se de propriedades exclusivas. Teve a ação [o pedido, no Brasil] julgada improcedente, designadamente porque, com o advento da referida lei, e em especial, o disposto em seu art. 8º, a constituição e aplicação do regime condominial às “casas de vila”, casas térreas ou assobradadas passou a ser amplamente admitida e praticada.

¹¹³ Em decorrência da celebração de um contrato de direito administrativo, o Município concede aos proprietários particulares de um terreno objeto de loteamento, através de uma associação, o uso exclusivo dos espaços e equipamentos públicos da área. Nessa modalidade, as áreas de uso comuns (vias, praças, espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos) são públicas, passando a integrar o domínio do Município brasileiro onde localizado desde a data do registro do loteamento (art. 22 da Lei 6766/1979) – sendo de se recordar que, no direito brasileiro, diferentemente do português (vide art. 408º, Código Civil português), a constituição ou transferência de direitos reais não se dá por mero efeito do contrato, mas sim pela *tradição* da posse, em se tratando de direitos reais sobre bens móveis (art. 1226, Código Civil brasileiro), e através do registro imobiliário relativamente aos direitos reais sobre imóveis (art. 1227, Código Civil brasileiro). Sem prejuízo, apesar de públicas, por força da concessão administrativa, passam a ser conservadas e administradas pelos particulares, proprietários dos lotes individualizados, podendo, por isso, ser o perímetro cercado ou murado e controlado o acesso de pessoas, que deverão identificar-se (art. 2º, § 8º da Lei 6766/1979). Dada a proximidade da situação com a propriedade horizontal – ainda que inexistentes partes de propriedade comum, mas tão somente partes de uso comum (públicas) – já se admitia a aplicação, por analogia, das normas condominiais. Mais recentemente, com o advento da Lei 13465/2017, a Lei nº 6766/1979 (e o Código Civil, além de outras leis) foi alterada, passando a admitir a adoção de dois regimes jurídicos distintos: de um lado, o loteamento fechado (loteamento “tradicional”), cujos lotes são constituídos sob a forma de imóveis autônomos, sendo o logradouro e as vias públicas; de outro, o “condomínio de lotes”, em que cada lote é fração autônoma integrante de um condomínio (art. 2º, § 7º, Lei 6766/1979; art. 1358-A, Código Civil), composto de partes comuns (particulares), portanto. Aqui, é de se aplicar de forma direta, supletivamente, as normas do regime da propriedade horizontal.

¹¹⁴ À semelhança dos loteamentos fechados, figuram os condomínios “de facto”, irregulares, sem condomínio formalmente instituídos. Após anos de discussão da matéria em vários foros – em ações ajuizadas por associações de moradores contra moradores inadimplentes em relação ao pagamento da contribuição com as despesas comuns da localidade –, o Superior Tribunal de Justiça do Brasil assentou no Tema nº 882 (em julgamento de *recursos repetitivos*, modalidade de julgamento que gera precedente de eficácia obrigatória, praticamente vinculante, em obediência à disciplina judiciária e almejando segurança jurídica, na linha do que dispõe o atual Código de Processo Civil brasileiro) que, havendo efetivamente condomínio apenas “de facto”, isto é, sem regular constituição na forma do Código Civil e Lei nº 4591/64, não é compulsória a contribuição pecuniária dos proprietários para a manutenção das partes (públicas) de uso comum, ainda que aprovada por maioria em deliberação da existente “Associação de Moradores”; assentou, assim, que “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram” (SUPERIOR Tribunal de Justiça – Acórdão da 2ª Seção em Recurso Especial com o número 1280871 SP 2011/0189659-0, de 11 de março de 2015. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Redator para acórdão Min. Marco Buzzi). Tal julgamento, no entanto, deu-se em sentido contrário à jurisprudência majoritária que se vinha construindo, que obrigava todos os moradores de loteamentos, ainda que sem regular constituição de condomínio, ao pagamento das contribuições instituídas pelas Associações de Moradores em prol da coletividade, a exemplo do acórdão da 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgamento de apelação cível com o número 0005019-95.2008.8.19.0003, de 9 de fevereiro de 2010, Relator

tendência pretoriana acaba por conduzir à criação legislativa de novas modalidades de direitos reais e de condomínio, a exemplo dos recém-instituídos institutos do “condomínio de lotes” (art. 1358-A, Código Civil brasileiro)¹¹⁶ e do “condomínio em multipropriedade” (arts. 1358-B a 1.358-U)¹¹⁷.

Assim, enquanto o direito português está restrito às expressas hipóteses legais, no Brasil, há tendência doutrinal e jurisprudencial no sentido de ampliar o âmbito de aplicação do regime da propriedade horizontal a figuras análogas, que, não obstante não se enquadrem propriamente no conceito de edificação pretendida expressamente pelo legislador, revestem-se de características símiles, havendo, em todos os casos, simultaneamente, partes comuns (ou, ao menos, de utilização comum) a todos os proprietários e partes de propriedade exclusiva, como ocorre nos exemplos acima citados; e o direito pretoriano por vezes se converte em lei, que determina a aplicação supletiva e subsidiária das normas codificadas da propriedade horizontal (cfr. art. 1358-B, no condomínio em multipropriedade).

Aliás, mesmo o regime jurídico de outros (e novos) direitos reais remetem expressamente ao regime do condomínio edilício – como ocorre com o *direito de laje*, originado doutrinalmente do direito de superfície, e introduzido no ordenamento em 2017 pela Lei nº 13465, como direito real novo e autónomo, o qual, uma vez constituído, faz surgir uma nova propriedade imobiliária, autónoma e independente da construção-base (cfr. art. 1510-A) ocorrendo a superposição habitacional e de propriedades autónomas. O regime

Desembargador Antônio Saldanha Palheiro, pronunciando-se pela obrigatoriedade e legitimidade da cobrança aprovada, em homenagem ao princípio que veda o enriquecimento sem causa.

¹¹⁵ Nesse sentido, o Enunciado nº 89 aprovado na I Jornada [de estudos] de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal do Brasil: “Art. 1.331: O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”. Cfr. CONSELHO da Justiça Federal do Brasil – **Enunciados das I, III, IV e V Jornadas de Direito Civil**.

¹¹⁶ Como visto em nota acima, introduzido pela Lei 13465, de 2017, que inseriu o art. 1358-A ao Código Civil brasileiro, *in verbis*: “Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. § 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. § 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

¹¹⁷ Igualmente introduzido ao Código Civil pela Lei 13465, de 2017, o condomínio em multipropriedade é o regime jurídico do condomínio de tempo ou *time sharing*, assim definido pelo art. 1.358-C do Código Civil: “Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada”, regulado por normas espelhadas nas dos condomínios edilícios (propriedade horizontal) e, ainda, aplicando-se-lhe supletiva e subsidiariamente as demais normas condominiais do código civil, da Lei nº 4591/64 e do Código de Defesa do Consumidor (art. 1.358-B) – apesar de não mencionada pelo código, quanto a estas últimas leis, certamente sua aplicação se dará em matéria de incorporações imobiliárias e não nas relações condominiais em geral. Quanto à Lei 4591/64, teoricamente aplicáveis as disposições relativas ao condomínio em edificações que não tenham sido tacitamente revogadas pelo próprio código e que não tenham sido por ele inteiramente reguladas.

jurídico que regula as relações daí decorrentes é não só inspirado na ideia básica da vinculação entre as frações autónomas às partes comuns para fins de rateio das despesas comuns, mas efetivamente remete à aplicação supletiva das normas aplicáveis aos condomínios edilícios (crf. art. 1510-C)¹¹⁸.

1.4. CONSTITUIÇÃO E REGULAÇÃO INTERNA DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

A respeito da constituição da propriedade horizontal, de um lado, o Código Civil português refere expressamente às seguintes formas: *negócio jurídico*, *usucapião*, *decisão administrativa* e *decisão judicial* (art. 1417º). O art. 1526º acrescenta ainda uma outra forma de constituição: a *construção sobre edifício alheio*¹¹⁹.

No Brasil, a legislação não é percuciente; o Código Civil, ao indicar as formas de constituição do Condomínio Edifício em seu art. 1332, apenas menciona, de forma geral, os *atos entre vivos* – aí englobados os atos e declarações unilaterais de vontade e os negócios jurídicos – e o *testamento*. A doutrina¹²⁰ estabelece que a constituição da propriedade horizontal, dar-se-á em razão de: (i) *destinação do proprietário* do edifício; (ii) *incorporação imobiliária* (conforme a Lei nº 4591/64) – que é a hipótese mais usual de instituição do direito real –; (iii) *testamento*; (iv) *constituição do regime por vários herdeiros*; (v) *arrematação* em hasta pública, *doação* ou *compra de frações* do edifício; e (vi) *sentença judicial* em ação de divisão¹²¹. Destaca a doutrina, ainda, as situações práticas mais comuns de constituição da propriedade horizontal, a saber, (a) a associação de pessoas na aquisição de edifício compostos de unidades de destinação comum (v.g., apartamentos, salas, lojas), instituindo o

¹¹⁸ “Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato. § 1º São partes que servem a todo o edifício: I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. § 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código”.

¹¹⁹ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 294; 296-297.

¹²⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, *op. cit.*, p. 162. Em seu dizer, seriam estas as hipóteses mais comuns: “a) Associarem-se vários indivíduos e comprarem um edifício composto de apartamentos, salas, lojas etc., e, na escritura aquisitiva, promoverem a instituição do regime de propriedade horizontal ou do condomínio especial; b) A instituição pode resultar de uma escritura de doação; c) Os herdeiros, no Esboço de Partilha, promoverem a distribuição das unidades de um prédio, sob o critério do condomínio edilício; d) Vários indivíduos, proprietários de um terreno, constroem um edifício, atribuindo-se as unidades autónomas em que o mesmo se divide; e) Uma pessoa, física ou jurídica, promove uma incorporação, alienando desde logo as unidades em forma de condomínio especial”.

¹²¹ DINIZ, Maria Helena – **Curso...**, *op. cit.*, p. 257-258.

regime da propriedade horizontal quando da aquisição do título da propriedade, (b) a constituição do regime no instrumento de doação da propriedade do imóvel, (c) a constituição por ocasião da partilha do edifício no inventário, promovendo a distribuição das frações autónomas, (d) a construção de um edifício por vários proprietários de um terreno, atribuindo-se as frações autónomas que passarão a existir; (e) a promoção de uma incorporação imobiliária por pessoa, singular ou coletiva, que dará ensejo a uma edificação constituída sob o regime da propriedade horizontal (conforme a Lei nº 4591/64).

Guardadas as particularidades, o cotejo entre os ordenamentos jurídicos revela pontos de contato no particular.

Quanto ao conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal, de acordo com o Código Civil português, deverão ser obrigatoriamente “especificadas as partes do edifício correspondentes às várias frações, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio” (art. 1418º, nº 1), sob pena de nulidade. Facultativamente, o título poderá conter ainda a destinação das frações autónomas ou partes comuns, o regulamento do condomínio e a previsão de compromisso arbitral para resolução de celeumas (art. 1418º, nº 2). Consoante o Código Civil brasileiro, deverá constar do título constitutivo: a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns; a determinação da fração ideal¹²² atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e o fim a que as unidades se destinam (art. 1332).

Um parêntesis: não obstante o Código Civil brasileiro dispor no art. 1333 literalmente sobre a “convenção que *constitui* o condomínio”, eis que o ato que constitui o condomínio é o expresso no título constitutivo, previsto no art. 1332 – e que, à toda evidência, reclama unanimidade dos proprietários (do terreno ou prédio original) para que se proceda à sua instituição; para fins de constituição e publicidade do direito real, o título constitutivo há de

¹²² A expressão “fração ideal” no direito condominial brasileiro está a expressar a medida do aproveitamento económico de cada condómino – abandonada pelo legislador português nas leis condominiais mais recentes –, algo nascido da “quota ideal” referida por autores portugueses em matéria de compropriedade (vide: SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 12), e aquilo que convencionou o legislador português chamar de “valor relativo de cada fração” quando tratou de propriedade horizontal (art. 1418º, nº 1, Código Civil Português). Não equivale, pois, à fração autónoma (unidade autónoma ou propriedade exclusiva), mas sim à representatividade abstrata dela na totalidade da edificação, considerado o solo (terreno) as demais partes comuns (art. 1331, § 3º, Código Civil Brasileiro). Equivale à totalidade do capital investido na edificação, dividido em quotas fracionais – calculadas em percentagem ou permilagem –, distribuídas entre as unidades autónomas, conforme sua proporcionalidade em relação à totalidade da edificação (o valor relativo de cada fração), num critério que pode levar em conta não só a metragem da unidade e das partes comuns proporcionalmente correspondentes – não obstante seja este o critério exclusivo em grande parte dos condomínios –, mas também seu valor abstrato que pode ser objeto de estipulação (a exemplo da cobertura, mais valorizada que o apartamento térreo, ainda que de igual metragem a unidade).

ser registado no Cartório do Registo de Imóveis (art. 1332), obrigação que não existe no referente à convenção de condomínio – que se torna obrigatória desde sua subscrição, sendo o registo imobiliário facultativo, destinado a gerar efeitos *erga omnes* (art. 1333, parágrafo único). Trata-se de evidente atecnia do legislador, consistente numa generalização daquilo que costuma ocorrer nas incorporações imobiliárias – em que num único instrumento veiculam-se o título constitutivo e a convenção do condomínio –, mas não nas demais formas de instituição do condomínio edilício; ainda que sua ocorrência seja menor na prática, não se justifica o abandono da boa técnica – a ensejar erronia na interpretação do texto legal. Alguns autores¹²³ afirmam que o Código distingue a instituição prevista no art. 1332, da constituição tratada nos arts. 1333 e 1334, o que, *data venia*, apesar do texto legal não se sustenta à luz do próprio parágrafo único do art. 1332, eis que, não só o condomínio já está constituído e “funcionando”, como seus condóminos podem inclusive aprovar sua convenção, para regulação da vida interna condominial, que será desde logo válida para os condóminos e equiparados, independentemente de registo imobiliário. Ora, a aprovação da convenção pressupõe um condomínio instituído. Ainda que o condomínio edilício carente de convenção não esteja propriamente regular, necessitando de estipular normas mínimas relativas à regulação interna (pagamento das contribuições e demais obrigações legais, cfr. art. 1334), não se pode considerar que o mesmo não exista (que seria a consequência de se considera-lo não constituído), mormente porquanto validamente registado. Ademais, por maior que seja o esforço hermenêutico, instituição e constituição são expressões que se equivalem juridicamente.

De outro lado, a fim de regular as relações internas dentro da edificação sob o regime da propriedade horizontal, regulando, assim, as relações entre os condóminos, o direito português prevê um instrumento denominado “Regulamento do condomínio”, obrigatório para edificações em regime de propriedade horizontal com mais de quatro condóminos (art. 1429º-A), que disciplina o uso, fruição e conservação da coisa comum e das frações exclusivas¹²⁴.

O direito brasileiro, a seu turno, prevê dois instrumentos, a saber, a convenção de condomínio e o regimento interno. A convenção de condomínio (art. 1333, Código Civil brasileiro), por vezes, constante do próprio título constitutivo (art. 1332), regula primordialmente o uso, gozo e conservação das partes comuns e autónomas, à semelhança do Regulamento do condomínio no direito português.

¹²³ DINIZ, Maria Helena – *Curso...*, *op. cit.*, p. 256.

¹²⁴ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 299.

De forma específica, o Código Civil brasileiro dispõe (art. 1334) que a convenção regulará, além das disposições que devem também constar do título constitutivo (art. 1332), se documento apartado for: a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; a forma de administração do condomínio; a competência das assembleias; forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações; as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; e as previsões relativas ao regimento interno – ou, eventualmente, o procedimento para sua aprovação, quórum etc.

Este último – o Regimento Interno – é precisamente o segundo instrumento previsto pela legislação brasileira. Diz-se que, enquanto a Convenção de Condomínio regula o funcionamento geral do condomínio, questões quotidianas, como, por exemplo, o uso de ascensor, ou o horário para funcionamento de áreas de lazer, são reguladas pelo regimento interno¹²⁵. A distinção é relevante: o quórum para aprovação e alteração da Convenção de Condomínio (de, no mínimo, 2/3 das frações ideais da edificação) revela-se bastante mais rígido do que para a aprovação e alteração do Regimento Interno, a reclamar apenas maioria simples dos presentes à Assembleia regularmente constituída – assim como as deliberações ordinárias. A inserção de tais cláusulas na Convenção seria de todo inconveniente, pois tornaria extremamente dificultosa sua eventual modificação, o que se revela incompatível com tais questões quotidianas. Além disso, apresenta-se relevante a existência do Regimento Interno, principalmente por consolidar num único instrumento tais matérias, evitando, com isso, a necessidade de recorrer-se a inúmeras deliberações havidas em variadas e dispersas assembleias para a regulação da vida condominial, tornando mais difícil o conhecimento do estatuto condominial por parte dos condôminos. Designadamente por esta última razão, afigurar-se-ia conveniente a previsão de um Regimento Interno também em Portugal – não obstante seja possível a aprovação de semelhantes regras consolidadas em uma única ata de assembleia ou mesmo a posterior compilação de deliberações apenas para fins informativos aos condôminos.

1.5. PODERES E OBRIGAÇÕES DOS CONDÓMINOS

¹²⁵ Nesse sentido: DINIZ, Maria Helena, **Curso...**, *op. cit.*, p. 260. Segundo a autora, o regimento interno é: “o conjunto de normas que complementam as disposições da Convenção, minudenciando questões alusivas aos interesses condominiais, p. ex., as sobre a responsabilidade civil do condomínio por danos causados pelos condôminos a terceiros (CC, art. 1.334, I a V e § 1º)”.

Quanto aos poderes¹²⁶ de cada condômino na propriedade horizontal, relativamente às partes comuns e às unidades autónomas, e suas respectivas limitações¹²⁷, as legislações dos dois países encontram-se.

Com efeito, no direito português, cada condômino é proprietário exclusivo da fração que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício (art. 1420º, nº 1), sendo o conjunto desses dois direitos incindível, de modo que nenhum deles [fração autónoma e partes comuns] pode ser alienado separadamente, tão pouco é lícito renunciar à parte comum como meio de o condômino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição (art. 1420º, nº 2). Assim, no que concerne à fração exclusiva, a doutrina lusa¹²⁸ remete aos poderes próprios do direito real de propriedade, de uso, fruição e disposição (art. 1305º), contudo, limitados pelo regime da propriedade horizontal (art. 1422º), como se esclarecerá linhas abaixo. Quanto aos poderes inerentes às partes comuns, o Código remete ao regime da compropriedade (regulado nos arts. 1403º a 1413º), contudo, como recorda a doutrina¹²⁹, o alcance é mais restrito do que parece, não havendo, por exemplo, a renúncia liberatória para isenção de despesas (art. 1420º, nº 2), nem o direito de preferência na hipótese de alienação nem o direito potestativo à divisão da coisa comum (art. 1423º)¹³⁰. Portanto, permite-se aos condôminos servirem-se livremente das partes comuns, desde que o façam conforme a destinação atribuída à edificação e sem que haja privação do mesmo direito aos demais condôminos¹³¹.

No direito brasileiro, a essência é a mesma, entretanto o Código não remete aos regimes próprios da propriedade plena nas frações autónomas e da compropriedade¹³² nas partes comuns, preferindo tratar de forma expressa de ambas no capítulo próprio do Condomínio Edifício¹³³. Assim, informa serem direitos do condômino (art. 1335): usar, fruir e livremente dispor das suas unidades (inciso I); usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais condôminos (inciso II); e votar nas

¹²⁶ Ou “direitos” dos condôminos, conforme empregado pela legislação dos dois países, como se vê no art. 1420º do Código Civil português e no art. 1335 do Código Civil brasileiro.

¹²⁷ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 300-301.

¹²⁸ *Idem*, p. 300.

¹²⁹ *Ibidem*.

¹³⁰ Ao contrário da legislação brasileira, o Código Civil Português é expresso no sentido de não haver a renúncia liberatória da propriedade comum, nem o direito de preferência e tão pouco o direito à divisão da coisa comum em matéria de propriedade horizontal. No direito brasileiro, apesar de prevalecer a mesma regra, está implícita no ordenamento jurídico, porquanto previstos tais direitos apenas no regime da compropriedade.

¹³¹ Por todos, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 301.

¹³² Denominado “condomínio” (domínio conjunto) no direito brasileiro.

¹³³ Isso não significa que não se lhe apliquem supletivamente referidas regras próprias da compropriedade e da propriedade plena naquilo que não incompatível com o regramento próprio.

deliberações da assembleia e delas participar, estando quite (inciso III). As mesmas observações e restrições impostas pela doutrina e legislação portuguesas são aqui aplicáveis.

Por fim, consoante se adiantou, nos dois sistemas jurídicos ora estudados, os poderes relativos ao uso e fruição das frações autónomas não são absolutos, limitados que estão pelo destino¹³⁴ da fração exclusiva e pela vedação legal à utilização da unidade de maneira prejudicial ao sossego¹³⁵, salubridade¹³⁶ e segurança¹³⁷ dos possuidores, ou ofensiva aos bons costumes¹³⁸. E tão pouco são absolutos os poderes de transformação¹³⁹, sendo vedado ao condômino prejudicar, quer com obras novas¹⁴⁰, quer por falta de reparação¹⁴¹, a segurança¹⁴², a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício¹⁴³. Estão limitados, ainda, pelas proibições para a prática de certos atos, constantes do título constitutivo, ou da convenção condominial (ou mesmo do regimento interno) na experiência brasileira, ou do regulamento do condomínio no direito português, ou, ainda, das posteriores deliberações da assembleia de condôminos¹⁴⁴, observado o *quorum* aplicável.

Quanto às obrigações dos condôminos, de acordo com o Código Civil Brasileiro, são deveres do condômino (art. 1336): contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas quotas ideais, salvo disposição em contrário na convenção (inciso I); não realizar obras que comprometam a segurança da edificação (inciso II); não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas (inciso III); dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. O diploma legal prevê, na falta de estipulação, penalidades e coimas imputáveis ao condômino faltoso, tanto em relação à obrigação de contribuição com as despesas (art. 1336, § 1º; e art. 1337, *caput*), quanto em relação à inobservância das restrições ao poder de transformação (art. 1336, § 2º), e, ainda,

¹³⁴ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 300. Ver ainda: art. 1422, nº 2, c); art. 1336, IV, Código Civil Brasileiro.

¹³⁵ Art. 1336, IV, Código Civil Brasileiro.

¹³⁶ Art. 1336, IV, Código Civil Brasileiro.

¹³⁷ Art. 1422, nº 2, a) do Código Civil Português; art. 1336, IV, Código Civil Brasileiro.

¹³⁸ Art. 1422, nº 2, b) do Código Civil Português; art. 1336, IV, Código Civil Brasileiro.

¹³⁹ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 300.

¹⁴⁰ Art. 1422, nº 2, a) do Código Civil Português; e art. 1336, II, do Código Civil Brasileiro.

¹⁴¹ Art. 1422, nº 2, a) do Código Civil Português.

¹⁴² Art. 1422, nº 2, a) do Código Civil Português; e art. 1336 do Código Civil Brasileiro.

¹⁴³ Art. 1422, nº 2, a) do Código Civil Português; e art. 1336, III, do Código Civil Brasileiro, que trata da vedação à alteração da “forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas”, para, de acordo com a doutrina, manter a “arquitetura original da edificação, a cor, o desenho e outras características, sob pena de afronta ao plano inicial do edifício que surgiu em decorrência da vontade coletiva” (SCAVONE Jr., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 857).

¹⁴⁴ Art. 1422, nº 2, d) do Código Civil Português.

relativamente ao condômino de comportamento reiteradamente antissocial¹⁴⁵ (art. 1337, parágrafo único). Além dessas obrigações, o condômino: tem obrigação de contratar seguro obrigatório da edificação (art. 1346); submete-se às deliberações da assembleia geral de condôminos, inclusive quanto à realização de obras nas partes comuns e correspondente custeio (arts. 1341 e 1342), às normas previstas na convenção de condomínio, no regimento interno, nas leis, na Constituição da República Federativa do Brasil, aos bons costumes, aos direitos fundamentais, e às normas de ordem pública em geral, conforme limitações aos poderes supramencionadas.

O Código português, a seu turno, regula nomeadamente as seguintes obrigações (além das restrições ao poderes retro citadas): encargos de conservação, uso e fruição das partes comuns do edifício (art. 1424º), pagamento de serviços de interesse comum (art. 1424º, nº 1; art. 1424º, nº 2), seguro de condomínio (art. 1429º) e encargos com inovações (art. 1426º)¹⁴⁶.

¹⁴⁵ Importante estudo a respeito do tema do condômino antissocial foi desenvolvido por MACHADO, Bruno Mangini de Paula na dissertação de mestrado em Direito Civil intitulada “**O condomínio edifício e o condômino com reiterado comportamento antissocial**” apresentada perante a Universidade de São Paulo em 2013. O tema também é estudado sob o enfoque do abuso de direito em: DUTRA, André Abelha – **Abuso do direito no condomínio edifício**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2013, p. 129 e ss. No que se refere especificamente à expulsão do condômino antissocial, há divergência entre os tribunais brasileiros. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (Acórdão da 8ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número 0042255-53.2009.8.19.0001, de 28 de setembro de 2010. Relatora Desembargadora Ana Maria Oliveira) julgou caso peculiar: o Condomínio do Edifício Ângela Maria moveu ação contra os Réus, considerados condôminos antissociais, tornando impossível a convivência coletiva, postulando a restrição do seu direito de propriedade, consubstanciado na sua expulsão do condomínio, isto é, que fossem compelidos a se abster de residir no edifício. Conforme alegado pelo Condomínio, além de agressões verbais e gestuais contra empregados do condomínio, condôminos e moradores, inclusive contra menor de idade, os Réus jogam urina, sacos contendo água e fezes de gato nas escadas e em outras partes do edifício, sem embalagem apropriada, e ainda respondem a processos cíveis e criminais. Apesar de ter ficado cabalmente demonstrado na instrução processual o mau comportamento dos réus, tendo reconhecido o tribunal que ficou provada a incapacidade dos réus de conviverem pacificamente em sociedade, sendo que uma das rés se descontrolou inclusive em audiência perante o juiz, a ponto de ser retirada da sala. Contudo, o tribunal entendeu por julgar improcedente a ação [o pedido], por ausência de permissivo legal para determinar a exclusão dos condôminos (a perda de seu direito de moradia naquele imóvel), pois, segundo seu entender, somente as penalidades pecuniárias expressamente previstas no Código Civil seriam aplicáveis ao caso. Já o Tribunal de Justiça do Paraná (Acórdão da 10ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número nº 957.743-1, de 13 de dezembro de 2012. Relator Desembargador Arquélau Araujo Ribas) deparou-se com situação extrema, vindo, ao final, a acolher a pretensão de exclusão (limitação do direito de uso/habitação) do condômino antissocial. No caso concreto, um Condomínio ajuizou ação contra um condômino antissocial após a adoção de todas as medidas e penalidades administrativas previstas em lei e na convenção do condomínio [equivalente ao regulamento] e deliberação, com quórum qualificado, no sentido da expulsão do condômino em questão. Conforme provado no processo, o condômino agia reiteradamente de modo antissocial: havia graves indícios de ocorrência de crimes contra a liberdade sexual, redução à condição análoga a de escravo de várias mulheres que haviam trabalhado na casa do condômino, que aliciava candidatas a emprego de domésticas com salários acima do mercado, mantendo-as presas e incomunicáveis dentro da sua fração autônoma. Constantemente, o término das relações laborais na residência do condômino terminava em notícia de maus tratos, agressões físicas e verbais, além de assédios sexuais entre outras acusações e diversos escândalos dentro e fora do condomínio envolvendo o mencionado condômino, terminando em investida em moradora menor de idade da edificação. O Tribunal do Paraná, lembrando da função social da propriedade, restringiu o direito de uso e habitação do condômino antissocial, que ficou proibido de residir naquele imóvel (mas resguardado seu direito de propriedade).

¹⁴⁶ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 303-305.

1.6. ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

A administração do Condomínio Edilício¹⁴⁷, ou, nos dizeres do Código Civil Português, a administração das partes comuns da edificação sob o regime da propriedade horizontal¹⁴⁸, compete, nos dois ordenamentos jurídicos: (a) à *assembleia de condóminos* – que se trata do órgão deliberativo e soberano condominial¹⁴⁹, composto pela totalidade dos condóminos, representativos, portanto, da integralidade do capital investido na edificação ou quotas ideais –; e (b) ao *administrador*, no direito português (cfr. art. 1430º, nº 1 do Código Civil Português), ou *síndico*, no direito brasileiro (conforme arts. 1347 e ss. do Código Civil Brasileiro).

A legislação portuguesa regula minuciosamente o funcionamento (art. 1431º, Código Civil Português), a convocação e funcionamento das assembleias (art. 1432º, Código Civil Português), inclusive a impugnação das deliberações (art. 1433º, Código Civil Português) e a possibilidade de se estabelecer compromisso arbitral (art. 1434º, Código Civil Português).

Já a legislação brasileira é extremamente lacunosa quanto a prazos e a forma de convocação para assembleias, remetendo à convenção de condomínio (v.g., art. 24 da Lei nº 4591, de 1964). O Código Civil dispõe acerca da eleição de síndico (art. 1347), da possibilidade de transferência dos poderes de representação ou funções administrativas a outrem, que não o síndico (art. 1349), da convocação pelo síndico e pelos demais condóminos, na falta daquele, para as assembleias gerais (arts. 1350, *caput* e § 1º, e 1355), da possibilidade de deliberação substitutiva pelo juiz (art. 1350, § 2º), dos quóruns *constitutivo* e *deliberativo* das assembleias em geral (arts. 1351 e 1352), bem como os quóruns especiais para aprovação e alteração da convenção de condomínio, mudança da destinação do edifício e da unidade imobiliária (arts. 1333 e 1353). O Código prevê, ainda, a proibição de deliberação da assembleia se não tiver havido a convocação de todos os condóminos (art. 1354) e a possibilidade de se criar um “conselho fiscal”, de caráter consultivo, para emitir parecer sobre a prestação de contas apresentada pelo síndico (art. 1356).

Especificamente no que tange ao quórum para deliberar, tema que será detidamente tratado no próximo capítulo, por ora, basta a noção de que, não obstante tanto a legislação

¹⁴⁷ Como está intitulada a Secção II do Capítulo próprio do Condomínio Edilício no Código Civil Brasileiro.

¹⁴⁸ Conforme consta da Secção IV do Capítulo próprio da propriedade horizontal no Código Civil Português.

¹⁴⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva, **Instituições...**, *op. cit.*, p. 168.

brasileira¹⁵⁰ quanto a legislação portuguesa¹⁵¹, preveem quóruns diferenciados – por vezes qualificados –, a depender da matéria objeto da deliberação¹⁵², a *regra geral*, aplicável ao comum dos casos, uma vez constituída a assembleia, é a do voto por “maioria simples dos votos representativos do capital investido”¹⁵³, maioria esta cujo referencial, em segunda convocação, vê-se reduzido aos votos dos condóminos presentes (arts. 1418, nº 1 e 1430, nº 2, Código Civil Português; art. 1352, parágrafo único, Código Civil Brasileiro; art. 24, § 3º, Lei nº 4591, de 1964). Portanto, as possibilidades de tomada de decisões arbitrárias, abusivas ou simplesmente ilegais são infinitas. Entretanto, a contrapartida não é fácil; as hipóteses de impugnação às decisões assembleares são restritas e o âmbito de atuação fiscalizatória dos tribunais é reduzido, sendo remota a decretação judicial de nulidade de deliberação em assembleia.

¹⁵⁰ O código civil brasileiro prevê *quoruns* deliberativos variados nos seus arts. 1332, 1349, 1351, *quoruns constitutivos* e *deliberativos* ordinários nos arts. 1352 e 1353, além dos *quoruns* convocatórios dos arts. 1350, § 1º e 1355, em caso de omissão do síndico.

¹⁵¹ O código civil português prevê *quoruns* e regras variados nos arts. 1419º, nº 1, 1422º-A, 1424, 1425, 1428, 1432, entre outros.

¹⁵² NETO, Abílio – **Manual da Propriedade Horizontal**. 4ª ed., Lisboa: Editora Ediforum, 2015, p. 694. Mais à frente, o jurista bem sistematiza o regime jurídico das deliberações qualificadas (cfr. p. 295; 297-298): “[...] as deliberações que tenham por objeto a *modificação do título constitutivo* da propriedade horizontal carecem do acordo de todos os condóminos. [...] há, porém, outras deliberações para as quais a lei exige a unanimidade, mas em que essa exigência assume uma intensidade menor, e, daí, a possibilidade de a suprir através dos mecanismos previstos nos nºs 5 a 8 daquele art. 1432º. É o que sucede na hipótese contemplada no nº 1 do art. 1428º [...] há deliberações que só podem ser tomadas se reunirem o voto concordante de 2/3 do valor total do prédio, como é o caso: das obras que algum ou alguns condóminos pretendam realizar nas suas fracções e que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício (art. 1422º-3) [...] há deliberações que não só exigem o voto concordante de 2/3 do valor total do prédio, como, além disso, se exige que não haja oposição de qualquer condómino, embora possa haver abstenções. É o que sucede em relação à: disposição do regulamento de condomínio que impute o pagamento de serviços de interesse comum aos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que especifique e justifique os motivos que determinam o novo regime (art. 1424º-2) [...] há deliberações que têm de ser aprovadas pela maioria dos condóminos, sendo ainda essencial que essa maioria numérica seja representativa de 2/3 do valor total do prédio, consoante ocorre relativamente a: obras que constituam inovações nas partes comuns do prédio (art. 1425º-1). [...] há deliberações, em edifícios que tenham pelo menos oito fracções autónomas, que carecem da aprovação da maioria dos condóminos, sendo fundamental que esta maioria represente a maioria do valor do prédio, regra esta que é aplicável às seguintes inovações (art. 1425º-2): colocação de ascensores, e, instalação de gás canalizado. [...] temos deliberações que exigem dupla maioria, tanto do número de condóminos como do capital investido. Cai nesta previsão a deliberação de: reconstrução do edifício que tenha sido destruído numa parte correspondente a ¼ ou menos do seu valor total (nº 2 do art. 1428º). Finalmente, há um conjunto de deliberações que só podem ser tomadas por maioria dos votos do capital investido, contanto que não haja oposição de qualquer dos condóminos presentes ou representados [...]. É o que sucede relativamente às deliberações que: proibam a prática de quaisquer actos ou actividades (art. 1422º-2-d); e autorizem a divisão de uma fracção em novas fracções (art. 1422º-A-3)”. No direito brasileiro, bastante mais simples, são as seguintes as hipóteses de deliberação com *quorum* qualificado: a alteração do destino da edificação ou alteração das fracções exclusivas demanda deliberação unânime (art. 1351, Código Civil Brasileiro), a aprovação e a alteração da convenção de condomínio demanda deliberação por maioria qualificada de 2/3 dos condóminos (arts. 1332 e 1351, Código Civil Brasileiro).

¹⁵³ *Idem*, p. 694.

Estes pontos são cruciais para o presente estudo e serão aprofundados no capítulo seguinte, oportunidade em que haverá tratamento detalhado das deliberações assembleares e suas implicações para o tema objeto deste estudo.

Quanto às figuras do *administrador* (Portugal) e do *síndico* (Brasil), atuam de forma semelhante nos dois países.

No Brasil, o síndico é o órgão executivo do condomínio, exercendo a administração geral do condomínio, inclusive financeira, exercendo poder de polícia interna no condomínio, cumprindo e fazendo cumprir as determinações legais, convencionais, e regulamentares do condomínio¹⁵⁴. Em suma, incumbe ao síndico “defender os direitos e interesses comuns dos condôminos”¹⁵⁵, sendo o órgão executor das deliberações da assembleia de condôminos¹⁵⁶.

O síndico, que poderá ser terceiro alheio ao condomínio, pessoa natural ou coletiva, é eleito pela assembleia geral de condôminos, pelo período de dois anos, renovável (art. 1347, Código Civil Brasileiro). A atividade do síndico não configura relação de emprego¹⁵⁷, nem mesmo prestação de serviços propriamente dita, tratando-se de representação da coletividade, que poderá ser ou não remunerada, conforme dispuser a Convenção de Condomínio. É usual, sendo o síndico também condômino, que, ao invés de receber uma contraprestação pecuniária, seja isentado do pagamento da contribuição no período em que exerce a atividade¹⁵⁸.

As atribuições básicas do síndico estão previstas no art. 1348 do Código Civil Brasileiro, a saber: convocar as assembleias dos condôminos (inciso I)¹⁵⁹; representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa

¹⁵⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva, *op. cit.*, p. 169.

¹⁵⁵ DINIZ, Maria Helena – **Curso...**, *op. cit.*, p. 274.

¹⁵⁶ *Ibidem*.

¹⁵⁷ Quanto à natureza da função do síndico, trata-se de representação dos condôminos tão somente, não configurando nem vínculo de emprego, nem prestação de serviços, sendo a Justiça do Trabalho brasileira inclusive incompetente para a apreciação e julgamento das lides oriundas dessa relação. Nesse sentido decidiu o Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região do Brasil, cfr. Acórdão da 1ª Turma com o número 2799100-58.2009.5.09.0001, de 12 de julho de 2011, Relator Ubirajara Carlos Mendes, razão pela qual entendeu que não detinha competência para apreciação da ação ajuizada por síndico [administrador] de condomínio pleiteando diferenças no seu pagamento. Asseverou que inexistia contrato de “atividade” entre o condomínio e o administrador, mas tão somente uma relação de representação de todos os condôminos, inclusive dele próprio, estando ele – e os demais membros eleitos – subordinados ao estatuto do condomínio e às deliberações da assembleia de condôminos. Entendeu, portanto, pela inexistência de atividade laboral e emprego ou mesmo trabalho. Na mesma linha, FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 22: “Analogicamente, o síndico pode ser equiparado ao mandatário, visto que é investido da administração do edifício por eleição realizada numa Assembleia Geral dos condôminos. Não se trata, portanto, de empregado do condomínio, nem locador de serviço, ainda que receba alguma remuneração, razão pela qual a ele não se aplica nenhuma das disposições relativas à legislação trabalhista ou à locação de serviço”.

¹⁵⁸ VIANA, Marco Aurélio, *op. cit.*, p. 482.

¹⁵⁹ Assembleias gerais ordinárias (realizadas anualmente) e extraordinárias.

dos interesses comuns (inciso II)¹⁶⁰; dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio (inciso III)¹⁶¹; cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia (inciso IV)¹⁶²; diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores (inciso V)¹⁶³; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano (inciso VI)¹⁶⁴; cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as coimas devidas (inciso VII); prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas (inciso VIII)¹⁶⁵; e realizar o seguro da edificação (inciso IX)¹⁶⁶. A convenção de condomínio, o regimento interno, e as deliberações da assembleia podem prever outras obrigações além destas.

Ressalte-se, por fim, ser comum, na prática quotidiana brasileira, a previsão, na Convenção de Condomínio, de eleição de um subsíndico, o que encontra respaldo na doutrina e jurisprudência¹⁶⁷.

Quanto ao administrador, previsto nos arts. 1430º, 1435º e seguintes do Código Civil Português, é eleito e exonerado pela assembleia de condôminos (art. 1435º, nº 1), desempenhando, primordialmente, as funções previstas no art. 1436º. Na falta da assembleia, poderá ser nomeado pelo tribunal a requerimento de qualquer condômino (art. 1435º, nº 2), ou exonerado por ele nas hipóteses legais (art. 1435º, nº 3). O art. 1435º-A regula a hipótese do administrador provisório.

À semelhança do direito brasileiro, em Portugal, o cargo de administrador pode ou não ser remunerado, podendo ser desempenhado por condômino ou por terceiro (art. 1435º, nº 4).

¹⁶⁰ Perante órgãos administrativos e judiciais, representando o condomínio. No direito brasileiro, o Condomínio é um “ente despersonalizado”, não se equiparando a uma pessoa coletiva. Contudo, tem capacidade processual, sendo o síndico seu representante (cfr. art. 75, XI, Código de Processo Civil Brasileiro de 2015); ações judiciais não são ajuizadas em nome do síndico em nome próprio (sob pena de ilegitimidade *ad causam*), mas sim em nome do Condomínio, figurando o síndico como seu representante.

¹⁶¹ Por ser o síndico órgão executor, não pode deliberar sobre o ajuizamento ou defesa de ações judiciais, devendo submeter a questão à assembleia de condôminos.

¹⁶² Manifestação do poder de polícia interna, nos dizeres de PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, *op. cit.*, p. 169.

¹⁶³ Exercendo também aqui o poder de polícia interna. Ressalte-se que o Código, ao se valer da expressão “possuidores” tem alcance maior do que se dissesse apenas “condôminos”. Isto porque, não só os condôminos proprietários de frações autônomas, mas todos os possuidores, detentores, locatários e usuários das unidades exclusivas e das partes comuns submetem-se às disposições legais, convencionais, regulamentares e assembleares.

¹⁶⁴ Como visto, incumbe-lhe a administração financeira do condomínio.

¹⁶⁵ Ônus da administração financeira por ele exercida.

¹⁶⁶ Não obstante seja obrigação de todos os condôminos arcar com o seguro obrigatório da edificação, incumbe ao síndico realizar a contratação.

¹⁶⁷ DINIZ, Maria Helena – **Curso...**, p. 276.

O Código Português regula expressamente a legitimidade ativa e passiva do administrador em juízo (art. 1437º) e prevê o cabimento de recurso contra seus atos para a assembleia de condóminos (art. 1438º).

Diferentemente da legislação brasileira, o período de funções do administrador é de um ano, renovável, salvo disposição em contrário (art. 1435º, nº 4), mantendo-se nas funções até eleição ou nomeação de seu sucessor (art. 1435º, nº 5).

Consoante disposto no art. 1436º do Código Civil Português, as funções básicas do administrador, além de outras que venham a ser estipuladas pela assembleia de condóminos, são: a) convocar a assembleia dos condóminos; b) elaborar o orçamento das receitas e despesas relativas a cada ano; c) verificar a existência do seguro contra o risco de incêndio, propondo à assembleia o montante do capital seguro; d) cobrar as receitas e efetuar as despesas comuns; e) exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas; f) realizar os atos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns; g) regular o uso das coisas comuns e a prestação dos serviços de interesse comum; h) executar as deliberações da assembleia; i) representar o conjunto dos condóminos perante as autoridades administrativas; j) prestar contas à assembleia; l) assegurar a execução do regulamento e das disposições legais e administrativas relativas ao condomínio; e, por fim, m) guardar e manter todos os documentos que digam respeito ao condomínio. Portanto, as funções e poderes do administrador são basicamente os mesmos do síndico no direito brasileiro, podendo ser subdivididos¹⁶⁸ em: (i) funções de *administração corrente das partes comuns do edifício*; (ii) funções de *gestão financeira do condomínio*; (iii) *funções de execução* das normas e deliberações; e (iv) *poderes de representação do conjunto dos condóminos*.

1.7. DA EXTINÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

O cotejo entre o direito brasileiro e o português revela a similitude das hipóteses de extinção da propriedade horizontal.

De acordo com a doutrina, em Portugal, a propriedade horizontal pode extinguir-se, basicamente, por: “a) acordo entre os condóminos; b) concentração de todas as fracções autónomas na propriedade de uma pessoa; c) destruição do edifício”¹⁶⁹.

¹⁶⁸ Como proposto por LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 309-310.

¹⁶⁹ *Idem*, p. 312.

No Brasil, são as seguintes as hipóteses de extinção da propriedade horizontal: a) destruição, total ou parcial da edificação (art. 1357, Código Civil Brasileiro); b) ameaça de ruína da edificação (art. 1357, Código Civil Brasileiro); c) desapropriação pelo poder público (art. 1358, Código Civil Brasileiro); d) acordo entre os condôminos acerca da demolição voluntária do prédio, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos (art. 17, Lei nº 4591, de 1964); e) acordo entre os condôminos sobre a demolição no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade (art. 17, Lei nº 4591, de 1964); f) “alienação a uma só pessoa natural ou jurídica [...] de todo o prédio”¹⁷⁰; e g) “confusão, se todas as unidades autônomas forem adquiridas por uma só pessoa”¹⁷¹. Nas duas últimas hipóteses ocorrerá a concentração de todas as unidades autônomas na propriedade de uma única pessoa, culminando na extinção do condomínio.

Tanto no direito brasileiro quanto no português, é da essência do instituto a existência de proprietários diversos¹⁷².

Estudado o regime legal geral da propriedade horizontal nos dois ordenamentos jurídicos, adentra-se, no próximo capítulo, no regime jurídico em especial da assembleia de condôminos.

1.8. NATUREZA JURÍDICA DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

Pondera-se que não se poderia encerrar este capítulo sem mencionar, ainda que com a brevidade permitida por este estudo, o debate doutrinal acerca da natureza jurídica da propriedade horizontal.

De modo bastante sintético, pode-se citar algumas das teorias principais acerca da natureza jurídica¹⁷³, a saber: (i) o conjunto de teorias que tentam explicar a existência da

¹⁷⁰ DINIZ, Maria Helena – **Curso...**, *op. cit.*, p. 282.

¹⁷¹ *Idem*, p. 281.

¹⁷² No direito português, por todos, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 312. No direito brasileiro, além da dicção expressa do art. 1331 do Código Civil, que consagra a compropriedade das partes comuns, ver PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, *op. cit.*, p. 160.

¹⁷³ Cfr. DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, p. 119-120; FERNANDES, Luís A. Carvalho, *op. cit.*, p. 396-402; FERNANDES, Luís A. Carvalho – Da Natureza Jurídica do Direito de Propriedade Horizontal in Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa: **Estudos em honra de Ruy de Albuquerque**, Vol. 1, Coimbra: Coimbra Editora, 2006, p. 269-284; JUSTO, A. Santos, *op. cit.*, p. 325-328; LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 312-315; RAMOS, José Luís Bonifácio, *op. cit.*, p. 395-398; PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da – **Da propriedade horizontal no código civil e legislação complementar**. Coimbra: Coimbra Editora. 1993, p. 97-100; PIRES, Antonio – **Da propriedade por andares**. Lisboa: Universidade de Lisboa, 1948-1949. 151 f. Dissertação de licenciatura em Ciências Jurídicas, p. 40-54; PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Propriedade Horizontal...**, p. 45-68; GONÇALVES, Carlos Roberto – **Direito civil brasileiro...**: direito

propriedade horizontal através de *direitos reais tradicionais*, como a *servidão*, *superfície*, *usufruto* e *enfiteuse*; (ii) teoria segundo a qual haveria na propriedade horizontal uma simples *comunhão de bens* relativamente às partes comuns; (iii) teoria do condomínio como *pessoa coletiva* (ou uma *sociedade imobiliária*), originada no direito inglês e americano, sem adesão no direito luso-brasileiro, sendo certo que a simples outorga legal de capacidade judiciária e a personalidade judiciária não induz à existência de uma pessoa coletiva, designadamente em virtude de o condomínio não possuir património próprio, além de inexistir a *affectio societatis* na relação condominial; (iv) teoria da *propriedade solidária* – verdadeiramente insustentável no ordenamento brasileiro ante a definição de solidária e seus elementos essenciais, inexistindo multiplicidade de credores ou devedores ou mesmo unidade da prestação; (v) a teoria da *universalidade de fato e de direito*, constituída, a primeira, pela edificação sob o aspecto externo e, a segunda, pela reunião de um certo número de bens para utilidade comum, sob uma mesma relação jurídica, mediante a *personalização do património comum* – teoria esta que tampouco se sustenta ante a inexistência de uma pessoa (coletiva) titular desse património comum; (vi) teoria do condomínio como *propriedade especial*, ante as especiais limitações impostas pelo regime, que ultrapassam as da propriedade singular e da comum – e, não obstante o regime condominial conjugue propriedade (singular) com compropriedade (comum), haveria uma prevalência da propriedade singular; (vii) teoria da *compropriedade*, sustentando precipuamente a prevalência da compropriedade, porquanto incidiria sobre o condomínio como um todo, permanecendo em estado de perpétua e forçada indivisão as partes mais importantes da edificação – além disso, por esta teoria não haveria propriedade exclusiva, ante as restrições decorrentes do regime condominial –; (viii) teoria *dualista*, pela qual a propriedade horizontal resulta da conjugação de dois direitos reais: a plena propriedade (sobre as frações) e a compropriedade (sobre as partes comuns); (ix) teoria do condomínio como *direito real complexo*, a ressaltar a unidade nova constituída a partir da combinação da propriedade com a compropriedade; (x) teoria do condomínio enquanto *direito real novo*, ainda que decorrente da combinação defendida pela teoria dualista, dadas suas singularidades, espelhados em regime jurídico próprio e autónomo.

Por isso, sem maiores digressões, constata-se o crescente o posicionamento doutrinal português no sentido da máxima *autonomização da propriedade horizontal* relativamente à propriedade: conquanto o Código Civil português insira o regime no Título relativo ao direito de propriedade, a doutrina busca cada vez mais distanciar-se dessa qualificação, bem como da

das coisas, p. 371-372; LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 55-63; LOPES, Miguel Maria Serpa – **Curso de direito civil**. 2ª ed. Vol. 6: direito das coisas. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1962, p. 321-326.

qualificação de propriedade especial ou mesmo da de compropriedade, enfeixando-o como *direito real de gozo*¹⁷⁴.

De se destacar que a doutrina brasileira mais recente tende a reduzir a análise da natureza jurídica da propriedade horizontal a apenas duas grandes teorias: (a) pela *primeira* – a *teoria da propriedade integral (ou total)* –, todos os condôminos seriam proprietários do bem por inteiro, mas sem afastar a propriedade dos demais, formando-se, assim, um concurso dos múltiplos direitos (de propriedade) iguais sobre toda a coisa, de modo que a propriedade de cada condômino é limitada designadamente por força da propriedade dos demais – algo próximo da noção de compropriedade, portanto; (b) pela *segunda* – a *teoria das propriedades plúrimas parciais* –, cada condômino seria proprietário de apenas parte da coisa (sua quota ideal), formando-se múltiplas e parciais propriedades sobre a quota ideal nas partes comuns, cujo somatório correspondente ao condomínio¹⁷⁵. Poucos são os autores¹⁷⁶ que ainda se

¹⁷⁴ FERNANDES, Luís A. Carvalho, *op. cit.*, p. 396; 402 – segundo o jurista tudo “aponta, pois, para a conveniência de autonomizar o condomínio horizontal da propriedade, seja singular seja colectiva. Para bem se captar e traduzir a sua realidade jurídica há que o encarar como um *tipo específico de direito real de gozo*”; RAMOS, José Luís Bonifácio, *op. cit.*, p. 397-398 – são suas as palavras seguintes: “[...] a natureza jurídica da propriedade horizontal não se reconduz à compropriedade ou sequer à propriedade [...] o condomínio só se apreende, verdadeiramente, após a total autonomia, a completa separação da propriedade que o condiciona, o desvirtua e o distorce a sua verdadeira essência [...] relevo atribuído às partes comuns concorre para afastamento do direito de propriedade. Contudo, em vez de o reconduzir à compropriedade, assumindo as diferenças detectadas, impõe-se ir mais além. Integrar o instituto numa terceira via. Em síntese, devemos configurar o condomínio enquanto Direito Real típico que não pode ser mesclado ou confundido, no âmbito dos outros tipos da realidade, com maior ou menor especialidade. [...] Não só o autonomizamos, em face do direito de propriedade ou de compropriedade, como colocamos o estudo do direito de condomínio a seguir ao direito de superfície e imediatamente antes do direito real de habitação periódica. Porque entendemos haver maior proximidade entre estes dois tipos de Direitos Reais e o direito de condomínio, por contraste com a distante propriedade ou compropriedade”.

¹⁷⁵ Cfr. DINIZ, Maria Helena – **Curso...**, *op. cit.*, p. 234-235; e RIZZARDO, Arnaldo, *op. cit.*, p. 600-601.

¹⁷⁶ Cfr. LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 55-63, que descreve, criticamente, as seguintes teorias: (i) da comunhão de bens; (ii) da sociedade imobiliária; (iii) da propriedade solidária; (iv) da servidão; (v) da universalidade de fato e universalidade de direito (personalização do patrimônio comum); e, após refutá-las, (vi) defende tratar-se de um instituto jurídico novo; PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio...**, *op. cit.*, p. 53-70, discorre sobre a(s) teoria(s): que buscam enfocar a propriedade horizontal como institutos antigos e consagrados dos direitos reais, como o direito superficiário, a servidão, ao usufruto e à enfiteuse; que compreendem a propriedade horizontal como nova modalidade de pessoa coletiva, sob a forma de uma *sociedade* [empresarial]; da propriedade horizontal como universalidade de bens, com a personalização do patrimônio comum; que compreende a propriedade exclusiva sobre o respectivo andar ou apartamento, sem que se lhe possa reconhecer condomínio sobre a totalidade do imóvel; além de apenas citar algumas outras teorias: da coexistência da propriedade privada e de uma copropriedade tipo servidão de indivisão; da imprecisão, por não haver somente domínio, nem apenas condomínio; e das propriedades autónomas. Em seguida, trata da posição seguida por diversos autores da virada do século XIX para o XX, todos no sentido de uma *conjugação* íntima da propriedade exclusiva com a compropriedade (ou comunhão) das partes comuns, mas com destaque para as limitações à propriedade exclusiva decorrente deste regime. Conclui o mestre, entretanto, tratar-se de um *direito novo*, e, rejeitando a teoria segundo a qual tratar-se-ia de uma figura nova de pessoa coletiva, defende ser uma nova modalidade de condomínio, originada da fusão entre propriedade exclusiva e compropriedade, mas com elas inconfundível.

dedicam efetivamente ao debate acerca da natureza jurídica da propriedade horizontal, ou mesmo que apenas refiram a teorias outras que não as duas acima destacadas¹⁷⁷.

De fato, os autores mais preocupam-se com a eventual *personalidade jurídica* condominial. Com efeito, apesar de já restar superada a ideia de condomínio como pessoa coletiva, segue ainda acirrada a discussão acerca da eventual personalidade jurídica do Condomínio formado pelo regime da propriedade horizontal. A esse respeito, com efeito, como sedimentado por boa doutrina, o fato de o condomínio agir em juízo e fora dele, e mesmo estabelecendo relações jurídicas, não importa no reconhecimento de sua personalidade jurídica, mas sim na sua qualidade de sujeito de direitos despersonalizado¹⁷⁸. Não obstante, crescente o entendimento no sentido da atribuição de personalidade jurídica autónoma ao Condomínio Edifício, grandemente fomentado pelos benefícios práticos da personalização¹⁷⁹.

Constata-se que os poucos autores brasileiros que enfrentam o tema da natureza jurídica da propriedade horizontal de forma mais detida, sugerem efetivamente tratar-se de um *direito real novo*¹⁸⁰. Mas mesmo quanto aos demais juristas, que não enfrentam o tema sob esta ótica, verificar-se em suas obras, que, do ponto de vista da sua sistematização enciclopédica, se, de um lado, alguns autores¹⁸¹ ainda enquadram o regime da propriedade horizontal no capítulo

¹⁷⁷ A exemplo, além dos autores citados na nota acima, das obras de: LOPES, Miguel Maria Serpa, *op. cit.*, p. 321-326, que citava (i) teorias que buscavam enquadrar a propriedade horizontal em institutos tradicionais dos direitos reais, tais como as teorias que equiparam o condomínio edilício à *enfiteuse*, ao *usufruto*, ao *direito de superfície* e à *servidão* (ii) teoria do direito real de *uso e gozo* em comum das partes comuns, sem prejuízo da subsistência da propriedade exclusiva nas frações autónomas; e (iii) teoria da *comunhão* pro *diviso* e pro *indiviso* – e, já àquele tempo, após criticar todas, defendia tratar-se de um *tertium genus*, entre a propriedade singular e a comunhão; e GONÇALVES, Carlos Roberto – **Direito civil brasileiro...**: direito das coisas, p. 371-372, que cita as seguintes teorias: (i) da comunhão de bens; (ii) da sociedade imobiliária; (iii) que ligam a propriedade horizontal à superfície, enfiteuse, servidões e demais institutos clássicos de direitos reais; e (iv) da personalização do património comum.

¹⁷⁸ Cfr. LÔBO, Paulo, *op. cit.*, p. 240-241; PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio...**, p. 64.

¹⁷⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio...**, p. 64. Ver, ainda, Enunciado nº 246 aprovado na IV Jornada [de estudos] de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal do Brasil, *in verbis*: “Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: ‘nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse’. Prevalece o texto: ‘Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício’”. CONSELHO da Justiça Federal do Brasil – **Enunciados das I, III, IV e V Jornadas de Direito Civil**.

¹⁸⁰ Cfr. LOPES, Miguel Maria Serpa, *op. cit.*, p. 321-326, após criticar as teorias existentes, já então defendia tratar-se de um *tertium genus*, entre a propriedade singular e a comunhão; PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio...**, *op. cit.*, p. 53-70, defende tratar-se de um *direito novo*, uma nova modalidade de condomínio, um direito dominial novo e explicável por si mesmo, não havendo necessidade ou razão de se recorrer a institutos jurídicos antigos para explicar fenómeno jurídico moderno – entendendo que tal figura (nova) surge da combinação da propriedade exclusiva individual com a compropriedade, mas que com elas não se confunde; desta simbiose, surge um *complexus*, um instituto novo, com princípios e características próprias, não se confundindo, portanto, com a simples justaposição dos direitos de propriedade e compropriedade, até porque não basta sua simples conjugação, senão efetivamente que estejam ligadas, indissolúvelmente, as propriedades exclusivas (frações autónomas) entre si através de um edifício. No mesmo sentido, LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 55-63.

¹⁸¹ Por todos, DINIZ, Maria Helena – **Curso...**, *op. cit.*, p. 8.

próprio da propriedade imóvel – ainda que lhe deem tratamento jurídico próprio –, outros¹⁸² preferem enquadrá-lo como *categoria autónoma de direito real* – ainda que não enxerguem nisso uma tomada de posição acerca da natureza jurídica do instituto.

Caminha-se, portanto, em ambos os ordenamentos jurídicos, no sentido de autonomização da propriedade horizontal, como tipo específico de direito real.

A fim de possibilitar o enfrentamento do problema central objeto desta dissertação, passa-se ao estudo, no capítulo seguinte, da assembleia de condóminos.

¹⁸² LÔBO, Paulo, *op. cit.*, p. 10.

CAPÍTULO II

A ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

Dados os limites deste estudo, e a fim de introduzir a apresentação e o enfrentamento do problema central, necessário, antes, aprofundar a investigação acerca da assembleia de condóminos, nomeadamente no que respeita: (i) às suas *generalidades*, nomeadamente, sua noção geral da assembleia enquanto órgão condominial, sua composição e como se constitui, a análise da natureza jurídica das deliberações e sua classificação, e do alcance da força obrigatória de suas deliberações; (ii) à *competência* (material) das assembleias; (iii) à sua *convocação*, inclusive a legitimidade para convocar e ser convocado, aos requisitos, forma, conteúdo e prazos da convocatória; (iv) ao *direito de voto* dos condóminos, nomeadamente no que refere à sua composição (seu peso ou valor relativo); (v) ao *direito de representação* dos condóminos nas assembleias; (vi) ao *funcionamento da assembleia* e sua *ata*; (vii) ao *regime jurídico das deliberações*, nomeadamente no que aos quóruns necessários à deliberação da assembleia, a comunicação das deliberações aos condóminos, e sua interpretação; (viii) ao *cariz patrimonial do direito de voto e das deliberações*; (ix) à *prevalência do voto maioritário* nas deliberações à vista do seu carácter patrimonial, compreendendo a análise da aplicação do princípio maioritário como subordinativa da vontade dos condóminos, com prevalência do interesse coletivo sobre o particular; (x) ao regime da *impugnação das deliberações assembleares*; (xi) aos *poderes de fiscalização do tribunal* relativamente às assembleias condominiais, e, nomeadamente, à problemática acerca da possibilidade e dos limites de tal controlo.

2.1. GENERALIDADES

A administração do condomínio é feita pela assembleia de condóminos e pelo administrador¹⁸³, órgãos administrativos destinados, respetivamente, à emissão de declarações de vontade, e à sua execução e administração *stricto sensu*.

No que toca à distribuição de poderes dos órgãos administrativos do condomínio, enquanto a assembleia é o órgão deliberativo, o administrador é um órgão executivo e

¹⁸³ O administrador foi tratado no capítulo antecedente (vide 1.6, p. 46-50).

representativo, arranjo legal imperativo, inderrogável pela vontade particular e insuscetível de modificação ou criação de novos órgãos especiais¹⁸⁴.

No referente à assembleia de condóminos, composta pela totalidade dos condóminos¹⁸⁵, trata-se do órgão administrativo, de caráter deliberativo, das partes comuns do edifício¹⁸⁶, órgão máximo pelo qual se manifesta o condomínio¹⁸⁷, soberanamente¹⁸⁸ (internamente)¹⁸⁹, formando sua vontade¹⁹⁰. Assembleia é o termo a designar a reunião “entre pessoas singulares que, por si ou em representação de outras pessoas coletivas, analisam, discutem e deliberam sobre os mais diversos assuntos que sejam submetidos à sua apreciação”, podendo ocorrer em estruturas e organizações diversas¹⁹¹, importando aqui a assembleia de condóminos.

A assembleia de condóminos constitui-se pela reunião de todos os proprietários de frações autónomas de uma mesma edificação, formando um organismo nominado de *assembleia*, regido pela lei e pelos estatutos internos, que os representa e que tem por objetivo decidir a respeito das questões e matérias de interesse do condomínio e dos condóminos, nomeadamente em vista das partes, bens e serviços de uso e propriedade comum¹⁹². Trata-se do órgão através do qual a coletividade dos condóminos forma e manifesta sua *vontade*; operam-se duas mutações: uma quantitativa, correspondente ao somatório dos votos majoritários, e outra, mais relevante, qualitativa, que “reconduz as vontades individuais à

¹⁸⁴ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 187.

¹⁸⁵ LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 306.

¹⁸⁶ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 188; AVVAD, Pedro Elias, *op. cit.*, p. 149.

¹⁸⁷ AVVAD, Pedro Elias, *op. cit.*, p. 149.

¹⁸⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, p. 168.

¹⁸⁹ Com efeito, segundo FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 66, “Na hierarquia dos órgãos do condomínio a Assembléia Geral situa-se no plano mais alto, razão pela qual suas deliberações obrigam o síndico, o Conselho Consultivo, os condóminos e demais ocupantes do edifício”, mas ressalva a hipótese de eventualmente suas deliberações: “conflitarem com a lei, com a Convenção de Condomínio, ou quando violarem direitos individuais dos condóminos”. Do contrário, desaguar-se-ia na crítica formulada pelo jurista: “[p]ara serem válidas, as deliberações têm de ajustar-se às normas internas e à lei comum. Destinadas como são a regular a convivência dos habitantes do edifício, as normas internas do condomínio, nelas incluída a própria Convenção, devem balizar-se na legislação comum e no objetivo de resguardar os direitos dos condóminos. Soa mal, por conseguinte, o chavão de que ‘a Assembléia é soberana’, comumente utilizado pelo Presidente da Assembléia para atemorizar os que discordam da condução dos trabalhos ou do império da maioria. Na verdade, a Assembléia é soberana na medida em que decide de conformidade com a lei e respeitando os direitos dos condóminos”.

¹⁹⁰ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 188.

¹⁹¹ LEÃO, Angelina Barbosa; VIEIRA, Iva Carla – **Guia prático das assembleias gerais**. Coimbra: Almedina, 2005, p. 13.

¹⁹² AVVAD, Pedro Elias, *op. cit.*, p. 149. Na síntese do autor, “Constituindo-se o condomínio pela conjugação dos poderes inerentes à propriedade de diversas pessoas sobre bens e serviços de uso comum, dentro de uma mesma edificação, a sua representação jurídica, ou a sua exteriorização, se faz pela reunião dos proprietários desses bens comuns, que são condóminos, por meio de um organismo denominado ‘assembleia’ que funciona segundo normas legais e convencionais [...]. A assembleia dos condóminos é, portanto, a reunião de todos os proprietários de partes privativas comuns dentro de uma mesma edificação, para deliberar sobre toda e qualquer questão do interesse do condomínio”.

vontade do próprio grupo”¹⁹³. Com efeito, a formação da vontade do órgão colegial assemblear, expressa “na deliberação por ele tomada, resulta do concurso da vontade individual dos condôminos participantes na assembleia, manifestada através do exercício do direito de voto”¹⁹⁴ – que, à toda evidência, deixa de corresponder unicamente ao somatório de vontades individuais, para se tornar uma única vontade coletiva. Do contrário, permitir-se-iam as deliberações “parceladas”, mediante o acolhimento de assinaturas individuais até alcançarse o quórum deliberativo pretendido (o que, inclusive, ignoraria a necessidade legal de regular constituição da assembleia).

À tal vontade (plural), correspondente à proposição que obtiver maioria dos votos, dá-se o nome de *deliberação*, que poderá ser: *de eficácia externa* ou *interna* – conforme produzam ou não efeitos perante terceiros –; *autônomas* ou *preparatórias* – as últimas, ao contrário das primeiras, dependem de ser conjugadas com atos do administrador para a plena produção de efeitos –; *de processo* – tomadas na reunião da assembleias com o fito regulatório dos procedimentos para as deliberações subsequentes na própria reunião, nelas se esgotando –; *por escrito* – noção rejeitada pelo regime da propriedade horizontal, a exigir a deliberação dos condôminos reunidos em assembleia, mas com possíveis exceções tanto no direito brasileiro¹⁹⁵, quanto no regime português, se se entender como tal a regra de voto condicionado à aprovação posterior dos ausentes, prevista no art. 1432º, nº 5 do Código Civil português para deliberações que exijam unanimidade dos condôminos¹⁹⁶. No tocante à sua

¹⁹³ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 188.

¹⁹⁴ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 690.

¹⁹⁵ Por princípio, o regime legal brasileiro não admite o voto escrito. Nas hipóteses de deliberações que demandam quórum qualificado, de 2/3 ou de unanimidade, que muito dificilmente se conseguiria obter em uma única reunião, a praxe brasileira é valer-se da assembleia “permanente” ou “continuada”, na qual a deliberação acerca da questão especial fica “em aberto”, sendo retomada na seguinte reunião da assembleia. Segundo PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio...**, p. 165, “embora a Assembleia Geral se reúna e delibere em ato contínuo, encerrado com a votação da matéria, não atenta contra os bons princípios a suspensão dos trabalhos e prosseguimento em dia subsequente, quer pelo adiantado da hora quer pela necessidade de coligir elementos ou completar informações. Válida será a declaração de manter-se a Assembleia em sessão permanente. Assim já foi decidido pelos Tribunais”, fazendo referência a antigo acórdão do extinto Estado da Guanabara. De se destacar que, diferentemente da Lei nº 4591/64 (art. 25), que determinava a aprovação em assembleia extraordinária dos condôminos para a modificação da convenção de condomínio, o Código Civil de 2002 exige tão somente a aprovação de no mínimo 2/3 do total das frações ideias da edificação, sem referência à reunião da assembleia condominial. A partir daí, há entendimento doutrinário (CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 69) em defesa da possibilidade de alteração da convenção de condomínio, entre outras deliberações que exijam quórum qualificado, por simples formalização escrita dos condôminos.

¹⁹⁶ Cfr. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 188-191, para quem, quando muito se poderia falar num embrião de deliberações por escrito ou, ao menos, uma figura híbrida. Parece realmente que, se muito, estar-se-ia diante de uma figura híbrida, pois, em muitos casos haverá a aprovação unânime dos condôminos presentes à assembleia que representem 2/3 da totalidade do capital investido, seguida apenas do silêncio dos condôminos ausentes ao longo dos 90 dias seguintes, que, se bem faz valer como aprovação da deliberação comunicada, não pode ser equiparada à hipótese de voto escrito. Assim, apenas na hipótese em que, após a deliberação unânime dos presentes, os ausentes manifestam-se por escrito ter-se-ia o voto escrito (se tomados os votos particularmente) ou

força obrigatória, as deliberações da assembleia têm força de lei, obrigando indistintamente todos os condóminos, hajam dela participado ou não¹⁹⁷, justamente por tratar-se da vontade coletiva condominial.

A assembleia reúne-se em sessões *ordinárias* ou *extraordinárias*. Ordinariamente, reúne-se uma vez ao ano, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano (art. 1431º, Código Civil português); o código brasileiro inclui – desnecessariamente – menção à (eventual) eleição do síndico e modificação do regimento interno do edifício (art. 1350, Código Civil brasileiro¹⁹⁸), bem como outras matérias inscritas na ordem do dia (art. 24, Lei nº 4591/64). Extraordinariamente, a assembleia reunirá sempre que convocada na forma preconizada em lei (art. 1431º, nº 2, Código Civil português; art. 1355, Código Civil brasileiro; art. 25, Lei nº 4591/64).

2.2. COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA

Antes da apreciação das hipóteses materiais deliberativas, há que se estabelecer, em geral, a amplitude da atuação assemblear condominial deliberativa. Diz-se que os poderes da assembleia estão “circunscritos, de forma inderrogável, às relações respeitantes ao uso, gozo e à conservação das coisas e serviços comuns, estando-lhe vedado invadir a esfera da propriedade individual e exclusiva de cada condómino”, sob pena de ineficácia da deliberação; estariam, portanto, limitados os poderes do órgão à *administração das partes comuns* do edifício, excluídos os poderes de disposição – que exigem unanimidade dos proprietários¹⁹⁹.

Contudo, deve-se ter presente que, apesar de a lei portuguesa enunciar que a assembleia dos condóminos (assim como o administrador) serve à administração das partes comuns da edificação (cfr. art. 1430º, Código Civil português), na verdade, o próprio regime legal instituído amplia a atuação deliberativa da assembleia para além dos limites das partes

figura híbrida, pois que aos votos escritos somam-se os votos não escritos dos pelo menos 2/3 dos condóminos presentes à assembleia.

¹⁹⁷ RIZZARDO, Arnaldo, *op. cit.*, p. 667.

¹⁹⁸ “Art. 1.350. 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.”

¹⁹⁹ NETO, Abílio – **Manual da Propriedade Horizontal**. 4ª ed., Lisboa: Editora Ediforum, 2015, p. 642.

comuns²⁰⁰. É o que se verifica, por exemplo, nas “limitações ao exercício de direitos” constantes do art. 1422º, Código Civil português, nº 1, 3 e 4 e, ainda, na deliberação unanímidade entre os condóminos para proceder à modificação do título constitutivo (art. 1419º, nº 1, Código Civil português), que comporta alterações nas frações autónomas. Especialmente no que toca aos poderes de disposição e de modificação do título constitutivo, conquanto exijam quórum de unanimidade dos condóminos, ainda assim circunscrevem-se no âmbito de atuação da assembleia. A seu turno, o Código Civil brasileiro refere não à administração do *condomínio* (arts. 1347 e ss.), de espectro mais amplo, compatível com as disposições símiles à portuguesa que contém, sendo de se destacar seu art. 1351, que admite, com quórum qualificado, a alteração da convenção e da destinação (alteração do uso), e, mediante a aprovação unânime dos condóminos, a mudança das unidades imobiliárias.

Sem prejuízo do retorno à matéria referente à competência material assemblear e os quóruns deliberativos respetivos na oportunidade da apreciação do regime jurídico próprio, a seguir, expõe-se brevemente as matérias sujeitas à deliberação da assembleia de condóminos, tanto em Portugal como no Brasil. Esclarece-se que se julgou inconveniente dissociar esta breve menção à competência material assemblear dos quóruns deliberativos aos quais as referidas matérias sujeitam-se, até porque a lei os apresenta conjuntamente. Daí porque, neste particular, à medida em que apresentadas as matérias sujeitas à deliberação da assembleia de condóminos é fornecido o quórum deliberativo em particular.

Quanto ao direito brasileiro, na Assembleia Geral Ordinária, anualmente realizada, na dicção da Lei nº 4591/64, aprova-se, por maioria dos presentes, as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas, além das demais matérias inscritas na ordem do dia (art. 24, Lei nº 4591/64, de 16 de dezembro²⁰¹). Inúmeras outras matérias são da competência ordinária da assembleia, aprovadas por maioria, a exemplo da eleição do síndico, do conselho fiscal, da aprovação de aforamento de ação judicial de interesse dos condóminos, a aprovação da prestação de contas elaborada pelo síndico e da contração de dívidas. O Código Civil brasileiro de 2002, de um lado, de forma mais técnica, na primeira parte do art. 1350, estabelece que a Assembleia Geral Ordinária regularmente convocada deliberará sobre

²⁰⁰ Cfr. RAMOS, José Luís Bonifácio, *op. cit.*, p. 386-387, remetendo ao art. 1422º do Código Civil português; e FERNANDES, Luís A. Carvalho, *op. cit.*, p. 392, referindo ao regime de autorização de certas obras (art. 1422º, nº 3), de alteração do uso das frações (art. 1422, nº 4) e de divisão de frações (art. 1422º-A).

²⁰¹ “Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condóminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas”.

aprovação do orçamento das despesas, contribuições dos condôminos e prestação de contas, e, de outro, na segunda parte, meramente exemplifica outras competências assembleares, como a eleição do síndico e eventual modificação do regimento interno do edifício²⁰². Quanto a esta segunda parte, preferível o critério aberto e conceptualmente mais adequado do art. 24 da Lei nº 4591/64: outras matérias inscritas na ordem do dia, critério ainda plenamente aplicável e vigente no atual regime jurídico.

Em caráter especial, dependente de quórum qualificado, poderá a assembleia deliberar a respeito – sem exaurimento das hipóteses legais –: da alienação total da edificação em caso de desgaste das unidades habitacionais, por maioria de 2/3 correspondentes a 80% das frações autónomas (art. 17, § 3º, Lei nº 4591/64²⁰³); da alteração da convenção de condomínio, por maioria de 2/3 (art. 1351, Código Civil brasileiro²⁰⁴); da mudança da destinação do edifício ou das unidades autónomas, por unanimidade (art. 1351, Código Civil brasileiro); e da construção de outro pavimento ou de outro edifício no solo comum, destinado a conter novas unidades imobiliárias, por unanimidade (art. 1343, Código Civil Brasileiro²⁰⁵).

Ainda no que toca à competência material da assembleia de condôminos no direito brasileiro, também lhe compete, em certas hipóteses, a deliberação a respeito da realização de obras nas partes comuns da edificação. As obras (benfeitorias) de natureza necessárias não carecem, em regra, de aprovação prévia da assembleia (art. 1341, § 1º, Código Civil brasileiro)²⁰⁶, salvo se importarem em despesas excessivas ao condomínio (§ 3º)²⁰⁷. Se a obra, apesar de excessivamente custosa, for de caráter urgente, poderá ser realizada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino, convocando-se a

²⁰² “Art. 1.350. 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.”.

²⁰³ “Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. [...] § 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção”.

²⁰⁴ “Art. 1351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos”.

²⁰⁵ “Art. 1343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos”.

²⁰⁶ “§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino”.

²⁰⁷ “§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos”.

assembleia imediatamente (§ 2º)²⁰⁸. Em se tratando de benfeitorias úteis, faz-se necessária a aprovação da “maioria dos condôminos” (art. 1341, II)²⁰⁹, sendo que as obras úteis realizadas em partes comuns, em acréscimo às já existentes, dependem da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos (art. 1342)²¹⁰. Por fim, obras voluptuárias demandam aprovação da assembleia, observado o quórum qualificado de 2/3 dos condôminos (art. 1341, I)²¹¹.

No direito português, de maneira similar, compete materialmente – de modo exemplificativo –, à assembleia: eleger e exonerar o administrador (art. 1435º, nº 1, Código Civil português)²¹²; aprovar as contas respeitantes ao último ano e aprovar o orçamento das despesas a efetuar durante o ano (art. 1431º, nº 1, Código Civil português)²¹³; deliberar a respeito da reconstrução do edifício, pela maioria do número dos condôminos e do capital nele investido, no caso de destruição de uma parte inferior a ¾ do valor da edificação (art. 1428º, nºs 1 e 2, do Código Civil português)²¹⁴; estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromisso arbitral para a resolução de conflitos internos e fixar penas pecuniárias para o descumprimento da lei, das deliberações assembleares e decisões do administrador (art. 1434º, nº 1, Código Civil português)²¹⁵; definir as atribuições do administrador, além das já determinadas pela lei (art. 1436º, Código Civil Português)²¹⁶.

²⁰⁸ “§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente”.

²⁰⁹ “Art. 1341. A realização de obras no condomínio depende: [...] II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos”.

²¹⁰ “Art. 1342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns”.

²¹¹ “Art. 1341. A realização de obras no condomínio depende: [...] I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;”.

²¹² “Artigo 1435.º (Administrador) 1. O administrador é eleito e exonerado pela assembleia.”.

²¹³ “Artigo 1431.º (Assembleia dos condôminos) 1. A assembleia reúne-se na primeira quinzena de Janeiro, mediante convocação do administrador, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao último ano e aprovação do orçamento das despesas a efetuar durante o ano.”.

²¹⁴ “Artigo 1428.º (Destruição do edifício) 1. No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condôminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar. 2. Se a destruição atingir uma parte menor, pode a assembleia deliberar, pela maioria do número dos condôminos e do capital investido no edifício, a reconstrução deste”.

²¹⁵ “Artigo 1434.º (Compromisso arbitral) 1. A assembleia pode estabelecer a obrigatoriedade da celebração de compromissos arbitrais para a resolução de litígios entre condôminos, ou entre condôminos e o administrador, e fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições deste código, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador”.

²¹⁶ “Artigo 1436.º (Funções do administrador) São funções do administrador, além de outras que lhe sejam atribuídas pela assembleia: [...]”.

Especialmente, com quórum qualificado, compete à assembleia aprovar (não exaustivamente): a realização das obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício por maioria representativa de dois terços do valor total do prédio (art. 1422º, nº 3, Código Civil português); a divisão de frações em novas frações autónomas, mediante autorização aprovada sem qualquer oposição (art. 1422º-A, nº 3, Código Civil português)²¹⁷; as obras que constituam inovações, por maioria dos condóminos que representem 2/3 do valor total do prédio (art. 1425º, nº 1, Código Civil português)²¹⁸.

Outras competências assembleares acerca de matérias específicas estão previstas na legislação avulsa portuguesa, sendo de se destacar, entre outras, a competência para deliberar sobre o montante da actualização anual do seguro contra o risco de incêndio, a abertura de contas de depósito a prazo denominadas “contas poupança-condomínio”, a administração do fundo comum de reserva, entre outras²¹⁹.

Feitas estas breves anotações, verifica-se que, por se tratar, do ponto de vista interno, do órgão deliberativo máximo na propriedade horizontal, a assembleia possui vasta competência, sendo que as matérias corriqueiras são aprovadas por maioria simples e matérias de maior relevo demandam quórum qualificado, mais ou menos restrito, e quando afetam ao título constitutivo, reclamam unanimidade.

2.3. CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA

Quanto aos aspetos até esta altura analisados, não há significativa discrepância entre os ordenamentos jurídicos português e brasileiro. Nos que se seguem, já se verificam pontuais distinções, mas que não atingem a essência do sistema legal, uniforme.

A assembleia condominial segue o modelo de convocação e funcionamento das assembleias das pessoas coletivas associativas²²⁰, sendo que, na experiência brasileira, verifica-se o recurso constante ao modelo específico das Assembleias Gerais nas Sociedades Anónimas²²¹, cujas normas são mais detalhadas.

²¹⁷ “Artigo 1422.º-A (Junção e divisão de fracções autónomas) [...] 3 - Não é permitida a divisão de fracções em novas fracções autónomas, salvo autorização do título constitutivo ou da assembleia de condóminos, aprovada sem qualquer oposição”.

²¹⁸ “Artigo 1425.º (Inovações) 1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as obras que constituam inovações dependem da aprovação da maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio”.

²¹⁹ NETO, Abílio – **Manual da Propriedade Horizontal**. 4ª ed., Lisboa: Editora Ediforum, 2015, p. 643.

²²⁰ FERNANDES, Luís A. Carvalho, *op. cit.*, p. 394.

²²¹ Além da jurisprudência, que recorre ao modelo, na doutrina, ver: FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 72.

Antes de mais nada, a assembleia não poderá constituir-se e deliberar se não houver regular *convocação* de seus integrantes.

Tanto em Portugal quanto no Brasil, a assembleia reúne-se: (i) *ordinariamente*, uma vez ao ano, mediante *convocação do administrador* (art. 1431º, nº 1, Código Civil português; art. 1350, Código Civil brasileiro) – ou, subsidiariamente, se o administrador (ou síndico) não o fizer, por $\frac{1}{4}$ do capital investido (art. 1431º, nº 2, Código Civil português; art. 1350, § 1º, Código Civil brasileiro²²²) –; e (ii) *extraordinariamente*, sempre que convocada pelo administrador ou por 25% do capital investido (art. 1431º, nº 2, Código Civil português; art. 1355, Código Civil brasileiro). Especificamente no que toca à possibilidade de convocação diretamente pelos condôminos (e não pelo administrador), trata-se, em Portugal, de uma grande diferença relativamente ao regime das Sociedades Comerciais, pois nestas, os sócios ou acionistas (independentemente do número de quotas sociais ou ações, respetivamente) não podem convocar a Assembleia Geral, mas apenas requerer que seja convocada, ou ao Presidente da Mesa numa reunião da Assembleia, ou à Gerência numa Sociedade por Quotas; caso contrário, ter-se-á que proceder a uma convocatória judicial. No Brasil, diferentemente, nas Associações e Sociedades em geral, é assegurado a 1/5 dos associados o direito de promover a convocação (art. 60, Código Civil brasileiro), e, especificamente nas Sociedades por Ações: (i) no caso de os administradores retardarem por mais de sessenta dias a convocatória prevista em lei ou no estatuto, qualquer acionista poderá fazê-lo (cfr. art. 123, parágrafo único, “b”), (ii) no caso de os administradores não atenderem (e, pois, não convocarem), no prazo de oito dias, a pedido fundamentado de convocação, acionistas representativos de, no mínimo, cinco por cento do capital social, poderão fazê-lo (cfr. alínea “c”); e (iii) poderá ser convocada a Assembleia, ainda, por acionistas que representem cinco por cento, no mínimo, do capital votante, ou cinco por cento, no mínimo, dos acionistas sem direito a voto, quando os administradores não atenderem, no prazo de oito dias, a pedido de convocação de assembléia para instalação do conselho fiscal (cfr. alínea “d”).

Enfim, no regime da propriedade horizontal, figura o *administrador* (ou *síndico*), regra geral, como *legitimado legal para convocar a assembleia*, mas a lei também atribui aos

²²² Que trata especialmente da convocação em caso de omissão convocatória por parte do síndico no respeitante à sessão ordinária da assembleia geral. Na vigência da Lei nº 4591/64, ante a lacuna normativa, alguns autores sustentavam que, em se tratando de Assembleia Ordinária, mandatária, na omissão do síndico não se poderia exigir número mínimo de condôminos, podendo qualquer deles proceder à convocação da reunião da assembleia – nesse sentido: FRANCO, J. Nascimento, *op cit.*, p. 73. Por maior que fosse a razão do argumento, o Código Civil de 2002 seguiu orientação diversa, exigindo mínimo de $\frac{1}{4}$ dos condôminos para convocação da Assembleia Geral Ordinária. Quanto ao número, apesar de a lei referir à iniciativa de $\frac{1}{4}$ dos condôminos, quer com isto significar $\frac{1}{4}$ das frações ideais da edificação, equivalendo a 25% do capital investido, nos mesmos moldes da legislação portuguesa.

condóminos que representem ao menos 25% do capital investido na edificação a iniciativa para convocar as sessões da assembleia de condóminos.

Além disso, qualquer condômino – independentemente da representatividade do capital correspondente à sua fração –, pode, singularmente, convocar assembleia para submeter à apreciação da assembleia o julgamento de recurso contra ato do administrador (art. 1438º, Código Civil português; art. 22, § 3º, Lei nº 4591/64²²³). O dispositivo brasileiro, não repetido pelo Código Civil de 2002 e tampouco revogado expressamente, ao revés do seu análogo português, não assegura um direito geral recursal contra atos do administrador, mas apenas prevê genericamente a possibilidade de previsão de tal direito nas convenções condominiais, ficando assegurado – este sim – o direito à convocação por iniciativa isolada do recorrente, denominado pela lei de “interessado”, a sugerir a possibilidade de recurso por parte de outros prejudicados, juridicamente interessados, que não sejam condóminos – a exemplo de um locatário ou arrendatário de unidade (fração) autónoma diretamente atingido por um ato do administrador, tal como a hipotética proibição de uso de certas partes comuns²²⁴.

Ainda, sem paralelo na lei brasileira, no regime do art. 1433º, nº 2, do Código Civil português, também poderá o condômino individualmente impugnar deliberação assemblear anulável, desde que o condômino requerente não a tenha aprovado. No regime brasileiro, conquanto figure o condômino como legitimado ativo processual para o ajuizamento de ação anulatória de assembleia (ou de deliberação ocorrida em assembleia, conforme o caso) – bem como qualquer outro juridicamente interessado, ainda que não condômino²²⁵ –, não possui legitimidade para, singularmente, convocar a assembleia se não detiver ao menos 25% do capital investido, salvo previsão convencional *interna corporis* que permita recurso da decisão da própria assembleia (o que não é usual).

Por fim, no regime brasileiro – sem norma semelhante no direito português – possível a convocação, por qualquer dos condóminos – independentemente da sua fração ideal –, quando houver omissão ou impedimento do síndico em convocar especialmente a assembleia destinada à deliberação relativa à autorização para realização de obras necessárias excessivamente custosas e não urgentes (art. 1341, § 3º, Código Civil brasileiro).

No outro polo, relativamente *a quem deve ser convocado*, primeiramente, à toda evidência, o condômino é o legitimado a tanto. Nesse sentido, o Código Civil brasileiro (art.

²²³ “§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado”.

²²⁴ Cfr. FRANCO, J. Nascimento, *op cit.*, p. 73.

²²⁵ Por força da lei processual, da evidente pretensão jurídica do interessado e do seu consequente direito de ação.

1354) estabelece que a assembleia não poderá realizar-se se não houver convocação da totalidade dos condóminos. Isto é também o que decorre do regime constante dos arts. 1430º e ss. – designadamente o art. 1432º –, do Código português. Há hipóteses em que a aferição de quem ostenta tal qualidade há de ser mais cautelosa por não haver apenas um titular de direito real sobre o bem, seja por haver compropriedade, imóvel adquirido por cônjuges (cujo regime de bens pode variar, de modo a integrar ou não o património comum do mesmo), usufruto, entre outros²²⁶. E há hipóteses, ainda, de exclusões da participação nas assembleias – ainda que não haja uniformidade doutrinal sobre o tema –, sendo citadas, na doutrina lusa, as hipóteses do arrendatário da fração autónoma, por direito próprio, do locatário – mas com ressalvas de entendimento –, e dos promitentes-compradores de frações – ainda que possuam direito à execução específica ou detenham a posse, por não serem proprietários²²⁷.

No regime brasileiro, além de expresso que a assembleia não poderá deliberar sem a convocação da totalidade dos condóminos, é também expresso que a convenção e as normas internas condominiais produzem efeitos para os “titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção” (art. 1333, Código Civil), “proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autónomas” (art. 9º, Lei nº 4591/64), denotando amplitude de efeitos para além dos proprietários – isto é, se as normas e os ônus condominiais recaem não só sobre os condóminos, senão também às pessoas a eles equiparadas, simetricamente, há de se reconhecer a legitimidade destes na participação na assembleia de condóminos e, por conseguinte, a necessidade de convocar-lhes.

O advento do Código Civil não alterou este cenário no que concerne aos titulares de direitos aquisitivos sobre a unidade imobiliária (fração autónoma), como é o caso do promitente-comprador da unidade, expressamente referido na legislação, designadamente quando se tratar de promessa irrevogável de compra e venda e quando já tiver havido a imissão na posse²²⁸. Além deste, o caso específico do locatário sempre foi objeto de controvérsia na doutrina²²⁹, em especial antes do advento do Código Civil de 2002, em razão

²²⁶ Para análise minuciosa destas e de outras hipóteses – o que refoge aos limites do presente estudo –, ver: NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 676-680.

²²⁷ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 680-681.

²²⁸ Em defesa do direito do promitente-comprador quando já investido na posse direta do imóvel: Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *op. cit.*, p. 818. Em linha com o aqui demonstrado, entende o jurista que seria desarrazoado impor aos promitentes-compradores e cessionários de direitos sobre as frações os ônus e obrigações próprios dos condóminos, mas não lhes atribuir o direito à participação nas deliberações da assembleia, ainda que já se tenham investido na posse.

²²⁹ Cfr. FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 86-87.

do disposto no art. 24, § 4º da Lei nº 4591/64 – que admitia o comparecimento do locatário à assembleia no lugar do condômino-locador ausente – numa espécie de representação legal –, participando das votações nas deliberações da assembleia que não envolvessem despesas extraordinárias do condomínio – bem como outras, que por óbvio, digam respeito apenas ao titular do direito de propriedade; ainda assim, forte era o entendimento de que apenas o proprietário deveria ser convocado à reunião²³⁰. Com o advento do Código, que não repetiu a regra, pacificou-se o entendimento de que apenas o condômino (proprietário, promitente-comprador ou cessionário) teria direito à participação nas assembleias, ao argumento de que o Código Civil teria revogado tacitamente a Lei nº 4591/64 em matéria de assembleia geral dos condôminos (incluindo o art. 24 e §§)²³¹; assim sendo, mais razão ainda para que apenas a ele, condômino-proprietário seja enviada a convocação da assembleia.

Por fim, os inadimplentes também têm de ser convocados, seja porque a convocação da totalidade dos condôminos é imperativo legal (art. 1354, Código Civil), seja porque, ainda que não possa votar ou mesmo participar das deliberações (art. 1335, III, Código Civil), tem o direito de estar presente, de exercer seu direito de locomoção ligado à propriedade, e de informar-se acerca das deliberações que lhe afetarão, seja, ainda, porque pode, inclusive, querer quitar seu débito perante o condomínio a fim de participar da deliberação de matéria de seu interesse.

Referentemente à *forma* (ou *modo*) da convocação, bem como quanto ao *conteúdo da convocatória* e à sua *antecedência*, há substancial diferença no tratamento dispensado pelas leis portuguesa e brasileira – mais pela minudência daquela e laconismo desta do que pela diferença de orientação.

Com efeito, a lei portuguesa, em poucas disposições esgota os dois aspetos. Exige o Código Civil que seja a convocação realizada por meio de carta registada, enviada com dez dias de antecedência, ou mediante aviso convocatório feito com a mesma antecedência, desde que haja recibo de receção assinado pelos condôminos (art. 1432º, nº 1), e, em qualquer dos casos, a convocatória deve indicar o dia, hora, local e ordem de trabalhos da reunião e informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos (nº 2). Portanto, em poucas disposições, o Código português estabelece os requisitos da convocação, inclusive quanto à sua forma, a antecedência com a qual deverá ser realizada, e o conteúdo mínimo da convocatória.

²³⁰ *Idem*, p. 87.

²³¹ Cfr. LÔBO, Paulo, *op. cit.*, p. 245. No mesmo sentido: LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 134.

Já a legislação brasileira é consideravelmente omissa, limitando-se a mencionar que as assembleias serão convocadas (a exemplo do disposto nos arts. 1349, 1350 e 1355, do Código Civil; e arts. 24 e 25, da Lei nº 4591/64), sem prefixar qualquer procedimento ou formalidade para tanto, deixando a cargo da convenção de condomínio e da autonomia da vontade condominial fazê-lo (cfr. art. 1334, III, do Código Civil; e art. 24, *caput*, da Lei nº 4591/64). Caso a convenção de condomínio também seja omissa, recomenda-se a aplicação subsidiária ou analógica das normas concernentes às Assembleias Gerais nas Sociedades por Ações e, ainda o recurso aos princípios gerais de direito²³².

Ainda respeitante à *forma* convocatória, a título informativo, no cotidiano dos condomínios brasileiros, é usual que a convocação seja realizada presencialmente, mediante assinatura de documento comprobatório da entrega e receção, substituída normalmente por cartas convocatórias com aviso de recebimento quando não possível a entrega mediante protocolo. Além disso, apesar de bastante comum na prática, a convocação genérica, mediante afixação de aviso em local de grande circulação do edifício – a exemplo dos ascensores –, não atende ao comando legal, na medida em que não permite aferir a convocação da totalidade dos condôminos – sua admissão tornaria letra morta o disposto no art. 1354 do Código Civil brasileiro.

Relativamente ao *conteúdo a constar da convocatória*, apesar da omissão da lei brasileira – que restringe-se a referir genericamente às matérias inscritas na ordem do dia²³³, e a deixar tal regramento por conta da Convenção de Condomínio²³⁴ –, é por certo que o aviso de convocação, qualquer que sua modalidade, para as sessões da assembleia deverá conter certas informações mínimas para que se atenda ao intento legal. Assim, a validade da convocação está condicionada à presença, no mínimo, dos seguintes dados: “‘ordem do dia’ especificando os assuntos a serem submetidos à deliberação, bem como o dia, local e hora da Assembléia, em primeira convocação, e desde logo, se for o caso, eventual reunião em

²³² FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 72.

²³³ Cfr. Lei nº 4591/64: “Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas”.

²³⁴ Cfr. Lei nº 4591/64: “Art. 9º [...] § 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: [...] h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;”; cfr. Código Civil de 2002: “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 assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;”.

segunda convocação”²³⁵. Trata-se, essencialmente, de modelo doutrinal símile ao exigido pela lei portuguesa e para convocações de assembleias em geral²³⁶.

Neste particular, não obstante as diferenças entre as leis brasileira e portuguesa, os regimes jurídicos mantêm uniformidade em torno do conteúdo da convocatória, deverá conter, minimamente, (i) a ordem dos trabalhos – isto é, o *objeto* da sessão da assembleia –, e (ii) as informações *espaço-temporais* – dia, hora e local da sessão. Uma pequena distinção entre os ordenamentos, respeitante ao objeto, diz respeito à obrigatoriedade, existente apenas no Código português, de indicar-se expressamente os assuntos que só possam ser aprovados por unanimidade (art. 1432º, nº 2) – no Brasil, tal obrigatoriedade poderá existir ou não, a depender do que dispuser a Convenção de Condomínio, embora não seja usual.

Enfim, por meio destas informações, deste conteúdo mínimo, os condóminos tomam conhecimento do que será deliberado na assembleia, e quando ela reunirá, permitindo-lhes avaliar as possíveis consequências e impactos das eventuais decisões assembleares, para que, além de possibilitar-lhes o exercício do direito ao voto e da necessária manifestação da vontade condominial – podendo programar-se e preparar-se para os debates e deliberação de certas matérias –, permite-lhes, inclusive, avaliar a conveniência e necessidade do próprio comparecimento à assembleia, para participação unicamente na deliberação de matérias que efetivamente lhe digam respeito ou lhe interessem²³⁷.

Entende-se que estes dados asseguram que todos os condóminos tenham ciência das circunstâncias da realização da assembleia e dos assuntos que serão nela tratados, permitindo-lhes, querendo, estar presentes (ou representados) e adequadamente preparados para eventualmente intervir na discussão e votação²³⁸.

Assim, se por um lado, a convocatória possibilita o conhecimento formal da sessão da assembleia a ocorrer, por outro, segundo a doutrina, através da *ordem de trabalhos*, possibilita aos condóminos, tomar conhecimento daquilo que será objeto de deliberação, evitando a ocorrência de “deliberações-surpresa”²³⁹ – francamente atentatórias ao contraditório, é de se acrescentar.

Sem dúvidas, o conteúdo da convocatória está inexoravelmente atrelado, entre outros, aos princípios da segurança jurídica e do contraditório. Daí porque contém vício a deliberação

²³⁵ *Idem*, p. 75.

²³⁶ A exemplo do modelo convocatório do art. 86 da Lei brasileira das Sociedades por Ações (Lei nº 6404/76, de 15 de dezembro).

²³⁷ FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 76.

²³⁸ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 685.

²³⁹ *Idem*, p. 686.

da assembleia sobre assunto não indicado na ordem do dia. Entende-se, no Brasil, nula a deliberação da assembleia de condóminos sobre matéria não prevista na ordem dos trabalhos – ainda que se possa cogitar de exceções a essa regra, relativamente a factos excepcionais, urgentes e supervenientes à convocatória e mediante convocação posterior de nova assembleia²⁴⁰ –, e, em Portugal, sujeita à anulação a deliberação em tal circunstância²⁴¹. Neste particular, no Brasil, é comum que da ordem do dia conste, ao final, a rubrica “assuntos gerais”, mas, à toda evidência, tal não pode se destinar a permitir a deliberação de assuntos não expressamente constantes daquela, surpreendendo os demais condóminos²⁴².

Conclui-se, portanto, que a convocatória deverá ser redigida de maneira clara e inequívoca, tanto mais pormenorizada quanto o requerer o assunto em pauta, evitando-se surpresas aos condóminos, tanto os surpreendidos durante a reunião da assembleia, quanto – e estes designadamente – os ausentes à sessão.

No referente à *antecedência* na convocação, ao contrário do legislador português, que prefixou o prazo mínimo de dez dias (art. 1432º, nº 1) – conquanto houvesse dúvida quanto à antecedência mínima para *recepção pelo condómino*, eis que o legislador apenas referiu ao *envio* da convocação²⁴³ –, o brasileiro deixou exclusivamente a cargo dos particulares o estabelecimento do regramento da matéria. A dúvida pode surgir quando também silencia a convenção condominial, hipótese em se recomenda, na falta de outro parâmetro, a aplicação do prazo de antecedência mínimo de oito dias, seja por aplicação, por analogia, da Lei das Sociedades por Ações²⁴⁴, seja por aplicação, por simetria, da mesma regra destinada à comunicação do resultado da Assembleia, prevista na Lei nº 4591/64 (art. 24, § 2º)²⁴⁵.

²⁴⁰ Nesse sentir, FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 77-78, exigindo ainda, que a urgência seja deliberada a previamente à deliberação da questão superveniente (e, pois, estranha) à ordem do dia. Em sentido similar, SCAVONE JR., Luís Antonio, *op. cit.*, p. 891, para quem se deve observar que tais exceções digam respeito efetivamente a “situações excepcionalíssimas”, como as que digam respeito à segurança ou saúde dos condóminos, além de posteriores à convocatória da assembleia. Ainda na mesma linha, v. LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 205-206.

²⁴¹ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 258; NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 687. Evidente que, se além deste vício, a deliberação for nula de pleno direito por quaisquer outras circunstâncias, a hipótese será de requerer a declaração de nulidade da deliberação, sem prejuízo da sua anulabilidade pelo vício da deliberação-surpresa.

²⁴² Nesse diapasão, SCAVONE JR., Luís Antonio, *op. cit.*, p. 891.

²⁴³ Cfr. NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 682-683, indicando que, à luz do entendimento adotado pelo Supremo Tribunal de Justiça e considerado constitucional pelo Tribunal Constitucional, basta seja a convocatória *expedida* observando-se a antecedência de dez dias, ainda que recebida com menor antecedência pelo condómino.

²⁴⁴ Nesse sentido, FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 89.

²⁴⁵ Apesar de não revogada expressamente a norma pelo atual Código Civil, é bem de ver que (i) o Código, na Secção II do Capítulo relativo ao Condomínio Edifício, referente à “Administração do Condomínio”, parece ter tratado por inteiro da matéria atinente à Assembleia de Condóminos – inclusive repetindo as noções constantes do Capítulo VII do Título I da Lei nº 4591/64, intitulada “da Assembléia Geral” – o que sugeriria a revogação tácita da norma ante a lei posterior (Código Civil) que teria regulado por inteiro a matéria tratada pela lei anterior (cfr. art. 2º, § 1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro) –, e (ii) tal regramento nunca foi aplicado

Ainda, no que se refere ao *local, dia e hora* da reunião assemblear, ambos os ordenamentos silenciam quanto a eventuais parâmetros ou mesmo limites à livre disposição do administrador ou dos condôminos convocantes, prevalecendo o filtro do princípio (postulado) da razoabilidade na escolha, devendo ocorrer, preferentemente, no próprio edifício – ou em outro local próximo ou da escolha dos condôminos, pelas mais variadas razões²⁴⁶ –, em dias úteis à noite, de modo a permitir o comparecimento do maior número de condôminos, sem prejuízo das atividades laborativas ordinárias e dos finais de semana²⁴⁷.

Por fim, no que se refere à assembleia em *segunda convocação*, o Código Civil português estabelece (art. 1432º, nº 4)²⁴⁸ uma regra automática: a não comparecimento do número mínimo de condôminos, suficientes para se obter vencimento – ou seja, como regra, condôminos que representem a maioria do capital investido (isto é, maioria dos votos), ou outra maioria porventura aplicável, hipótese em que prevalecerá²⁴⁹ – importa na convocação de nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, com quórum deliberativo reduzido à simples maioria dos presentes, desde que representem ao menos ¼ do capital investido na edificação (sempre ressalvadas as matérias que exijam quórum qualificado). Já a legislação brasileira, deixa de estabelecer tal obrigatoriedade na convocatória – muito possivelmente por não a regular –, mas trata a segunda convocação como ínsita ao regime das assembleias condominiais – até porque amplamente praticada –, na medida em que prevê disposição específica a tratar do quórum mitigado em segunda convocação (art. 1353)²⁵⁰. Não é necessário expedir qualquer carta ou aviso posterior referente à segunda convocação, seja para os condôminos presentes ou para os ausentes, eis que já previamente notificados²⁵¹ – supondo, no caso do Brasil, que já tenha constado, como sói ocorrer, tal advertência da convocatória para a primeira reunião, o que se dispensa no regime português face ao expresse comando legal.

com rigor absoluto, de maneira que os condomínios estipulavam normas internas próprias, com prazos normalmente mais dilargados para a comunicação aos demais condôminos as deliberações da assembleia.

²⁴⁶ A exemplo dos casos em que, por exemplo, a edificação não dispõe de parte comum com área útil disponível para tanto, ou quando há auditório próximo à disposição dos condôminos ou sede da administradora terceira com maior amplitude de espaço, ou, ainda, nas proximidades do local onde todos os condôminos exercem suas atividades profissionais, entre outras tantas hipóteses aventáveis.

²⁴⁷ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 685-686.

²⁴⁸ “Art. 1432º [...] 4 - Se não comparecer o número de condôminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condôminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio”.

²⁴⁹ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 173.

²⁵⁰ “Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial”.

²⁵¹ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 173.

Ainda quanto à temática, relativamente ao interregno mínimo entre uma e outra reunião (convocação) da assembleia, dispensa-se tratamento jurídico diverso nos dois países. Com efeito, a experiência brasileira consolidou amplamente a prática da segunda convocação ocorrer logo em seguida à primeira – caso esta não atinja o quórum mínimo –, com espaço de trinta minutos ou uma hora entre uma e outra, prática cuja admissão foi consagrado pela doutrina²⁵², sem maiores questionamentos. Em Portugal, ao revés: conquanto haja forte entendimento no sentido de que o intervalo mínimo previsto no n.º 4 do art. 1432º não é absoluto, podendo ser estabelecido outro pelos condóminos, desde que observados os limites da boa fé – uns defendendo a possibilidade de se estabelecer um prazo mais curto do que uma semana²⁵³, outros a sustentar que apenas se pode dilatar, mas não minorar, o interregno mínimo legal²⁵⁴ –, não se admite, maioritariamente, que as duas convocações se deem no mesmo dia, com apenas minutos ou horas de intervalo entre elas, por não permitir aos condóminos ausentes a possibilidade de comparecerem à segunda convocação²⁵⁵. Apesar do entendimento doutrinal, há poucos anos, em atenção ao que se verifica na prática quotidiana, o Tribunal da Relação de Lisboa proferiu acórdão em sentido diverso, entendendo inexistir irregularidade ou anulabilidade de per si, ainda que a segunda convocação tenha ocorrido no mesmo dia²⁵⁶. Entretanto, referido acórdão foi revogado pelo Supremo Tribunal de Justiça no ano seguinte, em julgado que, não obstante reconheça ser prática usual nos condomínios que a segunda chamada tenha lugar no mesmo dia, meia hora mais tarde, tomando por base os doutrinadores que tratam da matéria, inadmitiu tal procedimento, eis que, conquanto o regramento legal não seja perentório, havendo maleabilidade na fixação do interregno temporal, um espaço de tempo tão curto quanto de meia hora (ou de algumas horas) mediando a primeira e a segunda reunião inviabilizaria a participação dos condóminos ausentes à primeira, em afronta aos limites da boa fé²⁵⁷.

²⁵² Apenas ilustrativamente: LÔBO, Paulo, *op. cit.*, p. 246.

²⁵³ É a posição defendida por PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 226.

²⁵⁴ Assim defendido por NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 686.

²⁵⁵ Assim defendido por NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 688-689, citando acórdãos do Supremo Tribunal de Justiça e do Tribunal da Relação de Lisboa.

²⁵⁶ Tribunal da Relação de Lisboa – Acórdão em Apelação com o número 741/09.7YXLSB.L1-1, de 14 de julho de 2014, Relator João Ramos de Sousa. No julgado, entendeu-se que prática da segunda convocatória para o mesmo dia da primeira, não gera qualquer irregularidade ou anulabilidade, tratando-se de prática frequente; nos dizeres do acórdão, a lei não proíbe tal prática; mas “apenas estabelece supletivamente que, se não for convocada inicialmente nova data alternativa, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local”. O Condómino-Autor, entre outros tantos argumentos, requeria ao tribunal a anulação de várias deliberações da assembleia de condóminos que lhe eram desfavoráveis com base na inobservância de antecedência maior.

²⁵⁷ Supremo Tribunal de Justiça – Acórdão da 1ª Secção em Revista com o número 741/09.7YXLSB.L1.S1, de 26 de maio de 2015. Relator Gregório Silva Jesus. Consoante seus termos: “[...] O espaço de tempo a mediar

Por fim, em última hipótese, não havendo quórum também em segunda convocação, poderá qualquer interessado recorrer ao tribunal²⁵⁸.

2.4. DIREITO DE VOTO

É através do exercício do direito de voto que o condomínio forma sua vontade (coletiva), independentemente de ter ou não personalidade jurídica. Isso porque a formação da vontade do órgão colegial assemblear, expressa “na deliberação por ele tomada, resulta do concurso da vontade individual dos condôminos participantes na assembleia, manifestada através do exercício do direito de voto”²⁵⁹.

Em Portugal, cada condômino tem na assembleia tantos votos quantas forem as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem que exprime o valor (relativo) da(s) sua(s) fração(ões) em relação ao valor da totalidade da edificação (art. 1430, nº 2 c/c art. 1418, Código Civil português) – critério eminentemente pragmático, que importa na exclusão do eventual resíduo²⁶⁰. Não obstante, independentemente do que consta no título constitutivo da propriedade horizontal – e da eventual adoção do critério da percentagem na discriminação das frações –, na hipótese de um condômino ter fração inferior a 1%, opera-se *ex vi legis* a alteração do critério de contagem para a permilagem²⁶¹, a fim de não se tolher o direito de voto de nenhum condômino. Mesmo que o voto de um único condômino não tenha capacidade de influir no resultado da deliberação assemblear, seu preterimento importará em nulidade (ou anulabilidade).

entre a primeira e a segunda reunião não poderá ser tão curto, de algumas horas ou meia hora apenas, pois afrontaria os limites da boa fé, sabendo-se que, se não sempre pelo menos quase sempre, tal inviabilizaria a presença de quem pouco antes esteve ausente, assim como não lhe permitiria a reponderação da conveniência de estar presente na assembleia, e mesmo a sua preparação para nela participar e assumir uma correcta tomada de posição [...]”.

²⁵⁸ Em Portugal, cfr. NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 689, através de processo de jurisdição voluntária de suprimento (art. 1000º do CPC/2013, *ex vi* do art. 1002º do mesmo código processual), no qual o tribunal decidirá segundo juízos de equidade. No Brasil, a lei estabelece que se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino (art. 1350, § 2º, Código Civil brasileiro). O problema aqui está em estabelecer até que ponto o juiz ou tribunal pode ir, sendo de se questionar a conveniência de o juiz decidir em lugar dos particulares, nomeadamente em questões de convívio condominial – tema que será retomado oportunamente. Trata-se, de todo modo, de hipótese não tão comum, ante a dispersão das frações e quinhões entre um grande número de pessoas na propriedade horizontal, aliada à facilidade de aprovação de matérias em segunda convocação. Dificuldade também haverá – com igual necessidade de recurso aos tribunais – quando um ou alguns poucos condôminos tiverem detiverem a maioria dos quinhões e preferirem simplesmente não mais convocar assembleias.

²⁵⁹ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 690.

²⁶⁰ *Ibidem*.

²⁶¹ *Ibidem*.

No Brasil, ressalvada estipulação diversa no título constitutivo ou convenção de condomínio²⁶², os votos na assembleia são proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino (art. 1352, parágrafo único, Código Civil brasileiro).

Neste particular, não se pode deixar de pontuar que, diferentemente da Lei nº 4591/64, que introduzia, no § 3º do art. 24, regra genérica de proporcionalidade dos votos do condômino às suas frações ideais no terreno e edificação, “*nas assembleias*”, sem qualquer distinção entre a primeira e segunda convocação, o Código Civil de 2002 trata da questão, ao menos em sua literalidade, de modo diverso. Com efeito, enquanto o art. 1352 versa sobre os quóruns constitutivo e deliberativo da assembleia em primeira convocação, o art. 1353 trata dos quóruns aplicáveis em segunda convocação. Ocorre que apenas o art. 1352 dispõe de um parágrafo (único) estabelecendo que os votos são proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino (aplicável à primeira convocação, estabelecida no *caput*), o mesmo não se verificando no art. 1353, que, ao tratar da segunda convocação, apenas estabelece que a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, sem qualquer disposição sobre a regra de proporcionalidade dos votos conforme a fração ideal. Esta discriminação poderia sugerir, em tese, a adoção de critérios distintos para o cômputo dos votos em primeira e segunda convocação da assembleia condominial: enquanto em primeira convocação, os votos dos condôminos seriam proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condôminos, em segunda convocação, os votos seriam “por cabeça”. Tal entendimento não se sustenta perante uma interpretação sistemática, e mesmo lógica, do regime da propriedade horizontal – que não pode ser suplantada por uma antiga regra formal de hermenêutica jurídica clássica relativamente à localização tópica do parágrafo único do art. 1352 do Código Civil –, e, ainda, em vista do regime antes estatuído pela Lei nº 4591/64, art. 24, § 3º. Não obstante, a forma como exposta a questão por alguns autores parece sugerir (apesar de assim não mencionarem

²⁶² Consoante o art. 24, § 3º, da Lei nº 4591/64, a convenção de condomínio poderia dispor sobre o critério da proporcionalidade do número de votos na assembleia. Possível o entendimento de que o Código Civil teria revogado tacitamente esta disposição, pois, além de ser lei posterior e ter tratado por inteiro do condomínio edilício e, nomeadamente, da matéria relativa à assembleia de condôminos, ainda previu, diversamente do que dispunha a lei anterior (contrariando seu regime, portanto), que o critério poderia ser modificado através da “convenção de *constituição* do condomínio” (art. 1352, parágrafo único), a indicar não a convenção de condomínio, e sim seu título constitutivo. Tal entendimento é problemático, não só por ignorar a prática comum aos condomínios em edificações – que alteram o critério de cálculo do número de votos em suas convenções, seja para estabelecer o voto por número de pessoas, seja para estabelecer o voto por número de unidades autônomas –, mas, também, porque tornaria praticamente inócua a permissão legal, eis que exigiria unanimidade condominial para alteração do título constitutivo, além de ignorar a relevância e abrangência da convenção de condomínio (que se presta, precipuamente, a regular este tipo de situação, razão pela qual exige quórum de 2/3 das frações ideais para sua aprovação ou alteração).

especificamente) um critério diferenciado de peso dos votos para a segunda convocação, mesmo na vigência da lei anterior²⁶³. De resto, os tratadistas são perentórios em afirmar que a lei brasileira não prevê o voto “por cabeça” – que só valerá se assim previsto na convenção de condomínio²⁶⁴, pois o cômputo dos votos não se faz pelo número de condôminos, e sim proporcionalmente às frações ideais de cada condômino no solo (terreno) e nas demais partes comuns (proporcionalmente às frações em relação à todo o edifício)²⁶⁵, também não havendo questionamento na jurisprudência quanto à regra da proporcionalidade dos votos dos condôminos ainda que em segunda convocação. Em suma, “na contagem dos votos nas assembleias, não se computa o escrutínio por cabeça, mas proporcionalmente às frações ideais de cada condômino, áreas privativas ou outro critério estabelecido na convenção”²⁶⁶.

Portanto, o ordenamento brasileiro, à semelhança do regime português, estabelece um regime de valor relativo das frações ideais de cada condômino relativamente à integralidade do edifício; mas, diferentemente da lei lusa, não se preestabelece um parâmetro limitativo do cômputo apenas das unidades inteiras que caibam na percentagem ou permilagem das frações ideais, sendo, em princípio, ainda que matematicamente trabalhoso e por vezes complexo, rigorosamente proporcionais os votos às frações de cada condômino. Na prática, muitas convenções de condomínio estipulam regra diversa, estabelecendo, mediante arredondamentos e exclusão de pequenas diferenças, pesos relativos fixos e simples para cada apartamento, sala comercial, enfim, fração em geral, a exemplo da utilização do critério “peso um” e “peso dois” nas votações num edifício para moradia, nos quais alguns apartamentos são maiores – aos quais se atribui o “peso dois” – e outros menores – aos quais se atribui o “peso um” –, independentemente da exata correlação na metragem ou no valor das frações. Muitas vezes, o mesmo critério é também estabelecido para o pagamento das contribuições condominiais, por reciprocidade.

²⁶³ Cfr.: MATIELLO, Fabrício Zamproga, *op. cit.*, p. 862, “Não havendo *quorum* especial a ser observado, a decisão da assembleia poderá ser tomada, em segunda convocação, por maioria de votos dos presentes, independentemente do número de condôminos que acorram à reunião. Destarte, a necessidade da presença de comunheiros que representem pelo menos a metade das frações ideais prevalecerá apenas em se tratando de primeira convocação, pois em segunda a decisão obrigará quando metade mais um dos membros da assembleia votarem no mesmo sentido”; PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio...**, p. 157-158: “A Lei do *Condomínio e Incorporações* manifestou a sua preferência pelo sistema da maioria das pessoas, determinando no art. 24 que se tomem as decisões pela *maioria dos presentes*. Não é, por certo, um critério perfeito, pois a maioria presente pode não representar expressão econômica ponderável, em relação ao conjunto, ou pode, mesmo, não corresponder ao número de unidades autônomas [...]. Pela contagem das pessoas presentes, sem indagar a quantidade de apartamentos de cada uma, qualquer pessoa na presidência da Assembleia poderá, desde logo, e sem recorrer a processos complexos, proclamar a matéria vencedora na reunião”.

²⁶⁴ FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 101-102.

²⁶⁵ LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 129.

²⁶⁶ VENOSA, *op. cit.*, p. 397.

Assim, apesar da pequena distinção no critério de contagem nos dois ordenamentos jurídicos em análise, a essência é a mesma: o direito de voto (ou o número de votos) de cada condomínio é proporcional à sua propriedade em relação à integralidade da edificação; é proporcional ao capital investido na edificação, ao número e ao valor das frações do condômino.

Portanto, aqui já se pode vislumbrar as implicações do direito de voto na imposição de decisões na assembleia de condôminos, em detrimento da minoria condominial. Na medida em que o direito de voto é proporcional ao capital investido na edificação, o poder de um ou uns poucos condôminos possuidores da maior parte das frações da edificação, poderá exercer-se quase que absolutamente na edificação, com a imposição de suas determinações.

2.5. DIREITO DE REPRESENTAÇÃO

A legislação portuguesa é expressa em reconhecer o amplo direito de representação nas assembleias (art. 1431º, nº 3, Código Civil).

Por seu turno, a lei brasileira nada dispõe no particular. Talvez o mais próximo disso, no aspecto legal, fosse a representação legal outorgada ao locatário em relação às matérias que não dissessem respeito ao proprietário-locador (art. 24, § 4º a Lei nº 4591/64) – figura controversa que, consoante entendimento doutrinal maioritário, foi tacitamente revogada pelo Código Civil, norma posterior que regulou por inteiro as assembleias de condôminos, consoante tratado no tópico 2.3, supra. Ante a omissão específica, e a regulação genérica do mandato nos atos e negócios jurídicos em geral, consolidou-se na praxe condominial brasileira o uso de procurações para representação de condôminos na reunião da assembleia.

Na verdade, em muitos edifícios nos grandes centros brasileiros, não é incomum a utilização desmedida e sem limites de poderes de inúmeras procurações outorgadas a uma ou a poucas pessoas, normalmente ao síndico (administrador) já anteriormente eleito, outorgando-lhe genericamente toda sorte de poderes, sem prévia estipulação das matérias a tratar e votos pretendidos pelo mandante; em incontáveis casos, o mandatário atua em seu próprio interesse nas reuniões, contabilizando votos dos outorgantes ausentes. A situação, que facilita a ocorrência de abusos – e inclusive a possibilidade o mandatário subjugar a minoria à sua vontade particular – é notória, já noticiada na mídia²⁶⁷, denunciada por parte da doutrina – a recomendar a limitação, através da convenção de condomínio, do número de mandatos a

²⁶⁷ Cfr. Capítulo I desta dissertação, tópico 1.1, p. .

uma mesma pessoa²⁶⁸ –, mas ainda pouco tratada nos manuais e cursos de direitos reais na parte relativa à propriedade horizontal²⁶⁹, cuja análise se retomará, sob enfoque específico do tema objeto desta dissertação, no próximo capítulo.

Neste ponto, a doutrina lusa, há quem defenda que, se, por um lado, se consigna que o regulamento do condomínio ou deliberação da assembleia geral não podem cercear a amplitude da representação condominial, por outro, o limite da representação de condóminos pela mesma entidade ou pessoa é, precipuamente, a existência (ou não) de conflito de interesses – como ocorre no caso de o administrador votar por representação em si mesmo para manutenção na função, ou na aprovação de suas próprias contas –, embora reconheça a doutrina que a prática muitas vezes se apresenta no sentido contrário²⁷⁰.

2.6. FUNCIONAMENTO DA ASSEMBLEIA E SUA ATA

Relevante que se siga, para a condução dos trabalhos, o roteiro ou procedimento estabelecido no título constitutivo ou no regulamento ou convenção do condomínio para tanto, eis que as leis portuguesa e brasileira silenciam quanto ao tema em matéria condominial. Assim, em Portugal, o regulamento do condomínio (art. 1429º-A, Código Civil português) disciplinará a matéria relativa à composição e funcionamento da assembleia geral²⁷¹, e, no Brasil, equivalentemente, a convenção de condomínio fará o papel²⁷². Não se rejeita, contudo, apesar de não ser o melhor local para tanto, que do próprio título constitutivo da propriedade horizontal conste a matéria, mas uma tal previsão “engessaria” a norma interna, dificultando sobremaneira eventual modificação. Verifica-se o recurso à lei das sociedades comerciais para complementar o regime de funcionamento da assembleia de condóminos tanto em Portugal quanto no Brasil.

²⁶⁸ Cfr.: FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 98-100; LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 135-136.

²⁶⁹ Exceção se verifica na obra de: VENOSA, Silvio de Salvo, *op. cit.*, p. 397-398.

²⁷⁰ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 691. São as palavras do autor: “[...] a mesma pessoa ou entidade pode representar vários condóminos, contanto que não haja conflito de interesses. Assim tratando-se da assembleia geral ordinária, destinada a obter a aprovação das contas do exercício findo e do orçamento das despesas a efectuar durante o ano, os condóminos não deverão conferir a sua representação ao administrador, nem este a deve aceitar, uma vez que tem interesse directo e pessoal nessa aprovação, nomeadamente quando não é condómino, embora não desconhecamos que a prática comumente adoptada vai no sentido oposto àquele que consideramos correcto, alicerçado no facto de o condómino conferir a representação ao administrador após ter recebido cópia dos documentos de prestação de contas, o que fará presumir que ele as analisou e não lhe suscitam dúvidas, e, daí, que haja designado como seu representante a entidade que as elaborou”.

²⁷¹ *Idem*, p. 692.

²⁷² FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 90.

Entre outros pormenores do funcionamento da assembleia geral dos condóminos²⁷³, necessária a elaboração da ata, que constitui o suporte documental contendo o relato circunstanciado dos acontecimentos relevantes ocorridos na reunião assemblear²⁷⁴.

Por isso, a ata deverá conter²⁷⁵ as questões colocadas em pauta (observada a ordem dos trabalhos constante da convocação), discutidas e votadas, consignando-se o resultado, isto é, as deliberações tomadas, as abstenções e ausências e retirada de condóminos, bem como resumo da discussões e eventuais intervenções feitas por condóminos e interessados e quaisquer outros factos e acontecimentos relevantes que tenham ocorrido; além disso, deverá ser feita e assinada a lista de presença dos condóminos (e suas respectivas unidades imobiliárias) e dos votos em cada um dos assuntos deliberados – juntamente com o presidente da mesa e, se houver, do secretário, sendo tanto mais fidedigna quanto mais completa e pormenorizada conforme o ocorrido na reunião da assembleia – o que recomenda sua elaboração se não durante a sessão, o mais próximo temporalmente dela possível. No regime português, avulta de importância o perfeito registo não só dos votos vencedores, mas também, e ainda mais designadamente, dos condóminos que votaram contra, para efeitos de poder impugnar a deliberação.

Teoricamente, a ata deveria ser elaborada durante a própria sessão, mas nem sempre é possível (por inúmeros factores, como a complexidade da matéria deliberada, intensidade e percuciência dos debates, o avançado da hora, a velocidade e dinamicidade da reunião, o número de pessoas, o número de assuntos, etc.), devendo ser confeccionada o mais brevemente possível – sendo de todo recomendável ao menos a elaboração de um esboço da ata ou formulário com as matérias que foram deliberadas e respectivas assinaturas dos condóminos votantes, a fim de se tentar evitar futuras divergências²⁷⁶. Nos dias atuais, no entanto, é cada vez mais comum a gravação (apenas áudio ou áudio e vídeo) das reuniões das assembleias condominiais, possibilitando resolver celeumas envolvendo eventual discordância com ao conteúdo consignado em ata.

O processo de elaboração da ata estende-se desde a constituição da assembleia até o seu encerramento e colheita das assinaturas (que, por vezes, acaba ocorrendo dias após a

²⁷³ Ver o roteiro elaborado por FRANCO, J. Nascimento, p. 90-91, baseado na assembleia geral das Sociedades por Ações (Lei nº 6404/76) e assembleias em geral.

²⁷⁴ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 265, nota de rodapé nº 664.

²⁷⁵ Cfr. FRANCO, J. Nascimento, p. 97-98; NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 703; PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 265. SEIA, Jorge Alberto Aragão, p. 175; 179-182.

²⁷⁶ Em sentido mais ou menos semelhante, FRANCO, J. Nascimento, p. 90-91; NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 702-703.

realização da sessão, em razão da efetiva redação em momento posterior)²⁷⁷. Na verdade, mesmo antes da constituição da assembleia, caso ela não se instale em primeira convocação, tal constatação terá de ser consignada em ata, bem como a de que se constituiu a assembleia em segunda convocação.

Em Portugal, a ata assume especial relevância, designadamente se comparada com o Brasil – onde sequer existe previsão legal específica além da genérica referência, na antiga Lei nº 4591/64, à *comunicação pelo síndico do que houver sido deliberado pela assembleia*, e o silêncio do Código Civil de 2002 –, porquanto, além de expressamente obrigatório a lavratura, redação e assinatura²⁷⁸ das atas das assembleias de condôminos (art. 1º, nº 1º, do Decreto-Lei nº 268/94), por força de determinação legal, a vinculatividade das deliberações – tanto para os condôminos como para os terceiros titulares de direitos relativos às frações – está condicionada a que estejam *consignadas em ata* (art. 1º, nº 2º, do Decreto-Lei nº 268/94).

Da interpretação do texto da lei, desembocam dois entendimentos doutriniais: de um lado²⁷⁹, de que a ata seria formalidade essencial à substância do ato jurídico (*ad substantiam*), e, de outro²⁸⁰, de que a ata seria apenas formalidade com valor meramente probante (*ad probationem*), de que depende apenas a eficácia do ato. Em socorro da primeira tese, advoga-se que, pelo próprio texto legal, apenas as deliberações exaradas ata são vinculativas aos condôminos e equiparados, presentes e ausentes, além de a deliberação da assembleia formar corpo único com a ata que a veicula e regista, tratando-se de elemento constitutivo do *estatuto condominial* – direito real, imobiliário, que reclama certeza e segurança no tráfego jurídico. Pela segunda corrente doutrinal, a ata é documento *ad probationem*, com força de documento particular (art. 376º, Código Civil português), por não se tratar de elemento constitutivo – relativo à existência – nem pressuposto de validade da deliberação, não sendo nula, pois, a deliberação sem ata.

Neste particular, a ata, não obstante fundamental para a corporificação das deliberações da assembleia, no regime da Lei nº 4591/64 há referência não à ata, e sim apenas à “comunicação” aos condôminos das deliberações que hajam sido tomadas (art. 24, § 2º) – o que, a rigor, não equivale à exigência de elaboração e apresentação da ata da assembleia, contendo todos os acontecimentos relevantes da reunião assemblear, e sim apenas à informação do resultado das votações –; no regime do Código Civil de 2002, não há sequer a

²⁷⁷ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 265.

²⁷⁸ Assinadas pelo presidente da mesa e subscritas pelos condôminos presentes à assembleia, a teor do texto legal. Também já controverteu a doutrina

²⁷⁹ Nesse sentido, PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 265-267.

²⁸⁰ Este é o posicionamento defendido por: NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 700; SEIA, Jorge Alberto Aragão, p. 180.

referência à comunicação das deliberações da assembleia, exigindo-se, assim, o recurso à analogia para aplicação do regramento da Lei das Sociedades Comerciais por Ações (Lei nº 6404/76, art. 130). Isso se justifica também, pois, diferentemente do regime lusitano, a eficácia ou vinculatividade das deliberações assembleares, por força da lei, dá-se desde a tomada da decisão pela assembleia (art. 24, § 1º, Lei nº 4591/64)²⁸¹ – e não a partir da deliberação consignada em ata. Portanto, no regime brasileiro, sem qualquer dúvida, a ata da assembleia é documento *ad probationem* – sendo, possível, inclusive, que se impugne o conteúdo exarado em ata de assembleia através da produção de outras provas em direito admitidas (como, por exemplo, ficheiro eletrônico contendo áudio e/ou áudio e vídeo da reunião da assembleia).

Quanto ao mais, relativamente ao funcionamento da assembleia, para a condução dos trabalhos da reunião assemblear, bem como para redação e assinatura da ata de assembleia – em Portugal²⁸², por força de lei especial (art. 1º, nº 1, Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro) e no Brasil²⁸³ por aplicação da regra consagrada nas Sociedades por Ações (art. 128, Lei nº 6.404/76) –, será nomeado pelos presentes à reunião o presidente da mesa – sendo desnecessário que tal conste da ordem do dia –, a quem competirá, segunda a doutrina, tomando por base a regulação das sociedades comerciais, entre outros poderes: dar início à reunião da assembleia, elaborar a lista de presenças dos condóminos com as respectivas frações, verificar a regularidade da convocação dos condóminos, de sua representação – e outras questões referentes à verificação da regularidade da reunião da assembleia e dos condóminos presentes, bem como sua adimplência ou não (para os fins de exercício do direito de voto no regime brasileiro). Deverá, o presidente, ainda, conduzir as votações e apurar o resultado das votações. Poderá haver, ainda, um secretário para auxílio na redação da ata.

2.7. REGIME JURÍDICO DAS DELIBERAÇÕES

Como visto, a assembleia, regularmente convocada, reunirá para deliberação dos assuntos da ordem do dia. Contudo, a assembleia só poderá iniciar os trabalhos, se

²⁸¹ “Art. 24 [...] § 1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condóminos.”. Ademais, conforme o Código Civil de 2002, não há na lei qualquer referência à própria ata de assembleia, pelo que seria violar o princípio fundamental da legalidade a criação de exigência não prevista em lei, referente à prática de um ato jurídico (consignação das deliberações em ata) como pressuposto para a consecução de efeitos já atribuídos pela própria lei para a simples tomada de decisão pela assembleia, como se vê em diversos dispositivos (tratados no próximo tópico deste capítulo).

²⁸² Cfr. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, 227; NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 693.

²⁸³ Cfr. FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 90.

validamente constituída (ou instalada), e, a partir daí, somente poderá deliberar observados os quóruns especificados em lei – consoante o critério do número (ou peso) de votos de cada condómino.

Importa, pois, distinguir os quóruns *constitutivo* e *deliberativo* nas deliberações de assuntos ordinários da assembleia (regra geral) – tal designação não discrepa nos dois países – : por *quórum constitutivo* entende-se o número mínimo necessário de presenças de condóminos para que a assembleia se tenha por constituída (validamente instalada); por *quórum deliberativo* entende-se o número mínimo necessário de votos para deliberar a respeito de certa matéria na reunião da assembleia²⁸⁴.

Assim é que, no direito português, em *primeira convocação*, o *quórum constitutivo* da Assembleia corresponde à presença de condóminos representativos de, no mínimo, maioria simples do capital investido na edificação, e o *quórum deliberativo* é de maioria dos votos presentes. Não havendo quórum constitutivo apto à deliberação em primeira convocação, passa-se – na falta de outro prazo²⁸⁵ – na semana seguinte²⁸⁶, à *segunda convocação*, cujo *quórum constitutivo* corresponde à presença de condóminos representativos de, pelo menos, ¼ do valor total do prédio, e o *quórum deliberativo* é de maioria dos votos presentes²⁸⁷. Especificamente no que toca à segunda convocação, controvérsia pode haver quando

²⁸⁴ *Idem*, p. 694. SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 175.

²⁸⁵ O assunto foi tratado neste Capítulo, no tópico 2.3.

²⁸⁶ Conforme art. 1432º, nº 4, do Código Civil português, “[s]e não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio”. Na prática quotidiana dos condomínios, conforme demonstrado acima no tópico referente à convocação da assembleia (nº 2.3, p. 72), as convocatórias são todas feitas, em segunda convocação, para o mesmo dia e local, usualmente meia hora mais tarde, o que foi inclusive respaldado pelo Tribunal da Relação de Lisboa – Acórdão em Apelação com o número 741/09.7YXLSB.L1-1, de 14 de julho de 2014, Relator João Ramos de Sousa, analisado naquela altura. Contudo, como lá também explicitado, referida decisão foi revogada pela 1ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça em acórdão prolatado em 26 de maio de 2015, relator Conselheiro Gregório Silva Jesus, pese embora reconheça que a realidade se afigura no sentido contrário.

²⁸⁷ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 698-699. Segundo o autor, “Em primeira convocação, na falta de disposição especial que disponha de forma diversa, a assembleia pode funcionar e tomar deliberações desde que esteja presente ou representada a maioria simples do capital (quórum constitutivo), ou seja, mais de 50% do capital correspondente ao valor total do edifício. Embora, o nº 3 do art. 1432º não fixe directamente esta regra, ela resulta da conjugação com o nº 4 do mesmo normativo. Por seu turno, uma vez constituída a assembleia, as deliberações poderão ser tomadas por maioria dos votos presentes (quórum deliberativo), não sendo, assim, exigível que cada deliberação só se considere tomada com os votos favoráveis correspondentes àquela maioria simples do capital investido, porquanto isso equivaleria a exigir uma unanimidade que a lei não impõe. [...] Se a assembleia não puder deliberar em primeira convocatória por falta de comparência/representação da maioria simples do capital investido, ‘considera-se convocada nova reunião para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, um quarto do valor total do prédio’ (nº 4 do art. 1432º), ou seja, em segunda convocação, o quórum constitutivo é de ¼ do valor total do prédio, e as deliberações são tomadas por maioria dos votos presentes”. No mesmo sentido, SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 175-177.

presentes apenas dois condôminos, possuindo um deles $\frac{1}{4}$ ou mais do valor total do prédio: para uns²⁸⁸, apenas pela unanimidade dos presentes poderia deliberar a assembleia, eis que a lei exigiria votos dos *condôminos presentes que representem ao menos $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio*, a indicar que não poderia apenas um condômino formar tal maioria; para outros²⁸⁹, bastaria o voto do condômino possuidor do quórum qualificado, pois, entendimento contrário atentaria contra o princípio da prevalência do voto majoritário, sem falar nos prejuízos decorrentes da necessidade de recurso à via judicial para resolução das pendências. A questão será retomada no próximo capítulo, sob outro enfoque.

No direito brasileiro, igualmente, na administração do condomínio vige o princípio da maioria nas deliberações assembleares²⁹⁰, sendo que, em *primeira convocação*, a assembleia instala-se²⁹¹ com a presença de condôminos representativos de, pelo menos, metade das quotas ideais da edificação (*quórum constitutivo*), deliberando, uma vez instalada, por maioria dos votos dos condôminos presentes (*quórum deliberativo*). Em *segunda convocação*, a assembleia instala-se com quem estiver presente, de modo que o *quórum constitutivo* equivale à presença de ao menos um condômino, e, uma constituída a assembleia, o *quórum deliberativo* é de maioria dos votos dos condôminos presentes (*quórum deliberativo*)²⁹². Não se exige – diferentemente da lei portuguesa – um número preestabelecido das frações ideais, de modo que, em segunda convocação, “a assembleia deliberará por maioria dos votos presentes, qualquer que seja o seu número”²⁹³. Também não exige a presença de mais de um condômino em segunda convocação – condição tida por indispensável em outros ordenamentos, ante a natureza Assembleia enquanto órgão deliberativo coletivo²⁹⁴.

²⁸⁸ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 177.

²⁸⁹ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 699.

²⁹⁰ GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op. cit.*, p. 397.

²⁹¹ Nomenclatura utilizada correntemente usadas pelos autores brasileiros, em função de sua adoção pela Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6404/76, art. 125, entre outros). Exemplificativamente, ver: PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, *op. cit.*, p. 173. Desta feita, o *quórum de instalação* equivale ao *quórum constitutivo* da assembleia de condômino.

²⁹² PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, *op. cit.*, p. 173.

²⁹³ DINIZ, Maria Helena – **Curso...**, *op. cit.*, p. 278.

²⁹⁴ Cfr. FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 81. Segundo o jurista, assim defendido por alguns tratadistas franceses. Já no regime português, como demonstrado neste estudo, conquanto, pelo texto legal, não se exija a presença de mais de um condômino para a constituição da assembleia – e sim apenas a presença de $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio –, para fins deliberativos, há quem defenda a necessidade dos votos concordantes de mais um dos condôminos presentes à assembleia, formados, portanto, a partir dos votos dos presentes, não podendo ser apenas os votos de um só condômino a formá-la. Nesse sentido, SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 177. Em sentido contrário, NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 699. O autor defende rejeitar tal entendimento porquanto violaria o princípio da prevalência do voto majoritário e equivaleria a exigir unanimidade dos presentes.

Deve-se ter em mente no particular, como visto *supra*²⁹⁵, que, em ambos os ordenamentos, o número dos votos de cada condômino é proporcional ao seu capital investido, isto é, proporcional ao valor relativo das frações do condômino em relação à totalidade da edificação. Mais precisamente: no regime brasileiro, os votos são proporcionais às frações ideais do condômino no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino – permitida a estipulação diversa na convenção de condomínio em relação à edificação – (art. 1352, parágrafo único, Código Civil brasileiro; Lei nº 4591/64, art. 24, § 3º); e, na sistemática da lei portuguesa, são tantos quantas forem as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem que exprime o valor (relativo) da(s) sua(s) fração(ões) em relação ao valor da totalidade da edificação (art. 1430, nº 2 c/c art. 1418, Código Civil português).

Em suma, nos dois ordenamentos jurídicos, no que tange ao quórum para deliberar, a *regra geral para as deliberações ordinárias* – que não exigem quórum qualificado previsto na legislação –, é a deliberação por “maioria simples dos votos representativos do capital investido”²⁹⁶, até porque, o número de votos de cada condômino é proporcional às suas frações relativamente à integralidade da edificação. A diferença relevante entre os dois ordenamentos neste ponto, é a faculdade outorgada aos particulares no Brasil de, autorregulando-se através da convenção de condomínio, modificarem o critério relativo ao número (peso) de votos de cada condômino (art. 1352, parágrafo único, Código Civil brasileiro), em deliberações ordinárias.

Portanto, deliberações que exijam unanimidade ou maioria qualificada constituem exceção à regra geral²⁹⁷ da deliberação pela maioria simples. Matérias entendidas pelo legislador como de maior relevância, que digam respeito, por exemplo, à modificação do título constitutivo da edificação ou alteração das frações autónomas, demandam deliberação qualificada²⁹⁸, ao passo que as deliberações comuns, que constituem a regra, são decididas por

²⁹⁵ Consoante tratado no tópico 2.4 deste capítulo, referente ao direito de voto dos condôminos.

²⁹⁶ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 694. SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 175.

²⁹⁷ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 694.

²⁹⁸ Resumidamente, no direito português, NETO, *op. cit.*, p. 295; 297-298, bem sistematiza: “Todas as deliberações que tenham por objeto a *modificação do título constitutivo* da propriedade horizontal carecem do acordo de todos os condôminos. [...] há, porém, outras deliberações para as quais a lei exige a unanimidade, mas em que essa exigência assume uma intensidade menor, e, daí, a possibilidade de a suprir através dos mecanismos previstos nos nºs 5 a 8 daquele art. 1432º. É o que sucede na hipótese contemplada no nº 1 do art. 1428º [...] há deliberações que só podem ser tomadas se reunirem o voto concordante de 2/3 do valor total do prédio, como é o caso: das obras que algum ou alguns condôminos pretendam realizar nas suas fracções e que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício (art. 1422º-3) [...] há deliberações que não só exigem o voto concordante de 2/3 do valor total do prédio, como, além disso, se exige que não haja oposição de qualquer condômino, embora possa haver abstenções. É o que sucede em relação à: disposição do regulamento de

“maioria simples dos votos representativos do capital investido”²⁹⁹. Passa-se à análise destas nos dois ordenamentos jurídicos.

Referente ao regime das deliberações assembleares que demandam quórum qualificado no direito português, primeiramente, tem-se as deliberações sujeitas à regra da unanimidade restrita: isto é, aquelas que têm por objeto a *modificação do título constitutivo* da propriedade horizontal³⁰⁰, e que carecem, pois, do acordo de todos os condóminos (art. 1419º, nº 1, Código Civil Português), não se admitindo a abstenção ou o voto em sentido contrário³⁰¹. Nestas hipóteses, face à previsão legal textual no sentido de que a ata da assembleia haverá de ser assinada por todos os condóminos, inaplicável o procedimento – previsto no ordenamento português – destinado a suprir a aprovação dos condóminos ausentes (previsto no art. 1432º, nºs 5 a 8, Código Civil Português)³⁰².

Em seguida, tem-se as deliberações sujeitas à regra da unanimidade mitigada. Nestes casos, o Código exige a unanimidade para as deliberações, mas por se tratar de exigência de menor intensidade, a lei possibilita seu suprimento – a exemplo da hipótese contemplada no nº 1 do art. 1428º, Código Civil português³⁰³.

Há, ainda, deliberações que são apenas equiparadas as que implicam diretamente uma modificação no título constitutivo da propriedade horizontal, a reclamar unanimidade – como ocorre no arrendamento de partes comuns, constituição de um direito real de uso sobre partes

condomínio que impute o pagamento de serviços de interesse comum aos condóminos em partes iguais ou em proporção à respectiva fruição, desde que especifique e justifique os motivos que determinam o novo regime (art. 1424º-2) [...] há deliberações que têm de ser aprovadas pela maioria dos condóminos, sendo ainda essencial que essa maioria numérica seja representativa de 2/3 do valor total do prédio, consoante ocorre relativamente a: obras que constituam inovações nas partes comuns do prédio (art. 1425º-1). [...] há deliberações, em edifícios que tenham pelo menos oito fracções autónomas, que carecem da aprovação da maioria dos condóminos, sendo fundamental que esta maioria represente a maioria do valor do prédio, regra esta que é aplicável às seguintes inovações (art. 1425º-2): colocação de ascensores, e, instalação de gás canalizado. [...] temos deliberações que exigem dupla maioria, tanto do número de condóminos como do capital investido. Cai nesta previsão a deliberação de: reconstrução do edifício que tenha sido destruído numa parte correspondente a ¼ ou menos do seu valor total (nº 2 do art. 1428º). Finalmente, há um conjunto de deliberações que só podem ser tomadas por maioria dos votos do capital investido, contanto que não haja oposição de qualquer dos condóminos presentes ou representados [...]. É o que sucede relativamente às deliberações que: proibam a prática de quaisquer actos ou actividades (art. 1422º-2-d); e autorizem a divisão de uma fracção em novas fracções (art. 1422º-A-3)”. No direito brasileiro, bastante mais simples, são as seguintes as hipóteses de deliberação com *quorum* qualificado: a alteração do destino da edificação ou alteração das fracções exclusivas demanda deliberação unânime (art. 1351, Código Civil brasileiro), a aprovação e a alteração da convenção de condomínio demanda deliberação por maioria qualificada de 2/3 dos condóminos (arts. 1332 e 1351, Código Civil brasileiro).

²⁹⁹ *Idem*, p. 694.

³⁰⁰ Como se verifica na alteração das percentagens ou permitagens das fracções, bem como da modificação do fim a que se destina uma parte comum, ou, ainda, da criação de novas fracções autónomas.

³⁰¹ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 695.

³⁰² *Ibidem*.

³⁰³ *Ibidem*. De acordo com o dispositivo legal: “[...] 1. No caso de destruição do edifício ou de uma parte que represente, pelo menos, três quartos do seu valor, qualquer dos condóminos tem o direito de exigir a venda do terreno e dos materiais, pela forma que a assembleia vier a designar [...]”.

comuns ou alteração do regulamento do condomínio que porventura conste do título constitutivo³⁰⁴.

Como visto em tópico supra, no regime do Código Civil português, a convocatória deverá informar sobre os assuntos cujas deliberações só podem ser aprovadas por unanimidade dos votos (art. 1432º, nº 2) – unanimidade restrita ou não, mitigada ou não, pois a lei não traça qualquer distinção no particular. Ademais, possível ainda a deliberação destas matérias por unanimidade dos condóminos presentes à sessão da assembleia, desde que representem ao menos 2/3 da integralidade do capital investido na edificação, sob condição de aprovação pelos condóminos ausentes, valendo o silêncio como concordância (art. 1432º, nºs 5, 6, 7 e 8, Código Civil português); mas se um dos condóminos discordar, evidentemente, a questão terá sido rejeitada pela assembleia.

Por fim, tem-se as hipóteses sujeitas a deliberações com quórum qualificado, não unânime. Destaque-se, à partida, a distinção traçada pelo legislador, que ora exige deliberação por “*maioria representativa de 2/3 do valor total do prédio*” desde que a deliberação tenha se ocorrido “*sem oposição*”, ora não faz tal exigência, exigindo a lei apenas “*maioria representativa de 2/3 do valor total do prédio*” – admitida, portanto, a oposição desde que se tenha alcançado o quórum –, ora alude à “*maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar 2/3 do valor total do prédio*”, e ora fala em “*maioria do número de condóminos e do capital investido na edificação*”. Não se trata de atecnia ou erronia do legislador; ao revés, trata-se da efetiva adoção de critérios distintos (não coincidentes) a serem obedecidos na contagem dos votos, a saber, o critério por número de condóminos (“por cabeça”) e a contagem na base da participação no valor total da edificação, sob pena de “violação frontal da lei”³⁰⁵.

Sistematicamente, no regime do Código português, dentre as deliberações que exigem maioria qualificada de *dois terços* do valor total do prédio, pode-se subdividi-las³⁰⁶ em: (i) deliberações que exigem *maioria representativa de pelo menos dois terços do valor total da edificação* – são exemplo as obras que modifiquem a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício (art. 1422º, nº 3) –; (ii) deliberações que exigem *maioria representativa de pelo menos dois terços do valor total da edificação e desde que não haja oposição de nenhum condómino*, podendo haver abstenção(ões) – é o caso da deliberação referida no nº 2 do art. 1424, que permite, observada esta maioria qualificada sem oposição, a inclusão de disposição

³⁰⁴ *Idem*, p. 695-696.

³⁰⁵ *Idem*, p. 696-697.

³⁰⁶ *Idem*, p. 295; 297-298. SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 176-177.

no Regulamento do Condomínio prevendo que a imputação do pagamento de serviços de interesse comum fique a cargo dos condóminos em partes iguais ou em proporção à fruição do respectivo serviço, desde que justificados ou critérios que assim determinaram –; (iii) deliberações que exigem *maioria dos condóminos, devendo essa maioria representar dois terços do valor total do prédio* – é o que se verifica na hipótese de obras que constituam inovações nas partes comuns do edifício (art. 1425º, nº 1) –; (iv) deliberações, em edifícios que tenham ao menos oito frações autónomas, que exigem *maioria dos condóminos que representem a maioria do valor total do prédio* – é o que sucede nas inovações relativas à colocação de ascensores e instalação de gás canalizado (art. 1425º, nº 2) –; (v) deliberações que exigem, conjuntamente, *maioria do número de condóminos e maioria do capital investido* – enquadra-se nesta hipótese a deliberação de reconstrução do edifício no caso de destruição de até um quarto do seu valor (art. 1428º, nº 2); e, afinal (vi) deliberações que exigem *maioria dos votos do capital investido e desde que não haja oposição dos presentes* (ou representados) – a exemplo das deliberações que proibam a prática de atos ou atividades (art. 1422º, nº 2, letra “d”), bem como das que autorizem a divisão de frações em novas frações autónomas (art. 1422º-A, nº 3).

Inaplicável a todas estas hipóteses o regime de comunicação das deliberações sob condição de aprovação – expressa ou tácita – dos ausentes, restrita que está às deliberações que careçam de unanimidade (art. 1432º, nºs 5 a 8). Igualmente inaplicáveis as regras de redução de quórum na segunda convocatória para todas as matérias que exijam quórum qualificado, unânime ou que exijam maioria do capital investido, ante a falta de norma específica que permita tal aplicação³⁰⁷.

No direito brasileiro legislado, bastante menos detalhado que o português, enquanto a Lei nº 4591/64 meramente relegava à convenção o estabelecimento dos quóruns em geral, o Código Civil prevê, em disposições esparsas, hipóteses de deliberações que exigem unanimidade das frações ideais, de quórum qualificado variado (maioria absoluta, de dois terços, de três quartos) e com grande variação (e mesmo confusão) terminológica na referência às maiorias e quóruns especiais, sendo certo que o código refere à maioria (ou unanimidade ou outro quórum), ora “*dos condóminos*”, ora “*das frações ideais*”, ora “*dos membros da assembleia*”, “*dos votos dos condóminos*”, ora, ainda “*votos que representem metade mais um das frações ideais*” – sem prejuízo das hipóteses em que o Código *exclui da contagem determinados condóminos* (como pode se dar com os inadimplentes e/ou declarados

³⁰⁷ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 698.

antissociais). Em outras disposições, o Código prevê hipóteses de *deliberações “especialmente convocadas” em razão da matéria envolvida*, mas que reclamam apenas maioria simples – tal como exigiria qualquer deliberação ordinária, nas quais, de modo genérico, a lei fala simplesmente na “*aprovação da assembleia*”, “*autorização da assembleia especialmente convocada*”. Há, por fim, a algo enigmática disposição que exige apenas que a “*assembleia não se oponha*” ao negócio jurídico celebrado entre condôminos (relativamente à venda parte acessória da unidade imobiliária). Contudo, a variação terminológica existente – e sua interpretação – nem sempre observa o rigor técnico necessário relativamente aos critérios de apuração dos votos ou modificação do quórum deliberativo. Ainda assim, a legislação distingue as matérias que exigem aprovação tomando por base referencial, ao menos, as *frações ideais*, a *totalidade dos condôminos da edificação*, e os *membros da assembleia*.

Discriminadamente, são deliberações que exigem *unanimidade dos condôminos*: a modificação do destino da edificação, ou das unidades imobiliárias (art. 1351); a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias (art. 1343, Código Civil brasileiro). À toda evidência, nestas hipóteses a referida unanimidade dos condôminos diz respeito aos condôminos que representem a integralidade das frações ideais da edificação, por se tratar de modificação no direito propriedade, a ensejar alteração no título constitutivo junto ao registo imobiliário. Não obstante a relevância dos assuntos e o quórum máximo, a lei brasileira – diferentemente da portuguesa – não obriga a que conste na convocatória de eventual assembleia a deliberar assuntos que reclamem unanimidade tal advertência, e tão pouco existe a figura da aprovação pela unanimidade dos presentes, sob condição de aprovação pelos ausentes (com ou sem silêncio).

Quanto às deliberações que exigem *quórum qualificado*, não unânime, tem-se, de acordo com o Código Civil brasileiro: (i) mediante *subscrição dos titulares de dois terços das frações ideais*, a aprovação da convenção de condomínio³⁰⁸ (art. 1333); (ii) mediante a *aprovação de dois terços dos votos dos condôminos*, a alteração da convenção de condomínio (art. 1351), a aprovação de obras voluptuárias (art. 1341, I) e de obras, nas partes comuns, em acréscimo útil às já existentes (art. 1342); (iii) mediante *votos que representem a maioria*

³⁰⁸ Não obstante o Código Civil brasileiro dispor no art. 1333 sobre a “convenção que constitui o condomínio”, por certo que se trata de errônea do legislador, eis que o ato que constitui o condomínio é o expresso no título constitutivo, previsto no art. 1332 – e que, à toda evidência, reclama unanimidade dos proprietários (do terreno ou prédio original) para que se proceda à sua instituição; para fins de constituição e publicidade do direito real, o título constitutivo há de ser registado no Cartório do Registo de Imóveis (art. 1332), obrigação que não existe no referente à convenção de condomínio – que se torna obrigatória desde sua subscrição, sendo o registo imobiliário facultativo, destinado a gerar efeitos *erga omnes* (art. 1333, parágrafo único). O tema foi tratado no tópico 1.4 do primeiro capítulo da presente dissertação.

absoluta (metade mais uma) das frações ideais, a reconstrução ou venda da edificação, em caso de destruição total ou parcial, ou ameaça de ruína (art. 1357); (iv) mediante *maioria dos condôminos*, a realização de obras úteis no condomínio (art. 1341, II); e (v) mediante o *voto da maioria absoluta dos membros da assembleia especialmente convocada para este fim*, a destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio (art. 1349). Particularmente no que toca à primeira hipótese ventilada, relativa à aprovação da convenção de condomínio, o Código Civil de 2002 – no que revoga tácita porém inequivocamente, o parágrafo único do art. 25 da Lei nº 4591/64³⁰⁹ – não exige propriamente reunião da assembleia de condôminos, mas tão somente a *subscrição* dos titulares de dois terços das frações ideais da edificação – o que se justifica até pela dificuldade prática de se aprovar o documento, nomeadamente nos grandes condomínios –, não havendo semelhante hipótese na legislação. A Lei nº 4591/64, estabelece, ainda, o quórum de *maioria de dois terços do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a oitenta por cento do terreno e coisas comuns*, para *decidirem os condôminos* (sem referência à assembleia): (i) sobre a demolição, reconstrução ou alienação do prédio, por questões urbanísticas ou arquitetônicas, ou, ainda, no caso de condenação do edifício por autoridade pública, em razão de insegurança ou insalubridade (art. 17, *caput*); e (ii) sobre a alienação total da edificação em caso de desgaste das unidades habitacionais, pela ação do tempo, que depreciem seu valor (§ 2º).

Ainda, no referente às *deliberações especificamente disciplinadas em razão da matéria*, mas que reclamam apenas o *quórum deliberativo ordinário*: (i) a realização de obras necessárias excessivamente onerosas e não urgentes, mediante *autorização da assembleia especialmente convocada* (art. 1341, § 3º); e (ii) a transferência, total ou parcial, pelo síndico a outrem, dos seus poderes de representação ou funções administrativas, mediante a *aprovação da assembleia* (art. 1348, § 2º).

Por fim, a lei ainda prevê hipótese peculiar, na qual se exige apenas *que não haja oposição da assembleia* por ocasião da alienação, por um condômino a terceiro (estranho ao condomínio), de parte acessória à sua unidade imobiliária, desde que tal possibilidade esteja autorizada pelo título constitutivo do condomínio – (art. 1339, § 2º).

O Código prevê, ainda, medidas punitivas, cujas deliberações *exigem quórum qualificado e importam na exclusão de certo(s) condômino(s) da contagem*, em razão do claro

³⁰⁹ Que fazia expressa referência aos “votos” em “assembleia geral extraordinária: “Art. 25. [...] Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais”.

conflito de interesses: (i) mediante a *aprovação de dois terços dos condóminos restantes*, a cobrança de multa (coima) a condómino descumpridor de seus deveres condominiais (que não o de pagar as contribuições, que conta com penalidade legal própria), que fica excluído da contagem na deliberação desta matéria, caso não haja disposição expressa na convenção ou título constitutivo a instituindo (art. 1336, § 2º); e (ii) mediante a *deliberação de três quartos dos condóminos restantes*, impor ao condómino reiteradamente inadimplente com seus deveres condominiais a obrigação de pagar coima correspondente até cinco vezes o valor das contribuições condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração (art. 1337). Curiosamente, quando a situação chega num ponto gravíssimo, como se verifica no caso do condómino reiteradamente antissocial, gerador de incompatibilidade no convívio condominial (art. 1337, parágrafo único), a lei limita-se a estabelecer que o condómino poderá ser compelido (presume-se que pela assembleia) a pagar multa de dez vezes o valor das contribuições, até ulterior deliberação da assembleia, mas não estabelece qual seria o quórum necessário sequer para aplicação da referida penalidade, e menos ainda que outras medidas – e com que quórum – poderia tomar a assembleia.

De resto, a lei brasileira expressamente afasta as regras de quórum deliberativo em primeira e segunda convocações para as matérias que exijam quórum especial (arts. 1352 e 1353, Código Civil brasileiro). Irrelevante, portanto, tratar-se de segunda convocação quando estiver em pauta matéria cuja deliberação exija quórum especial, pois não se aplicará a regra de redução do quórum deliberativo.

Enfim, a votação propriamente dita é nominal, a permitir a averiguação da identificação dos condóminos, titulares das frações autónomas, e seus respectivos número de votos representativos do capital investido (ou proporcionais às frações ideais no solo e nas demais partes comuns) – e, ainda, obrigatório apenas em Portugal³¹⁰, para fins de eventual impugnação futura, a consignação dos votos a favor e, designadamente, os votos contrários às deliberações aprovadas, e, no Brasil, se os condóminos estão quites com suas contribuições condominiais, a permitir o exercício do direito de participação e voto nas deliberações. Pela mesma razão, impossível a votação secreta na assembleia de condóminos³¹¹.

Encerrada a reunião assemblear, no respeitante à *(des)necessidade de comunicação aos condóminos das deliberações da assembleia*: o regime português (expresso no Código Civil e nos Decretos-Lei nº 267/94 e 268/94), para alguns silencia quanto a tal necessidade, ressalvada unicamente a hipótese de deliberação que exija unanimidade dos condóminos,

³¹⁰ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 175.

³¹¹ FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 103.

justamente a fim de que se possa aplicar o regime de suprimento posterior por parte dos ausentes previsto no nº 5 do art. 1432º – que, numa interpretação histórica legislativa demonstraria que os nºs 6, 7 e 8 estão a ele ligados –, sendo considerado, no entanto, de boa prática³¹², a comunicação, nomeadamente aos ausentes, as deliberações consignadas em ata, enquanto, para outros, a comunicação é imperativa, até para efeitos dos prazos impugnativos do art. 1433º do Código Civil³¹³; no Brasil, a Lei nº 4591/64 determina que o síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condóminos o que tiver sido deliberado (art. 24, § 2º) – não obstante o Código Civil de 2002 não tenha repetido a regra anterior, ela não conflita com o regime atual, sendo-lhe complementar e regularmente praticada pelos condomínios edilícios, sendo normalmente remetidos aos condóminos cópia das atas de assembleia, contendo as deliberações aprovadas.

Por fim, no que toca à *interpretação das deliberações*, sujeitam-se as mesmas ao regime geral dos negócios jurídicos – no caso português, à interpretação da declaração negocial prevista no art. 236º do Código Civil luso³¹⁴; e no caso brasileiro, às regras de hermenêutica jurídica e os princípios básicos de interpretação negocial, a saber, da boa fé (arts. 113 e 422 do Código Civil brasileiro) e da conservação do contrato, bem como à aplicação do disposto no art. 112 do Código acerca da declaração de vontade e a regra restritiva do art. 114 no que toca aos negócios jurídicos benéficos e à renúncia e demais regras legais de interpretação do contrato, para contratos em geral e para modalidades específicas (como ocorre com os contratos de consumo e os de adesão)³¹⁵.

Da análise do regime das deliberações e, mais designadamente, dos vários quóruns assembleares deliberativos, o problema central tratado neste estudo pode se apresentar tanto nas hipóteses de quóruns deliberativos ordinários (maioria simples, observado o quórum constitutivo mínimo), quanto nas hipóteses de quórum deliberativo qualificado. Com efeito,

³¹² NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 704.

³¹³ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 248-249.

³¹⁴ *Idem*, p. 264. Remete-se, neste particular, por todos, à obra de CORDEIRO, António Menezes – **Tratado de Direito Civil**. 4ª ed. Vol. 2: Parte geral: negócio jurídico. Coimbra: Almedina, 2012, p. 673-754. De acordo com o referido normativo: “Artigo 236.º (Sentido normal da declaração) 1. A declaração negocial vale com o sentido que um declaratório normal, colocado na posição do real declaratório, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele. [...]”

³¹⁵ Acerca da interpretação dos negócios jurídicos no direito brasileiro, v.: GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. 3: contratos e atos unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 39-47. OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de – Vol. II: dos bens, dos fatos jurídicos, do negócio jurídico, disposições gerais, da representação, da condição, do termo e do encargo (arts. 79 a 137). In TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo, coord. – **Comentários ao novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 242-259; RODRIGUES, Silvío – **Direito civil**. Vol. 3: Dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 28ª ed., São Paulo: Saraiva, 2002, p. 49-55. E segundo o disposto no Código Civil brasileiro: “Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem”.

mesmo nas matérias cuja aprovação exija quórum qualificado, caso um único condômino detenha parcela do capital investido na edificação correspondente ao quórum em questão, terá condições de impor, isoladamente, sua vontade. Trata-se de ponto nevrálgico deste estudo, a ser retomado no próximo capítulo, intimamente ligado ao cariz patrimonial do direito de voto do condômino a seguir tratado.

2.8. CARIZ PATRIMONIAL DO DIREITO DE VOTO E DAS DELIBERAÇÕES

Portanto, estudados o direito de voto dos condôminos e o regime jurídico das deliberações, com foco nos vários quóruns assembleares, referentes às várias espécies de deliberações, atesta-se a prevalência do cariz patrimonial na assembleia condominial: o capital investido na edificação (ou as frações ideais no solo e nas demais partes comuns, no Brasil) é o principal critério definidor dos votos nas deliberações.

Com efeito, segundo o Código Civil português, cada condômino tem na assembleia tantos votos quantas as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem correspondentes ao valor de suas frações autónomas relativamente ao valor total do prédio (art. 1430º, nº 2, conjugado com art. 1418º, nº 1)³¹⁶. Sendo o cômputo dos votos nas assembleias proporcional às quotas ideais, isto é, “proporcional, portanto, ao conteúdo e extensão do direito condominial”³¹⁷ em relação à totalidade do edifício, a adoção deste critério pela legislação portuguesa revela um “cariz marcadamente patrimonialista”, não pessoal³¹⁸.

Este critério patrimonial não difere no direito brasileiro, pois o voto é “proporcional ao conteúdo e extensão do direito condominial”³¹⁹, na medida em estabelece a legislação que os votos são proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns, salvo disposição convencional diversa (art. 1352, parágrafo único, Código Civil; art. 24, § 3º, Lei nº 4591/64)³²⁰. Assim, tal como ocorre no direito português, a quantidade de votos de cada condômino (o peso relativo do voto de cada condômino) é proporcional ao valor relativo das

³¹⁶ Na doutrina, por todos, ver PITÃO, José António de França. **Propriedade Horizontal: anotações aos artigos 1414.º a 1438.º-A do Código Civil**. Coimbra: Almedina. 2007, p. 263.

³¹⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 398.

³¹⁸ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 246-247. De acordo com a referida autora, a lei espanhola de propriedade horizontal e o Código Civil Italiano seguem a mesma orientação, enquanto outros ordenamentos jurídicos, a exemplo do alemão, conferem direito de voto por condômino, ou seja, “cada condômino tem um voto. O cômputo da maioria faz-se pelas pessoas dos condôminos” (idem, p. 246).

³¹⁹ VENOSA, *op. cit.*, p. 397.

³²⁰ Doutrinalmente, cfr. PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, p. 173.

suas frações, ou seja, ao capital investido relativamente ao valor total do prédio. Segundo a doutrina, dada a relatividade das quotas ideais conforme o valor das unidades, e considerando que “estas podem ser pertencentes por grupos a um mesmo proprietário, é justo que a maioria de valor, que traduz a maioria de interesse, atraia para o condomínio especial o referido princípio [de valor]”³²¹.

Ainda que o critério de peso dos votos (proporcionais às frações ideais dos condôminos no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino) possa ser alterado pela convenção de condomínio, tal só terá efeito para as deliberações ordinárias da assembleia, em primeira e segunda convocação. Relativamente às matérias cujos quóruns especiais a própria lei estabelece, designadamente com referência expressa às frações ideais ou aos condôminos em relação à edificação, são normas de ordem pública, indisponíveis e inderrogáveis pela vontade dos particulares. De todo modo, na prática, as convenções que alteram o critério definidor do número de votos dos condôminos, costumam valer-se de outros parâmetros – geralmente mais simples – que também tomam por base a unidade imobiliária dos condôminos (a exemplo do critério de votos que estabelece “peso um” para imóveis menores e “peso dois” para frações maiores da edificação).

Portanto, no regime legal dois países, os votos dos condôminos nas deliberações nas assembleias são proporcionais ao valor relativo das suas unidades imobiliárias em relação ao total da edificação e partes comuns. São, pois, proporcionais ao direito de propriedade de cada condômino no todo condominial; proporcionais às suas frações ideais; proporcionais ao capital investido na edificação. São, enfim, de caráter patrimonial.

E, para além do direito de voto em si, a análise dos quóruns constitutivo e deliberativo também releva o viés marcadamente patrimonial nas votações: tanto no regime brasileiro como no português, deliberações são tomadas com base no “valor total do prédio”, no “capital investido na edificação”, nas “frações ideais”, no “total de unidades isoladas e frações ideais”. Logo, à toda evidência, quanto maior o capital investido na edificação, ou quanto maior for o valor das frações do condômino na edificação, mais votos terá na assembleia.

³²¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Propriedade Horizontal...**, p. 125. No dizer explicativo de BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio – **Novo código civil anotado**. 2ª ed. Vol. 5: Direito das Coisas. Rio de Janeiro: Lumen Juris Ltda., 2003, p. 200: “[n]ão se contam os votos, tendo em vista a quantidade de pessoas, mas sim pelas frações ideais representadas pelas pessoas, de modo que se uma pessoa, por exemplo, é titular de quatro unidades imobiliárias de mesma dimensão que a unidade imobiliária dos demais condôminos, o voto dela valerá por quatro. Da mesma forma, o voto do proprietário da cobertura, normalmente de maior fração ideal do que o restante dos moradores, terá uma valoração quantitativa e, portanto, qualitativa maior. A norma segue a orientação da lei especial, referindo-se à possibilidade de a convenção dispor diferentemente (art. 24, § 3º da Lei 4.591/64)”.

Especula-se³²², inclusive que, ao abandonar por completo o elemento pessoal do regime condominial, a intenção poderia ser a de facilitar a resolução de todas as questões no âmbito da assembleia, afastando qualquer intervenção judicial – o que torna ainda mais sensível a verificação do problema central desta dissertação, razão pela qual o tema será retomado oportunamente no próximo capítulo.

Não obstante seja amplamente aceite que os princípios de prevalência do interesse coletivo e do voto maioritário informam e enformam as regras deliberativas da assembleia, tais princípios conjugam-se com a noção patrimonial de representatividade deliberativa conforme o capital investido na edificação, como será tratado a seguir.

2.9. PREVALÊNCIA DO VOTO MAIORITÁRIO NAS DELIBERAÇÕES À VISTA DO SEU CARÁTER PATRIMONIAL

Não há controvérsia quanto à aplicação do princípio maioritário como subordinativa da vontade plural dos condôminos manifestada em assembleia³²³. Prevaecem nas deliberações da assembleia de condôminos o método de decisão colegial e o princípio do voto maioritário, instrumentos técnicos necessários ao funcionamento de um grupo organizado, limitando o exercício do interesse individual – naturalmente egoístico –, em observância ao interesse coletivo, mas sem eliminar a autonomia e plenitude de cada direito individual³²⁴.

Com efeito, contundentemente, o “princípio maioritário, enquanto característica do procedimento colegial, como modo de formação da declaração de vontade, constitui indício normal, ou mesmo principal, da existência de uma organização do grupo plurisubjectivo”³²⁵.

De facto, este princípio informa o poder de autodeterminação do condomínio, regulando e subordinando o concurso de vontades paralelas dos condôminos, de maneira a fazer prevalecer o interesse coletivo sobre o particular, harmonizando os poderes individuais dos condôminos na vida coletiva do condomínio³²⁶. Tem-se, portanto, como premissa da assembleia de condôminos, a prevalência da vontade coletiva sobre o interesse individual.

Num paralelo, analisando o princípio maioritário sob perspectiva diversa – constitucional, respeitante à democracia e à “igualdade” do direito de voto (sufrágio universal) –, mas, ainda assim, relevante ao presente estudo, CANOTILHO estabelece uma

³²² Nesse sentir, PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 159.

³²³ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 699. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 172-173.

³²⁴ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 172-173.

³²⁵ *Idem*, p. 173-174.

³²⁶ *Ibidem*.

conexão entre o princípio democrático e o princípio maioritário, aduzindo, sinteticamente, que a igualdade *numérica* dos votos é pressuposto da igualdade de participação democrática (nas eleições), levando-se em conta não um peso preestabelecido, senão o número absoluto de cidadãos. Nos dizeres do professor, os votos são contados, e não pesados, pois “os indivíduos livres e iguais possibilitam, através do voto livre e igual, a adopção de um método político de decisão que, pelo menos, beneficie de uma *legitimidade quantitativa maioritária*”. Obtempera, contudo, que o princípio maioritário não justifica o absolutismo do direito das maiorias, que, de um lado, estará sempre concorrendo com o direito das minorias, e, de outro, esbarrará nos limites materiais internos do princípio, na justiça intrínseca da decisão objeto do voto, destacando que certas maiorias qualificadas justificam-se mesmo pela proteção das minorias³²⁷. Portanto, mesmo num contexto deliberativo democrático de *igualdade numérica de todos os votos* (peso igual para os votos de todos os participantes), não é adequado nem recomendável cogitar-se dum absolutismo da maioria ainda que a legitimação do voto seja quantitativa (numérica). E a razão, lembrada por OTERO, é simples: “o princípio maioritário não é critério de justiça, nem permite um juízo sobre a validade material do conteúdo das decisões”, referindo-se unicamente ao modelo formal do procedimento decisório para que se forme a vontade da maioria, o que não é o bastante numa democracia; há que se recorrer à ordem axiológica, que encarna o espírito democrático, apelando à sua dimensão material³²⁸.

Portanto, a questão que se coloca é a seguinte: e no âmbito das assembleias condominiais particulares, que deliberam sobre questões do quotidiano e da vida dos moradores, haverá, ainda assim, um absolutismo da maioria *patrimonial* nas deliberações?

Esta indagação revela, à toda evidência, a importância do princípio em questão para este estudo, pois, a adoção do critério de valor para fixação do peso do voto dos condóminos resulta, em termos práticos, na desconsideração da *ratio* fundante da precisa ideia (inicial) de prevalência do voto maioritário e de sua legitimação a partir de uma igualdade numérica absoluta entre os votantes. Isso porque, se a razão de ser da preponderância do interesse coletivo é justamente a de evitar-se o individualismo e o egoísmo, ao basear-se as

³²⁷ CANOTILHO, J. J. Gomes – **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7.^a ed. Coimbra: Almedina, 2003, p. 329. Nas palavras do autor: “a democracia tem como suporte ineliminável o princípio maioritário, mas isso não significa qualquer «absolutismo da maioria» e, muito menos, o domínio da maioria. O direito da maioria é sempre um direito em concorrência com o direito das minorias, com o consequente reconhecimento de estas poderem ser tornar maiorias. Por vezes, a importância do assunto exige maiorias qualificadas não só para se garantir a bondade intrínseca da decisão mas também para protecção das minorias (cfr. arts. 109.º/3). Por último, devem referir-se os limites internos do princípio maioritário: se ele tem a seu favor a possibilidade de suas decisões se tornarem vinculativas por serem sufragadas por um maior número de cidadãos, isso não significa que a solução maioritária seja materialmente mais justa nem a única verdadeira”.

³²⁸ OTERO, Paulo – **Direito Constitucional Português**. Vol. I: Identidade Constitucional. Coimbra: Almedina, 2010, p. 69.

deliberações da assembleia na maioria de capital – e não de pessoas –, permite-se que uma ou poucas pessoas proprietárias da maior parte do capital possam impor sua vontade individual e interesses próprios e egoístas.

Logo, se mesmo o procedimento formal para obtenção da vontade coletiva não representa uma igualdade ao menos numérica no mais dos casos (a menos que todos os condôminos tivessem a mesma quantidade de capital investido na edificação), os limites do poder da maioria e os mecanismos de contenção dos abusos devem ser ainda mais evidentes.

O tema será retomado no capítulo subsequente quando do enfrentamento do problema central do estudo.

2.10. IMPUGNAÇÃO DAS DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES

A regulação acerca da impugnação das assembleias existente em Portugal e no Brasil é significativamente diversa – designadamente pela omissão da legislação brasileira. Enquanto a legislação brasileira não contém disposições específicas para a impugnação de assembleia de condôminos – e sequer relativa aos prazos para fazê-lo –, aplicando-se as normas que concernem aos negócios jurídicos em geral³²⁹, a legislação portuguesa, bastante mais detalhista, prevê para o regime de propriedade horizontal, um procedimento especial de impugnação das deliberações da assembleia de condôminos (conquanto se lhe aplique o regime geral das invalidades, inclusive das nulidades absolutas e deliberações juridicamente inexistentes³³⁰), e, ainda, um particular procedimento judicial previsto no Código de Processo Civil para tanto. Neste sentido, os atos praticados pela assembleia de condôminos estão sujeitos à anulação³³¹, mediante propositura de ação própria, sendo possível requerer a suspensão cautelar das deliberações havidas, na forma da lei processual, a fim de evitar-se prejuízos aos condôminos discordantes.

Com efeito, em Portugal, o Código Civil trata especificamente da *impugnação das deliberações* em normativo próprio no regime da propriedade horizontal (art. 1433º), referindo, de um lado, às deliberações *anuláveis*, a requerimento de qualquer condômino que não as tenha aprovado, das deliberações da assembleia contrárias à lei ou aos regulamentos anteriormente aprovados (nº 1), e, de outro, genericamente, à possibilidade (incluída no normativo pelo Decreto-Lei nº 267/94) outorgada à própria Assembleia Geral, em sessão

³²⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 398.

³³⁰ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 719-722.

³³¹ *Ibidem*.

extraordinária exigida por condômino ausente por qualquer interessado de *revogação* de deliberações *inválidas* ou *ineficazes* (nº 2).

Portanto, da conjugação dos normativos, e tendo presente que o conceito jurídico de *invalidade* abrange tanto a *nulidade* quanto a *anulabilidade*, consagrou-se doutrinalmente a existência de três categorias possíveis de vícios das deliberações da assembleia condominial, a saber, das deliberações *nulas* (inválidas e ineficazes), *anuláveis* (podendo ser consideradas inválidas e ineficazes) e *ineficazes (stricto sensu)*, cada qual com pressupostos e regime jurídico diferenciados³³² – sem falar nas deliberações juridicamente *inexistentes*³³³ –, à luz do regime geral das invalidades da Teoria Geral do Direito Civil.

Assim, a *nulidade* funda-se predominantemente em motivos de interesse público, tratando-se de vício grave do negócio, insanável inclusive pelo decurso do tempo, pois que é a própria Ordem Jurídica que o rejeita originariamente – por infringir normas de interesse e ordem pública –, fulminando-o desde seu nascedouro, recusando-lhe validade, de maneira que sequer alcança eficácia jurídica. Já a *anulabilidade*, por seu turno, tem por base a tutela de interesses predominantemente particulares, nascendo o negócio válido, dotado de eficácia originária, porém precário e frágil, isto é, o Direito não lhe recusa validade, mas outorga a determinados particulares, especialmente protegidos, a faculdade de se libertarem do negócio jurídico, pedindo ao tribunal que o anule, de modo que poderá vir (ou não) a ser destruído em função de eventual anulação – que, não obstante superveniente, destruirá retroativamente os efeitos do negócio³³⁴. Processualmente, na hipótese de *nulidade*, mediante ação de declaração de nulidade (declarativa) – podendo ainda, dada sua natureza, ser oficiosamente ou a requerimento da parte declarado – o tribunal limitar-se-á a *declarar nulo o negócio jurídico*, sem qualquer alteração no estatuto do negócio, ao passo que no caso de *anulabilidade*, mediante ação de anulação (constitutiva) o tribunal não declarará anulável o negócio, mas sim o julgará *inválido, anulando o negócio jurídico* que era até então válido (ainda que retroativamente após o trânsito em julgado)³³⁵. Outras distinções são apontadas pela entre a nulidade e a anulabilidade relativamente à legitimidade para argui-las, à retroatividade, à oponibilidade, à caducidade, ao modo de arguição, à (im)possibilidade de confirmação e de renovação – além das hipóteses de simples irregularidades, que não acarretam a invalidade

³³² *Ibidem*.

³³³ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 250. Consoante disserta a autora, as deliberações inexistentes enquadram-se em categoria autónoma, apartada da *ineficácia (lato sensu)*, que compreende as deliberações *nulas* e *anuláveis*, e da *ineficácia (stricto sensu)*.

³³⁴ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 720. VASCONCELOS, Pedro Pais de – **Teoria Geral do Direito Civil**. 7ª ed. Coimbra: Almedina, 2014, p. 631-632.

³³⁵ VASCONCELOS, Pedro Pais de *op. cit.*, p. 631-633.

dos negócios celebrados, e das invalidades atípicas, que desviam do regime típico das invalidades³³⁶. Especificamente no que toca à caducidade, no regime geral dos negócios jurídicos, a nulidade pode ser invocada a qualquer tempo (art. 286º, Código Civil português), ao passo que a anulação deve ser requerida no prazo de um ano subsequente à cessação do vício que a origina ou, sem dependência de tempo, enquanto o negócio não estiver cumprido (art. 287º, Código Civil português). Esse regime geral cede a prazos específicos em regimes especiais, como se verifica na anulação de assembleia de condóminos – que será adiante tratada.

Por fim, no que toca à *ineficácia*, em verdade, não se trata propriamente de vício do negócio, senão sua falta de efeitos próprios, ou sua não eficácia, de maneira que um negócio jurídico válido pode ser inicialmente ineficaz por causas não valorativas – em razão de condição suspensiva ou termo inicial, por exemplo –, bem como um negócio anulável, que poderá ser julgado inválido se assim invocado pelo interessado, é originariamente dotado de eficácia³³⁷.

Portanto, aplicado ao regime impugnativo especial das deliberações da assembleia de condóminos as normas do regime geral das invalidades do negócio jurídico, as deliberações poderão ser *inexistentes*, *nulas*, *anuláveis* ou *ineficazes*, consoante os vícios que as enfermam.

Primeiro, no respeitante à *inexistência jurídica* (categoria autónoma, apartada da ineficácia)³³⁸, trata-se da mais extrema forma de invalidade das deliberações assembleares, podendo ser declarada mediante ação de simples apreciação³³⁹. São exemplos de deliberações tidas por *inexistentes*: a deliberação tomada por não condóminos³⁴⁰; a deliberação escrita não submetida à apreciação, discussão e votação na assembleia dos condóminos³⁴¹; a deliberação por escrito, supostamente unânime, objetivando a modificação do título constitutivo, mas que, na verdade, à assembleia não participaram todos os condóminos, ou que tenha participado um falso procurador, ou se a ata refere a deliberações ou quóruns que, na verdade, não existiram³⁴².

³³⁶ *Idem*, p. 633-641.

³³⁷ *Idem*, Pedro Pais de, *op. cit.*, p. 641-642.

³³⁸ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 250.

³³⁹ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 721.

³⁴⁰ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 250.

³⁴¹ *Ibidem*.

³⁴² NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 721.

Segundo, são *nulas* as deliberações que infrinjam normas de interesse e ordem pública, que violem normas gerais imperativas, bem como as que contrariem os requisitos do negócio³⁴³.

Maior dificuldade poderá haver na exata determinação das normas (expressas ou não em lei) cuja infringência acarretará a nulidade. Inequivocamente, serão nulas as deliberações: (i) que modifiquem ou revoguem as normas específicas destinadas a garantir a funcionalidade do condomínio – tais como a regra de eleição e exoneração do administrador (art. 1345º, nº 1) e a própria regra que possibilita a revogação das deliberações inválidas ou ineficazes (art. 1433º, nº 1)³⁴⁴; (ii) que alterem a natureza forçosamente comum de certas partes da edificação estabelecida no art. 1421º, nº 1; (iii) que modifiquem a regra referente aos encargos com inovações, prevista no art. 1426º; (iv) que suprimam a faculdade prevista no art. 1427º, de qualquer condômino proceder à reparações urgentes e necessárias nas partes comuns do edifício; (v) que alterem ou suprimam a regra que permite a venda do terreno e dos materiais no caso de destruição total ou parcial da edificação, estabelecida no art. 1428º; (vi) que dispensem o seguro da edificação contra o risco de incêndio – obrigatório conforme o art. 1429º, nº 1; e (vii) que modifique ou altere os quóruns especiais definidos em lei para deliberações respeitantes a matérias específicas³⁴⁵. Outras hipóteses ainda podem ser aventadas, como a de deliberação que suprima o direito dos condôminos discutirem os assuntos que serão deliberados pela assembleia³⁴⁶, ou a que imponha quórum unânime para todas as deliberações da assembleia – o que importaria em sua ingovernabilidade³⁴⁷.

Terceiro, *anuláveis* as deliberações da assembleia, tomadas no âmbito de sua competência (no tocante às partes comuns da edificação)³⁴⁸, *contrárias à lei* ou *seus regulamentos* (art. 1433º, nº 1), – inclusive por *contrariedade ao título constitutivo*³⁴⁹. Apesar de ser indene de dúvidas que a assembleia de condôminos pode, a qualquer tempo, revogar e modificar seus regulamentos anteriores – desde que observado o quórum para tanto, ainda que menor do que o quórum com o qual foi anteriormente aprovado o regulamento que se pretende alterar –, tendo em vista que a própria lei inquina de anulabilidade a deliberação contrária aos regulamentos do condomínio; daí sucede que, a pretender a assembleia

³⁴³ Cfr. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 251-253. Segundo a autora, nulas as deliberações cujo objeto seja ilícito, física ou legalmente impossível ou indeterminável (art. 280º, Código Civil português)

³⁴⁴ *Idem*, p. 253.

³⁴⁵ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 720.

³⁴⁶ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 252.

³⁴⁷ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 720.

³⁴⁸ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 189.

³⁴⁹ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 719.

modificar regra existente em seu regulamento vigente, terá de, previamente, modifica-lo, revogando ou derogando a norma anterior (contrária a que se pretende aprovar)³⁵⁰. Anuláveis as deliberações da assembleia quando incidem sobre matéria não constante da ordem do dia, ou quando participaram da assembleia terceiros não autorizados³⁵¹. E, conquanto nula a deliberação que pretenda, por exemplo, suprimir o direito de voto dos condôminos, será, de outro lado – ainda que inexistindo tal deliberação que tolha previamente o direito de voto –, anulável a deliberação havida em reunião da assembleia na qual houve efetiva lesão do direito de participação dos condôminos – assim compreendido o de efetivamente participar das deliberações, intervindo nas discussões e manifestando sua vontade, inclusive na expressão conclusiva do seu voto; nessas circunstâncias, a lesão ao direito não produz efeitos a invalidar a constituição da assembleia – se validamente o foi –, mas sim reflete-se na deliberação tomada pela assembleia, que será pois, anulável³⁵². São ainda anuláveis as deliberações afetadas de vícios formais, com inobservância das prescrições legais ou regulamentares relativas ao procedimento convocatório da assembleia, a exemplo da falta de convocação de algum condômino ou terceiro com direito a participar da assembleia ou da convocatória expedido com prazo inferior ao mínimo legal, entre outros vícios na convocação ou no procedimento de funcionamento da assembleia, como a reunião em horário ou local diverso do designado³⁵³.

Quarto e último, as deliberações *ineficazes*³⁵⁴, que versam sobre assuntos que se situam fora do âmbito de competência da assembleia (como as que afetem a fração autônoma de um condômino sem o seu consentimento), não produzindo os efeitos que era suposto corresponderem-lhe³⁵⁵, podendo ser arguida pelo condômino afetado a qualquer tempo, por via de exceção ou mediante ação meramente declarativa de ineficácia da deliberação³⁵⁶.

No que se concerne ao *regime impugnativo aplicável* a cada uma delas, os *prazos* e as *condições* para impugnar as deliberações da assembleia de condôminos variarão conforme o grau e seriedade do vício que as cominam: (i) as deliberações *ineficazes*, *inexistentes* ou *nulas*

³⁵⁰ *Idem*, *op. cit.*, p. 705-706; PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 254-257.

³⁵¹ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 258.

³⁵² *Ibidem*.

³⁵³ *Ibidem*.

³⁵⁴ Merece observação que PASSINHAS enquadra as deliberações nulas e anuláveis na categoria das deliberações ineficazes *lato sensu*, tratando, neste ponto, das deliberações ineficazes *stricto sensu*, cfr. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 250-258.

³⁵⁵ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 720-721; SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 189.

³⁵⁶ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 263; SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 189; NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 720-721.

– estas últimas quando infrinjam normas de interesse e ordem pública –, a teor do art. 286º do Código Civil português³⁵⁷ poderão ser assim invocadas e declaradas a qualquer tempo, por qualquer interessado, ou por via de exceção ou através de uma ação meramente declarativa, dirigida contra aquele que queira se prevalecer da deliberação³⁵⁸, não se sujeitando a prazo prescricional ou de caducidade³⁵⁹ – a rigor, designadamente as deliberações ineficazes e as inexistentes, por não produzirem os efeitos pretendidos, poderiam ser simplesmente ignoradas pelo condómino visado³⁶⁰ –; e (ii) todas as demais deliberações que contrariem a lei, título constitutivo ou regulamentos do condomínio anteriormente aprovados, e que não se qualifiquem como inexistentes, nulas e ineficazes – podendo ser assim declaradas judicialmente, mediante ação meramente declarativa (de inexistência, nulidade ou ineficácia da respetiva deliberação) –, recairão no regime geral das deliberações *anuláveis*, previsto nos n.ºs 2 a 4 do art. 1433º, arguível pelo condómino que não tenha aprovado a deliberação que pretenda impugnar. Ademais, de acordo com a parte final do n.º 2 do art. 1433º, ao menos no que toca ao procedimento de revogação das deliberações pela própria assembleia, não há distinção quanto ao regime de revogação das deliberações *inválidas* ou *ineficazes* – o que recomendaria, em termos pragmáticos, a observância dos prazos referidos nos mencionados n.ºs 2 a 4 do art. 1433º para todos os casos³⁶¹. Em sede jurisprudencial, assentou o Tribunal da Relação de Lisboa³⁶² que as a impugnação das deliberações *anuláveis* – de legitimidade dos condóminos ausentes à assembleia ou condóminos a ela presentes que tenham se oposto à deliberação –, submetem-se ao regime especial previsto no art. 1433º do, a saber, (a) no prazo de vinte dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária com pedido de revogação da deliberação tomada, ou, (b) caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de sessenta dias contados da deliberação havida.

³⁵⁷ “Artigo 286.º (Nulidade) A nulidade é invocável a todo o tempo por qualquer interessado e pode ser declarada oficiosamente pelo tribunal.”.

³⁵⁸ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 185-189.

³⁵⁹ Assim consignado pelo Tribunal da Relação de Lisboa, no acórdão com o número 2917/09.8TBMTJ.L2-6, de 2 de maio de 2013. Relatora Fátima Galante. O acórdão, no que aqui interessa, após estabelecer os conceitos necessários e as distinções entre os regimes das *nulidades* – originadas de vícios insanáveis, não sujeitas à prescrição ou caducidade – e o das *anulabilidades* – cujos prazos de caducidade estão expressos em lei –, rejeita a tese autoral de que eventuais vícios havidos em deliberações tempos antes, tratando de mudança na administração do Condomínio e regras de rateio de despesas comuns entre os condóminos, não importariam em nulidade, mas mera anulabilidade, sujeitas, portanto, ao prazo de caducidade previsto no regime especial do art. 1433º do Código Civil português.

³⁶⁰ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 189.

³⁶¹ Nesse sentido, NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 721.

³⁶² Cfr. Tribunal da Relação de Lisboa – Acórdão com o número 2917/09.8TBMTJ.L2-6, de 2 de maio de 2013. Relator Fátima Galante, *cit.*

Referente aos *meios impugnativos* propriamente ditos, o Código Civil português (designadamente o art. 1433º) permite ao condómino que não tenha aprovado determinada deliberação – por não ter participado da sessão da assembleia que a deliberou, ou, tendo dela participado, caso tenha votado contra sua aprovação, ou se absterido de votar – valer-se : de *recurso à assembleia extraordinária*, mediante a convocação de assembleia extraordinária para *revogar a deliberação inválida ou ineficaz* (nº 2); de *recurso à arbitragem*, mediante a sujeição da deliberação a um centro de arbitragem no prazo de trinta dias (nº 3); ou, subsidiariamente à arbitragem – inexistindo consenso ou compromisso prévio – de *recurso ao tribunal*, mediante a propositura de *ação judicial declarativa de nulidade ou de anulação* da deliberação, observados os prazos legais (nº 4)³⁶³.

O *recurso à assembleia extraordinária*, disposto no nº 2 do art. 1433º, permite que a própria assembleia de condóminos, extraordinariamente convocada para tanto, revogue anterior deliberação tida por inválida ou ineficaz. Nesta hipótese, o condómino interessado e legitimado (pela não aprovação da deliberação, conforme o nº 1 do mesmo normativo), no prazo de dez dias – a contar: (a) da deliberação para os condóminos presentes; e (b) da comunicação das deliberações para os condóminos ausentes –, poderá exigir do administrador a convocação da assembleia extraordinária, que deverá ter lugar no prazo de vinte dias para deliberar sobre a revogação das deliberações. Se o administrador não convocar a assembleia mencionada, o condómino (ausente, discordante ou abstinente) poderá valer-se do disposto no art. 1438º do Código e ele próprio convocar a assembleia³⁶⁴ – até por se tratar de (ato-)omissão do administrador, e, pois, suscetível de recurso à assembleia.

No que tange ao *recurso à arbitragem*, faculdade reconhecida a qualquer condómino no nº 3 do art. 1433º do Código Civil português, mas exclusivamente aos *centros de arbitragem* – assim entendidas as entidades autorizadas a realizar arbitragens voluntárias institucionalizadas, na forma da Lei nº 63/2011, de 14 de Dezembro, art. 62º, com competência na matéria³⁶⁵ –, sem prejuízo de o recurso estar abrigado num compromisso arbitral celebrado para a resolução de litígios no âmbito condominial (cfr. art. 1434º, nº 1), ou numa cláusula compromissória arbitral em geral, que poderão ser previamente inseridos no título constitutivo ou no regulamento do condomínio³⁶⁶, obrigando, assim, a arbitragem e

³⁶³ *Idem*, p. 722.

³⁶⁴ *Idem*, p. 723.

³⁶⁵ *Ibidem*.

³⁶⁶ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 192.

determinando a incompetência absoluta do tribunal (art. 96º, letra “b”)³⁶⁷. Interessante notar que o compromisso prévio, inserto nos regulamentos do condomínio poderão estabelecer como árbitros da matéria em discussão os próprios condôminos. . O condômino terá o prazo de trinta dias para sujeitar a deliberação ao juízo arbitral, a contar, (a) da deliberação, se o recorrente for condômino que participou da assembleia (e votou contra ou se absteve), ou (b) da comunicação, em se tratando de condômino ausente à sessão assemblear na qual foi tomada a deliberação.

Por fim, alternativamente à arbitragem – caso inexistente o compromisso prévio ou não havendo consenso nesse sentido – a via impugnativa residual será a jurisdição ordinária, mediante a propositura de *ação de anulação*, prevista no nº 4 do mesmo art. 1433º do Código Civil português, direito este que *caduca*³⁶⁸ no prazo (*1ª parte*) de vinte dias a contar da deliberação da assembleia extraordinária sobre a deliberação entendida anulável, a que se refere o nº 2 do normativo, e (*2ª parte*) de sessenta dias sobre a data da deliberação (da primeira assembleia). Indiferente para a contagem, a data da comunicação da primeira deliberação ao condômino ausente à sessão assemblear³⁶⁹, mas importa saber se houve a assembleia extraordinária.

³⁶⁷ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 724-725.

³⁶⁸ Os prazos estabelecidos no art. 1433º, nº 4, do Código Civil português, são de *caducidade* – seja pela literalidade do referido dispositivo, seja porque assim decorre do estatuído no art. 298º, nº 2 – se lhes aplicando o regime previsto nos arts. 328º a 333º, destacadamente a impossibilidade de o tribunal apreciar oficiosamente a caducidade em matéria abrangida pela livre disponibilidade das partes. No que toca à ação de anulação, Abílio NETO adverte, pragmaticamente, dos riscos de se aguardar a convocação e reunião da assembleia extraordinária dos condôminos, para depois pretender valer-se do prazo de vinte dias para propor a ação anulatória, com o que, fatalmente, já teria decorrido o prazo, de caducidade, de sessenta dias estipulado na parte final do nº 4 do art. 1433º (NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 723-724). À primeira vista, parece inequívoco, pela literalidade do texto legal, que a regra estabelecida na primeira parte do nº 4 sobrepõe-se à regra constante de sua parte final e ao prazo de caducidade de sessenta dias – até porque, do contrário, tornar-se-ia letra morta a primeira parte do nº 4 do art. 1433º. Na verdade, não haveria propriamente sobreposição, mas prazos (ambos de caducidade) distintos, para casos distintos. No caso de haver assembleia extraordinária a deliberar pela (não)revogação da deliberação anterior, a lei outorga expressamente o prazo de caducidade de vinte dias, contados daquela assembleia extraordinária – que terá lugar em vinte dias contados da convocação –, para a propositura de ação de anulação. Já no caso de não haver a mencionada assembleia, o prazo seria de sessenta dias, contados da deliberação objeto da anulação. A questão poderá ficar mais problemática se, por exemplo, o administrador se recusar a convocar a assembleia, transferindo tal ônus ao condômino prejudicado.

³⁶⁹ Nesse sentido: TRIBUNAL da Relação de Évora – Acórdão com o número 760/16.7T8PTM.E1, de 7 de dezembro de 2017. Relator Paulo Amaral. No caso julgado, a Sociedade Autora propôs ação pedindo que se decretasse, em síntese, a anulação, nos termos do art. 1433º, nº 4 do Código Civil, da deliberação assemblear que aprovou que a mesma deveria providenciar reparações urgentes dos defeitos da obra, entre outros pretensões. Uma das Rés invocou a caducidade do direito de instaurar a ação, pois quando da propositura da ação já havia decorrido o prazo de sessenta dias sobre a data de concretização da assembleia para impugnar as deliberações lá tomadas, ao que, em resposta, pugnou a Autora pela mão verificação da referida caducidade, dizendo que não haviam sido cumpridas as formalidades previstas quanto à notificação da ata da assembleia. A exceção de caducidade foi julgada procedente em despacho saneador e mantida pelo Tribunal da Relação, que assentou que a falta de comunicação da deliberação, em contrário do estabelecido no nº 6 do art. 1432º, não afeta o direito de impugnar, por outra forma, a deliberação, sendo certo que o direito de anulação da primitiva deliberação caduca com o decurso do prazo de sessenta dias dela contado, ao passo que, ocorrendo a deliberação extraordinária,

E mediante procedimento cautelar especificado, possibilita a lei processual (art. 383º, Código de Processo Civil português) a *suspensão das deliberações* da assembleia de condóminos, determinando a aplicação, com as necessárias adaptações, do procedimento cautelar de suspensão das deliberações sociais (arts. 380º a 382º) – inclusive a inversão do contencioso (art. 381º)³⁷⁰.

Com efeito, qualquer condómino (ou interessado) que não tenha aprovado deliberação anulável, poderá não só postular a sua anulação, bem como requerer que a execução da deliberação seja suspensa, mostrando, além da sua qualidade de condómino – e, acresça-se, dos demais pressupostos legais –, que a execução da deliberação lhe pode causar um dano apreciável³⁷¹ (art. 381º, nº 1), ou seja, que não é meramente insignificante, mas sim digno de tutela em virtude de sua gravidade e/ou intensidade, conforme os factos materiais concretos aduzidos³⁷². Entretanto, ainda que a deliberação seja contrária à lei, aos estatutos ou regulamento condominiais, ou ao contrato, o tribunal pode deixar de suspendê-la, desde que o prejuízo resultante da suspensão seja superior ao que pode derivar da execução da deliberação (art. 381º, nº 2), caso em que deverá o tribunal realizar um “juízo de ponderação, através da valoração comparada dos interesses em jogo”, avaliando se o prejuízo maior resultará da manutenção ou suspensão da deliberação *sub judice*³⁷³.

Feita esta breve análise do regime português, passa-se ao exame do regramento jurídico no Brasil em matéria impugnativa.

Na verdade, assim como em relação a outros aspectos – como visto supra –, não há qualquer previsão específica no Código Civil brasileiro acerca da impugnação às deliberações da assembleia de condóminos.

Na verdade, o Código de 2002 sequer repetiu a previsão contida no § 3º do art. 22 da Lei nº 4591/64, que admite (mas não obriga), genericamente, que a convenção de condomínio possa estipular que os *atos do síndico* serão recorríveis para a assembleia de condóminos,

nascerá com ela o prazo de vinte dias para o condómino ausente pedir a anulação judicial desta mesma deliberação e não da primitiva.

³⁷⁰ Na doutrina portuguesa, ver: NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 734-735. Com efeito, a possibilidade de suspensão está expressa no art. 1433º, nº 5 do Código Civil Português, referindo tal jurista a aplicação dos arts. 396º e 398º do Código de Processo Civil Português de 1961. No atual Código de Processo Civil Português de 2013, a suspensão das deliberações da assembleia de condóminos regula-se por seu art. 383º. No direito brasileiro, do mesmo modo, possível a tutela jurisdicional de urgência ou de evidência, que poderá ter natureza cautelar ou antecipatória do mérito da decisão final, nas hipóteses previstas na legislação processual (antes previsto nos arts. 273 e ss. e arts. 796 e ss., do Código de Processo Civil Brasileiro de 1973; e, atualmente, nos arts. 294 e ss., do Código de Processo Civil Brasileiro de 2015).

³⁷¹ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 260.

³⁷² NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 734.

³⁷³ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 261-262..

mediante convocação do interessado – que é a única referência a recurso em toda a legislação condominial. Apesar disso, das duas uma: ou a regra continua válida por não conflitar com o atual regime (que regulou por inteiro os órgãos administrativos do condomínio), ou estaria tacitamente revogada por conflitar com o atual regime. Na verdade, a eventual impossibilidade de se recorrer à assembleia contra atos do síndico – que se extrai do mencionado dispositivo – não se compactua com o vigente regime constitucional³⁷⁴ e nem com o próprio regime da propriedade horizontal – pois tornaria, na prática, os atos do síndico hierarquicamente superiores aos da assembleia dos condôminos-proprietários, em total subversão ao regime. Mesmo antes da vigência do Código Civil de 2002, interpretando o § 3º do art. 22 da Lei nº 4591/64, autores defendiam que mesmo no silêncio da convenção de condomínio era possível a interposição de recursos contra atos *ilegais* do síndico³⁷⁵.

Enfim, não obstante fosse conveniente – a exemplo do que se vê na legislação portuguesa –, não há qualquer previsão no Código quanto à possibilidade de recurso à própria assembleia para potencial revogação de deliberações inválidas (ou mesmo para qualquer outro fim). Ante o silêncio legal, consoante entendimento doutrinal³⁷⁶, (i) às assembleias e às deliberações nela tomadas, como atos jurídicos que são, se lhes aplicam a teoria geral da teoria geral dos atos e negócios jurídicos, estando, pois, sujeitas à anulação, consoante o regime geral das *invalidades* dos arts. 166 (*nulidades*) e 171 (*anulabilidades*) do Código Civil; e (ii) por analogia, complementarmente, designadamente nos (vários) casos de omissão na legislação específica, as disposições do direito de empresa e das assembleias nas sociedades empresariais³⁷⁷ – particularmente no que toca aos vícios das assembleias, a Lei das

³⁷⁴ Que estatui os princípios fundamentais (direitos e garantias fundamentais) do contraditório e da ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes (art. 5º, LV, Constituição da República Federativa do Brasil). E consoante entendimento doutrinal já consagrado, aplicam-se às assembleias particulares, inclusive às assembleias de condôminos, referidos princípios, sendo nulas as deliberações ou assembleias que os inobservem. Entre outros, ver o Enunciado nº 92 da I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal: “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.

³⁷⁵ Cfr. FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 44-45.

³⁷⁶ Cfr. SCAVONE JR., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 891; VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 398; LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 137.

³⁷⁷ Como já referido em outros tópicos deste estudo. Exemplificativamente, em diversas passagens de sua obra, *cit.*, FRANCO, J. Nascimento (p. 72-73; 89-91; 109) ou refere à aplicação analógica da Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6404/76) às Assembleias de Condôminos, ou a menciona para fins comparativos ou interpretativos. Apesar de a obra ter sido escrita antes do advento do Código Civil, de facto não houve qualquer alteração no estado de omissão legislativa específica quanto às impugnações das assembleias e/ou suas deliberações, que pareça justificar a modificação deste entendimento. Com efeito, a noção geral de aplicação supletiva, subsidiária ou analógica das normas atinentes às sociedades em geral e, designadamente, de aplicação por analogia da retro mencionada Lei das Sociedades Anônimas – com os devidos temperamentos – é uma alternativa viável à absoluta omissão legislativa em relação a inúmeros aspetos no regime jurídico da assembleia – mantida mesmo após o advento Código.

Sociedades Comerciais por Ações é também omissa, aplicando-se-lhe, igualmente, a teoria geral das invalidades do direito civil.

A teoria das invalidades no Direito Civil brasileiro segue a mesma linha mestra do Direito Civil português, compreendendo as hipóteses de *nulidade* (nulidade absoluta, presente o interesse público, podendo e devendo ser decretada oficiosamente) e *anulabilidade* (nulidade relativa, a tutelar interesses particulares, não podendo ser declarada sem arguição do interessado), sendo que, ao lado das invalidades, parcela doutrinal inclui a categoria dos atos juridicamente *inexistentes* – mais graves vícios, que atentam contra a própria constituição do ato ou negócio, não obstante exista relevante posição doutrinal que nega a relevância da inexistência como categoria autónoma, designadamente porquanto, na prática, não há distinção entre o regime jurídico para a impugnação do ato, seja ele nulo ou inexistente³⁷⁸.

E assim sendo, construiu a doutrina a noção de que, no regime da propriedade horizontal, o condómino ou interessado na anulação (*lato sensu*) de eventual deliberação ou assembleia, poderá: (i) pleitear o *reexame* da questão pela em nova reunião da assembleia; (ii) alegar a nulidade (ou eventualmente, a anulabilidade), como *exceção* em qualquer oportunidade; e/ou (iii) propor ação judicial declaratória (declarativa) de nulidade ou anulabilidade (ação anulatória)³⁷⁹.

Quanto às duas últimas faculdades jurídicas, são decorrências lógico-sistemáticas da aplicação da teoria geral da invalidade dos atos e negócios jurídicos, sem maiores dificuldades. Mas já no que toca à primeira delas, isto é, a possibilidade de o interessado convocar assembleia postulando o reexame da deliberação assemblear, a questão não é tão simples. Como visto acima, não há qualquer impedimento legal a que se convoque assembleia extraordinária para recurso ou reexame das deliberações da assembleia – ao revés, tudo recomenda, designadamente quando se tratar de deliberações nulas ou anuláveis –, mas ante a inexistência de qualquer obrigação ou previsão legal nesse sentido – ou mesmo disposição genérica a respeito de recursos na assembleia de condóminos –, torna-se imprevisível e aparentemente pouco seguro valer-se de meios *interna corporis* para resolução de litígios – o que, à primeira vista, praticamente obrigaria o interessado a buscar a via judicial para tanto. Não obstante, a uma, não haveria qualquer razoabilidade em excluir-se dos poderes da assembleia, soberana nas relações internas, a revisão das suas próprias deliberações, obrigando os interessados a, de plano, buscar a via judicial para solução do conflito, e, a duas,

³⁷⁸ LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 137-138.

³⁷⁹ Nesse sentido: FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 118; e, mesmo após o advento do Código Civil de 2002, SCAVONE JR. *op. cit.*, p. 893,

pragmáticamente, o larguíssimo prazo *prescricional* para que o condômino (ou interessado) ajuíze ação anulatória acaba por permitir-lhe valer-se dos meios internos para tentativa de resolução da questão.

Diferentemente do regime português, não só as deliberações, mas também a própria assembleia (*rectius*, a sessão havida) poderá ser objeto de anulação autonomamente. Na verdade, a mácula ocorrida na assembleia – seja no procedimento, seja nas deliberações, etc. – a nulificaria por inteiro, não fosse o princípio segundo o qual a invalidade parcial não prejudica a parte válida do negócio (art. 184, Código Civil brasileiro)³⁸⁰, de modo que a anulação de uma deliberação ou de parte da assembleia não a anula por inteiro. De modo geral, SCAVONE JR. destaca que a irregularidade na convocação (ou na própria convocatória), a irregularidade na deliberação, a ausência de quórum específico (constitutivo e/ou deliberativo), o abuso na direção dos trabalhos, o abuso de direito e a deliberação de matéria não inscrita na ordem do dia são hipóteses de atos (comissos ou omissivos) sujeitos à anulação ou nulidade³⁸¹, conforme o caso e o vício em questão. Já de forma categorizada, LOPES classifica os principais vícios que podem acometer as assembleias em casos de, (i) *nulidade*: modificação do critério de rateio das despesas comuns, sem concordância dos interessados, deliberação sem prévia convocação dos condôminos, deliberação lesiva do direito do condôminos às partes comuns, deliberação tomada sem observância do quórum previsto; e (ii) *anulabilidade*: deliberação na qual não se permitiu o direito à participação nas discussões prévias à votação da matéria em pauta, deliberação que exonera o condômino de contribuir com as despesas condominiais, e ordem do dia lacunosa ou ambígua³⁸².

Importante diferença relativamente ao regime português refere ao facto de que também poderá propor ação de nulidade o condômino que tenha votado favoravelmente à deliberação aprovada (nula)³⁸³.

Quanto à processualística, mediante ação que tenha por objeto a declaração da nulidade ou anulabilidade e a desconstituição do ato jurídico – geralmente designada simplesmente de “ação de anulação” ou “anulatória” (*lato sensu*) – sem o rigor técnico relativamente à

³⁸⁰ “Art. 184. Respeitada a intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável; a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal”.

³⁸¹ SCAVONE JR., *op. cit.*, p. 892.

³⁸² LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 136-137. O autor ainda discorre acerca de hipóteses de deliberações válidas, ainda que haja uma mera irregularidade na assembleia ou se trate de temas controversos: deliberação tomada em assembleia sob presidência ou secretaria irregularmente nomeadas, aprovação de contribuição extraordinária para atender a despesas urgentes resultantes do inadimplemento de alguns condôminos, alteração de cláusula para supressão de serviço de porteiro, e deliberação sobre fechamento da porta de entrada no período noturno.

³⁸³ *Idem*, p. 139.

natureza do vício que enferma a deliberação que se pretende impugnar –, que poderá ser proposta por qualquer condômino ou equiparado.

Em se tratando de nulidade (nulidade absoluta) e não de anulabilidade (nulidade relativa), o ato jurídico resta contaminado desde seu nascimento – razão pela qual sua declaração retroage *ex tunc*, ao contrário da anulabilidade, que opera seus efeitos *ex nunc*, respeitando-se os atos praticados até então e suas consequências³⁸⁴ –; inobstante, prevalece o entendimento de que a ação anulatória (ou mesmo a que tenha por objeto a declaração de nulidade) de assembleia condominial, é de natureza *desconstitutiva*³⁸⁵ (ação constitutiva negativa), pois ao contrário da meramente declaratória (de simples declaração), não se limita a declarar a existência ou inexistência de um facto, mas, efetivamente, implica a desconstituição de um ato jurídico praticado: a assembleia de condôminos e suas deliberações em dada reunião.

Referente ao *prazo para a propositura da ação*, ao contrário das legislações portuguesa – como visto supra –, espanhola³⁸⁶, francesa e italiana³⁸⁷ e, que preveem um prazo específico para o ajuizamento da ação anulatória, e bastante exíguo (de trinta dias a um ano, por exemplo), a lei brasileira não traz regra especial em matéria de propriedade horizontal, obrigando o intérprete a recorrer, novamente, ao regime geral dos atos e negócios jurídicos.

Para tanto, há de se distinguir os atos e deliberações *nulas* dos *anuláveis*. Teoricamente, as *nulidades* absolutas não se convalidam com o tempo, podendo ser declaradas – em ações declaratórias (declarativas), portanto, sem efeito desconstitutivo –, a requerimento do interessado ou oficiosamente, a qualquer tempo, sendo insuscetíveis à prescrição ou

³⁸⁴ *Idem*, p. 138.

³⁸⁵ SCAVONE JR., *op. cit.*, p. 892; LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 138-139.

³⁸⁶ Que prevê, como regra, o prazo de caducidade de três meses para o ajuizamento da ação, salvo quando se tratar de violação à lei ou aos estatutos do condomínio, caso para o qual a ação caducará no prazo de um ano: “Artículo dieciocho. 1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos: a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios. b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho. [...] 3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9. [...]”.

³⁸⁷ Legislações e doutrina francesa e italiana citadas e comentadas por FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 256-257. Em 1997, reiterando comentários anteriores, o autor apontava para a necessidade de disposições legais especificamente voltadas ao condomínio em edificações em matéria de prazos prescricionais. O advento do Código Civil de 2002 não sanou tal omissão legislativa, e, passados mais de vinte anos dos comentários do jurista, ela se perpetua, exigindo o recurso à analogia também neste particular.

decadência³⁸⁸. E apesar de assim, maioritariamente, pronunciar-se a jurisprudência - à semelhança do regime português³⁸⁹ -, reconhecendo a possibilidade de declarar-se a nulidade (absoluta) a qualquer tempo, sem sujeição à prescrição ou decadência³⁹⁰, há decisões judiciais isoladas que, em nome da segurança jurídica, designadamente quando em causa direitos de terceiros de boa fé,³⁹¹ que fazem incidir o maior prazo prescricional negativo previsto no Código Civil brasileiro – de dez anos, conforme a regra geral residual do art. 205³⁹². Tecnicamente correta a solução majoritária (bem como a portuguesa), atenta ao regime próprio das nulidades, argúveis a qualquer tempo, sendo certo que, as particularidades do caso concreto, e eventuais direitos de terceiros de boa fé, mais corretamente poderão ser tratados no plano da eficácia do negócio jurídico celebrado – e não da existência ou validade. Entretanto, para a realidade das assembleias condominiais e seu dinamismo, salvo os casos

³⁸⁸ FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 257-258. Na jurisprudência: SUPERIOR Tribunal de Justiça – Acórdão da 3ª Turma em Recurso Especial com o número 1552041 DF 2015/0214314-2, de 06 de fevereiro de 2018. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. O caso é paradigmático em matéria de aplicação de prazo decadencial para anulação de assembleias de condôminos (ou em caso de declaração de nulidade absoluta). No caso concreto, um condômino, singularmente, propôs ação anulatória (ao nome de ação declaratório de nulidade) contra deliberação que majorou a contraprestação pecuniária recebida pelo síndico, mas o fez quase vinte anos após a assembleia e a deliberação aprovada (que ele pretendia ver anulada), argumentando tratar-se de hipótese de nulidade absoluta – imprescritível e não sujeito à caducidade. O pedido foi julgado improcedente, sendo que, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, ao julgar o recurso de apelação do condômino, destacou que, em homenagem à segurança jurídica, mesmo as nulidades absolutas sujeitam-se ao prazo prescricional máximo de dez anos. Já o Superior Tribunal de Justiça, rejeitou-se tratar-se o caso de deliberação potencialmente nula (a justificar a discussão travada no processo), mas sim meramente anulável, pois a causa de pedir processual estava ligada a um suposto dolo (vício no consentimento) praticado pelo síndico por ocasião da deliberação, sujeitando-se o ato, pois, ao prazo decadencial previsto no art. 178 do Código Civil.

³⁸⁹ Supra analisado neste tópico, no qual, enquanto as deliberações anuláveis nas assembleias de condôminos sujeitam-se aos prazos do regime especial previsto no art. 1433º do Código Civil português, as deliberações nulas podem ser impugnadas a qualquer tempo, conforme art. 286º do mesmo diploma normativo. A questão foi analisada no seguinte aresto, já apreciado neste estudo: TRIBUNAL da Relação de Lisboa – Acórdão com o número 2917/09.8TBMTJ.L2-6, de 2 de maio de 2013. Relator Fátima Galante. No caso, entendeu-se que eventuais vícios em deliberações cuja matéria é afeta à mudança na administração do Condomínio e regras de rateio de despesas comuns entre os condôminos não importariam em nulidade, mas mera anulabilidade, sujeitas, portanto, ao prazo de caducidade previsto no regime especial do art. 1433º do Código Civil português.

³⁹⁰ Nesse sentido, v. os seguintes acórdãos de tribunais brasileiros: SUPERIOR Tribunal de Justiça, acórdão da 3ª Turma em Recurso Especial com o número 1.748.504 – PE (2017/0002638-1), de 14 de maio de 2019, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, no qual, reconhecendo a nulidade (absoluta) em vendas *a non domino*, afastou expressamente a aplicabilidade do prazo quadrienal prescricional do Código Civil brasileiro de 1916 (art. 178, § 9º, V, “b”); e TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no acórdão da 8ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número 0016297-98.2009.8.19.0087, de 14 de maio de 2019, Relatora Desembargadora Mônica Maria Costa Di Piero, no qual o tribunal reformou a sentença de primeira instância, e, reconhecendo que a ausência de manifestação de vontade em negócio jurídico (escritura de compra e venda imobiliária), em razão de fraude e falsificação de assinatura do falecido perpetrados pelos adquirentes – inclusive com a prática de atos notariais após o óbito do testador –, e da sua não sujeição a prazos prescricionais ou decadenciais (cfr. art. 169, Código Civil brasileiro de 2002), afastar a caducidade que havia sido declarada, com base no prazo do regime próprio das anulabilidades (art. 178, II, Código Civil brasileiro de 2002).

³⁹¹ Cfr. SUPERIOR Tribunal de Justiça – Acórdão da 3ª Turma em Recurso Especial com o número 1552041 DF 2015/0214314-2, de 06 de fevereiro de 2018. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Comentários em nota de rodapé acima (nº 389).

³⁹² “Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor”.

extremos de fraude, falsificação e quando os prejudicados efetivamente não tiveram conhecimento da deliberação havida ou não manifestaram sua vontade, a ausência de prazo pode representar grave insegurança prática.

Quanto à *anulabilidade* – corrigindo equívoco do Código de 1916³⁹³, que referia ao prazo “prescricional” –, o Código Civil de 2002 estabelece (art. 178)³⁹⁴ ser de quatro anos o prazo de “*decadência*” para o pleito de anulação do negócio jurídico.

Pragmaticamente, o prazo de quatro anos para anulação dos negócios jurídicos, conquanto possa ser razoável para determinados contratos e declarações de vontade, é manifestamente excessivo para anulação de deliberações e vícios em assembleia de condomínio – o prazo máximo residual de dez anos (este, prescricional) nem se diga; é inaceitavelmente extenso para a hipótese, criando insegurança jurídica extrema. Recomendável – na falta de prazo menor e na falta de outro prazo marcado em lei, menos ainda específico – a aplicação do prazo decadencial de quatro anos para anulação dos negócios jurídicos (art. 178, Código Civil) para todas os casos – até que sobrevenha prazo específico e mais adequado à realidade das assembleias de condôminos.

Por fim, à semelhança do direito português, já de longa data, a doutrina³⁹⁵ reconhece a possibilidade de adoção de medidas cautelares ou antecipatórias naquelas situações que reclamam urgência, demonstrados os requisitos previstos na lei processual, designadamente para suspensão de deliberações nulas ou anuláveis³⁹⁶. Este ponto – comum aos dois países –

³⁹³ Código Civil brasileiro de 1916: “Art. 178. Prescreve: (...) § 9º. Em quatro anos: (...) V. A ação de anular ou rescindir os contratos, para a qual se não tenha estabelecido menor prazo; contado este: a) no caso de coação, do dia em que ela cessar; b) no de erro, dolo, simulação ou fraude, do dia em que se realizar o ato ou o contrato; c) quanto aos atos dos incapazes, do dia em que cessar a incapacidade”.

³⁹⁴ Código Civil brasileiro de 2002: “Art. 178. É de quatro anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado: I - no caso de coação, do dia em que ela cessar; II - no de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico; III - no de atos de incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.”.

³⁹⁵ LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 139.

³⁹⁶ Atualmente, a questão não comporta maiores questionamentos, ante à previsão expressa no Código de Processo Civil (2015), nos arts. 294 e ss., acerca das tutelas judiciais de *urgência* e de *evidência*, de natureza *cautelar* (assecuratória do bem da vida que se discutirá no processo, do resultado útil do processo) ou *antecipatória* (do próprio mérito, isto é, entregando o bem da vida antecipadamente), postuladas no bojo do próprio processo onde se discute a questão principal – antecedente ou contemporaneamente ao pedido principal formulado no processo –, quando presentes a probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*), na hipótese de tutela de urgência (art. 300), e independentemente de *periculum in mora* nos casos de tutela da evidência (art. 311). Na vigência do Código de Processo Civil de 1973, até 1994, não existia a figura da “antecipação de tutela”, mas apenas as medidas cautelares, formuladas em processo autônomo (processo cautelar), limitadas a assegurar o resultado útil do processo futuro – não satisfativas, portanto –, cenário este alterado a partir da minirreforma processual de 1994, quando – embora de forma menos sistemática e menos completa do que aquela apresentada pelo Código de 2015 –, a lei processual passa a regular, ao lado das cautelares (e permitida a fungibilidade entre as medidas), as tutelas jurisdicionais antecipadas verificados os pressupostos legais. Na jurisprudência brasileira, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, mediante a concessão de tutela cautelar, já entendeu por suspender os

ganha relevo no que toca aos poderes do tribunal na fiscalização das assembleias condominiais, a seguir tratado.

2.11. PODERES DO TRIBUNAL NA ANÁLISE DAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS E SUAS DELIBERAÇÕES

Questão das mais relevantes para o presente estudo refere aos poderes do tribunal relativamente às assembleias de condóminos, de fiscalização ou suprimento da vontade, designadamente, quanto à (im)possibilidade de o tribunal fiscalizar as assembleias e deliberações aprovadas, inclusive no que toca ao seu mérito (ao objeto da deliberação) – anulando ou revogando deliberações assembleares, ou mesmo decidirem em lugar da assembleia –, e, na hipótese de tal ser possível, a demonstração dos limites dessa atuação fiscalizatória, bem como no referente ao suprimento da vontade condominial nas hipóteses em que a assembleia não se reunir para deliberar sobre assunto de sua competência.

Como visto ao longo deste capítulo, as deliberações da assembleia, dada a natureza soberana (interna) do órgão³⁹⁷, só podem ser revogadas ou anuladas pela própria assembleia³⁹⁸ ou pelos tribunais³⁹⁹.

Contudo, o entendimento prevalecente, em ambos os países, é o de que a atuação jurisdicional está limitada à verificação da legalidade dos atos praticados, e não seu mérito – não cabendo ao juiz sindicar o modo como a assembleia de condóminos usou os seus poderes discricionários, ou a adequação da deliberação tomada em face dos interesses dos condóminos⁴⁰⁰. Isto é, não caberá ao juiz decidir as matérias de competência da assembleia,

efeitos da deliberação da assembleia que havia destituído o síndico (administrador), determinando, assim, sua recondução ao cargo “até a prolação da decisão de mérito na demanda principal” (TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Decisão Monocrática do Relator em Agravo de Instrumento com o número 0020398-12.2013.8.19.0000, de 14 de março de 2014. Relator Desembargador Marcos Alcino de Azevedo Torres).

³⁹⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Instituições...**, *op. cit.*, p. 168.

³⁹⁸ LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 136. Segundo o autor: “A obrigatoriedade das deliberações não obsta, porém, à sua revogabilidade, porque o órgão que tem o poder de constituir tem, também, o de desconstituir”.

³⁹⁹ Na jurisprudência brasileira, assim reafirmou o Tribunal de Justiça do Distrito Federal no Acórdão da 3ª Turma Cível em Apelação Cível com o número 0005784-68.2014.8.07.0010, de 8 de Julho de 2015, Relator Desembargador Flavio Rostirola: “Em regra, a deliberação da assembleia condominial é soberana e tem força cogente, de sorte que obriga a todos os condóminos e somente é passível de ser desconstituída por outra decisão soberana da própria assembleia ou por decisão judicial [...]”. E justamente sob a égide desta regra, e considerada a particularidade do caso concreto analisado, o Tribunal anulou a assembleia de condóminos realizada por ausência de regular convocação dos membros e ausência de quórum deliberativo: parte dos condóminos foi convocado sem observância do prazo mínimo estabelecido e outros tantos sequer foram convocados. Ausentes os requisitos legais próprios da convocação e da votação, não admitiu o Tribunal a ratificação posterior de outros condóminos como meio de complementar o quórum não alcançado quando da realização da assembleia.

⁴⁰⁰ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 262; NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 733.

restringindo “o pronunciamento jurisdicional à determinação da observância das normas internas”⁴⁰¹. Está limitado às hipóteses de flagrante ilegalidade⁴⁰². Assim, não caberá ao tribunal avaliar a conveniência ou pertinência da deliberação assemblear, nomeadamente se a deliberação não violar a lei ou estatutos internos condominiais, mas apenas conflitar com os interesses de dado(s) condômino(s)⁴⁰³. Diz-se ser incabível pretender que o juiz promova o suprimento da vontade negado pelo condômino ou perquirir a motivação da sua recusa ou atitude, por tratar-se de “elemento subjetivo intocável e que diz respeito apenas ao próprio consorte”⁴⁰⁴.

Com aparente menor rigor, FRANCO sustenta que, quando o juiz ou tribunal for chamado a decidir qualquer questão condominial, cabe-lhe *evitar* a pronúncia acerca do mérito da questão (ou deliberação), atendo-se a verificar se houve a adequada observância das formalidades legais e se foram feridos direitos subjetivos dos condôminos, mas conclui que “tudo o mais é matéria *interna corporis* insuscetível de controle ou censura externa”⁴⁰⁵.

Em suma, nos casos de anulação de deliberação, o tribunal limita-se a fazê-lo (a decretar a anulação), sem reapreciar o seu mérito ou decidir em lugar da assembleia⁴⁰⁶. Por identidade de razão, não obstante possa o tribunal – tanto no Brasil quanto em Portugal – suspender cautelarmente as deliberações da assembleia de condôminos⁴⁰⁷, tal suspensão estará igualmente restrita à análise da legalidade do ato praticado.

Entretanto, há quem ressalve o caso de redução equitativa de penalidade excessiva, que deverá ser procedida pelo tribunal, em estrita observância do disposto no art. 812º, nº 1 do Código Civil português (hipótese similarmente prevista na parte final do art. 413 do Código Civil brasileiro)⁴⁰⁸. No direito brasileiro, há quem exemplifique a possibilidade de controlo

⁴⁰¹ MATIELLO, Fabrício Zamproga – **Código civil comentado**. 5ª ed. São Paulo: LTr, 2013. p. 861.

⁴⁰² Nessa linha de entendimento posicionou-se o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (Acórdão da 3ª Turma Cível em Apelação Cível com o número 889011 [Processo 20100810056117], de 12 de agosto de 2015, Relatora Desembargadora Fátima Rafael) ao julgar improcedente o pedido de anulação de assembleia condominial precisamente por não ter havido “flagrante ilegalidade. No caso concreto, o autor pretendia a anulação da assembleia por não ter concordado com seu resultado (o mérito da deliberação), mas não logrou êxito precisamente porque as formalidades e requisitos legais para a deliberação foram atendidos pela assembleia de condôminos.

⁴⁰³ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 733; PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 262-263.

⁴⁰⁴ MATIELLO, Fabrício Zamproga, *op. cit.*, p. 861.

⁴⁰⁵ FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 255.

⁴⁰⁶ *Ibidem*.

⁴⁰⁷ Conforme tratado no tópico antecedente.

⁴⁰⁸ *Ibidem*. Consoante o nº 1 do art. 812º, do Código português: “A cláusula penal pode ser reduzida pelo tribunal, de acordo com a equidade, quando for manifestamente excessiva, ainda que por causa superveniente; é nula qualquer estipulação em contrário. [...]”. Segundo o art. 413 do Código brasileiro: “A penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio”.

judicial das assembleias com casos em que, não obstante tenham sido mantidas as deliberações, o tribunal viu-se obrigado a adentrar no mérito da deliberação para avaliar sua legitimidade – como o caso da destituição de síndico que, comprovadamente, administrou inconvenientemente, causando desorganização gerencial e confusão patrimonial⁴⁰⁹. Realmente, há hipótese em que, inevitavelmente, a análise da legalidade (ou legitimidade) da deliberação estará jungida à apreciação do mérito da deliberação.

Aliás – e com especial relevância – a regra de cômputo dos votos no regime da propriedade horizontal (patrimonialista) está diretamente relacionada à intenção do legislador de afastar a intervenção judicial, a permitir a resolução em sede própria (na assembleia de condôminos)⁴¹⁰. Apesar disso, há quem afirme, categoricamente, que o poder da assembleia não é absoluto nem ilimitado, sofrendo não só as limitações decorrentes dos próprios regulamentos e convenção, mas *podendo ser judicialmente controlado*⁴¹¹.

Ao lado das hipóteses próprias de fiscalização de deliberações tidas por nulas ou anuláveis (ou, ainda, inexistentes), há que se referir, ainda, aos casos de *suprimento da vontade da assembleia de condôminos* pelo tribunal.

Com efeito, tanto em Portugal quanto no Brasil, no caso de a assembleia não se constituir nem em primeira nem em segunda convocação, quando caberá ao juiz decidir a requerimento – e ouvidos –, os interessados. Para tanto, em ambos os países, o entendimento doutrinal corrente é no sentido de que, ante a ausência de conflito de interesses caracterizador de litígio (e lide) propriamente dito, o procedimento se dará através de processo de jurisdição voluntária de suprimento de consentimento (vontade) condominial, não estando submetido o juiz ao critério de legalidade estrita, podendo decidir segundo juízos de equidade⁴¹². O juiz, portanto, deverá atuar com moderação e cautela, buscando trazer a vida condominial à normalidade, buscando a solução mais justa e prática, segundo seu prudente arbítrio (sem a rigidez da legalidade estrita), no interesse da harmonia da vida no condomínio⁴¹³.

⁴⁰⁹ DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 280.

⁴¹⁰ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 159.

⁴¹¹ DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 280. A autora cita, além de farta doutrina, decisões judiciais em situações nas quais o tribunal, efetivamente, imiscuiu-se nas deliberações assembleares (ainda que para mantê-las), em hipóteses tais como a de destituição de síndico, entre outras, citadas mais à frente no presente tópico.

⁴¹² Em Portugal, cfr. NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 689. No Brasil, cfr. VIANA, Marco Aurélio – Vol. XVI: dos direitos reais. In TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.) – **Comentários ao novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p. 500-501; MELO, Marco Aurélio Bezerra de Melo – **Novo código civil anotado**. Vol. 5: Direito das coisas (arts. 1.196 a 1.510). Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2003; FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 252-255. Este último autor revela que também [tal como em Portugal e no Brasil, acresça-se], no sistema italiano o suprimento da manifestação de vontade será realizado através de procedimento de jurisdição voluntária, de natureza administrativa perante o órgão judiciário.

⁴¹³ VIANA, Marco Aurélio, *op. cit.*, p. 500-501.

De facto, no Brasil, está expressamente previsto no Código Civil (art. 1350, § 2º), que se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os interessados – inexistindo norma processual específica. Em Portugal, ao contrário, inobstante inexistir norma própria no regime condominial do Código Civil, a legislação processual prevê o processo de jurisdição voluntária de suprimimento da deliberação da maioria legal dos comproprietários (art. 1002º, do Código de Processo Civil português), cuja aplicação ao regime da propriedade horizontal é reconhecida pela doutrina⁴¹⁴.

A dificuldade de ordem prática está em estabelecer até que ponto o juiz ou tribunal pode julgar, sendo de se questionar a conveniência de o juiz decidir em lugar dos particulares, nomeadamente em questões de convívio condominial.

No Brasil, são aventadas pela doutrina algumas situações nas quais o juiz, por ausência de constituição da assembleia (ou de quórum deliberativo especial), poderá decidir suprimindo o consentimento dos condôminos: designar um síndico provisório ou outra medida cautelar que atender às necessidades da coletividade⁴¹⁵; decidir de recurso contra atos do síndico (hipótese mais provável na legislação brasileira, ante a inexistência de norma que imponha a convocação de assembleia para deliberar recurso); aprovar o orçamento das despesas e receitas do condomínio, a nomeação de síndico provisório – encarregado de proceder à eleição do síndico (efetivo) e do Conselho Consultivo (fiscal); aprovar de orçamento para obras necessárias urgentes e a demolição e reconstrução do edifício em caso de condenação pelas autoridades competentes⁴¹⁶; designar representante, com funções de auxiliar do juízo equiparado a perito para o acompanhamento ou presidência da assembleia de condôminos⁴¹⁷.

Trata-se, de todo modo, de hipótese não comum a necessidade de suprimimento da vontade da assembleia de condôminos, ante a dispersão das frações e quinhões entre um grande número de pessoas na propriedade horizontal, aliada à facilidade de aprovação de matérias em segunda convocação. Além disso, poucas são as situações urgentes, que reclamem imediata intervenção judicial em assuntos que exijam quórum qualificado, sob pena de graves prejuízos.

Outra situação que demandará intervenção judicial, para suprimimento de consentimento, porém, com potencial litigioso, concerne à hipótese de um ou alguns poucos condôminos

⁴¹⁴ Cfr. NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 689.

⁴¹⁵ VIANA, Marco Aurélio, *op. cit.*, p. 500-501.

⁴¹⁶ FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 255.

⁴¹⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 398. O autor recomenda prudência na concessão de medidas cautelares que impeçam a realização ou a execução deliberações da assembleia de condôminos.

serem proprietários de mais de $\frac{3}{4}$ das frações da edificação, e simplesmente deixarem de convocar a assembleia, por não lhes ser conveniente.

Enfim, constata-se que, (a) como regra, não cabe ao tribunal imiscuir-se no mérito das deliberações assembleares, restrito à análise da sua legalidade (ou convencionalidade), (b), excecionalmente, adentrará no mérito da deliberação para aplicação da lei (ex. reduzir penalidade excessiva), e (c) também poderá adentrar o mérito no caso de suprimento do consentimento da assembleia condominial. Daí decorre singela conclusão: assim como para suprir a vontade condominial e para reduzir eventual penalidade, o tribunal terá de avaliar o conteúdo das deliberações em tela, para aferir a eventual legalidade das deliberações havidas – quando a nulidade ou anulabilidade não disser respeito à questões extrínsecas –, à toda evidência, o juiz ou tribunal haverá de avaliar o conteúdo da deliberação. Por óbvio, maiores dificuldades não haverá quando estiver em causa deliberação frontalmente contrária à lei ou aos regulamentos (ou convenção) do condomínio; mais complexa será a resolução de casos que envolvam abuso de direito ou situações que não tão claramente se possa aferir a ilegalidade da deliberação (ou da assembleia), ou, ainda, quando haja abuso de maioria.

CAPÍTULO III

A PROTEÇÃO DO DIREITO DA MINORIA NAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

No presente – e derradeiro – capítulo, passa-se à ao exame da problemática específica, objeto da investigação, compreendendo a análise da doutrina e jurisprudência específicas – inclusive estudo de casos potenciais e reais em que o direito da *minoría* (ou maioria) *condominial* se vê ameaçado –, bem como as iniciativas legislativas em trâmite.

A análise – da doutrina e dos casos doutrinários e jurisprudenciais, bem como dos projetos de lei existentes – será feito à moda dos comentários jurídicos em geral, comuns em Portugal, no Brasil – e alhures –, descrevendo os factos e o direito sobre eles incidente e o resultado adotado – ou potencialmente adotável –, procedendo a uma análise crítica em todo o percurso.

Na sequência, da análise empreendida, apresenta-se, definitivamente, a consolidação e justificação, crítica, do instrumental e das soluções jurídicas existentes para a proteção da minoria nas deliberações das assembleias de condóminos.

3.1. A QUESTÃO DA MINORIA CONDOMINIAL, A “DITADURA DAS MAIORIAS”, “DITADURA DAS MINORIAS” E A “DITADURA DAS PROCURAÇÕES”

A assembleia de condóminos, composta pela totalidade dos condóminos tem, entre outras funções, a de órgão deliberativo soberano nas relações condominiais. Suas deliberações têm força de lei no âmbito condominial, obrigando indistintamente a todos os condóminos (e equiparados), ainda que ausentes à assembleia na qual foram aprovadas.

E o critério para apuração do número (ou peso) dos votos dos condóminos na assembleia, bem como o critério de contagem dos votos, têm cariz marcadamente patrimonial: pragmaticamente, quanto maior o capital investido na edificação, ou quanto maior for o valor das frações do condómino na edificação, maior será seu número de votos na assembleia (o peso do seu voto)⁴¹⁸.

⁴¹⁸ No Brasil, conquanto a composição (peso) dos votos (proporcionais às frações ideais de cada condómino) possa ser modificada no título constitutivo do condomínio, não é comum a adoção do critério de votos proporcionais ao número de condóminos (ex. voto por cabeça), mas sim a adoção de outro critério igualmente proporcional à propriedade do condómino, tomando em conta particularidades, tamanho e valor dos imóveis (ex. localização na edificação, atribuindo maior valor ao apartamento situado na cobertura do que o localizado no térreo; e tamanho da unidade autónoma, atribuindo-se valores prévios simplificados às unidades imobiliárias, conforme o padrão da edificação, como “peso 1”, “peso 2”, “peso 3”, etc.), e, ademais, a modificação do critério,

E aqui reside o problema: as deliberações da assembleia de condôminos, regra geral, são tomadas por maioria do capital investido. Contudo, essa maioria não leva em consideração o número de pessoas votantes, mas sim sua representatividade de capital no valor total da edificação. Assim, sendo a quantidade de votos de cada condômino na assembleia proporcional à sua propriedade no todo do edifício, a maioria é de capital, de valor, e não de pessoas.

Muitas vezes, a maioria do capital coincidirá de ser a maioria de pessoas, de modo que a prevalência do voto maioritário afigurar-se-á, *a priori*, justa e isonômica – apesar de mesmo nestes casos poder haver abuso, efetivamente, por parte *da maioria*.

Todavia, quando assim não for, quando a maioria de capital for representada por uma minoria de pessoas, poderá haver desigualdade e abuso, pois, se, exemplificativamente, uma única pessoa detiver a propriedade de mais da metade do valor total da edificação, terá ela condições de impor a todos os demais condôminos sua vontade nas deliberações ordinárias, que não exijam quórum qualificado. Em certas hipóteses, a questão pode ser ainda mais sensível. Se, por hipótese, as quotas ideais de um único condômino ultrapassarem $\frac{2}{3}$ ou $\frac{3}{4}$ do valor total do edifício sob o regime da propriedade horizontal, terá ele condições de impor a todos os demais condôminos, não só “deliberações” – em verdade, determinações – ordinárias, mas também que exijam maioria qualificada, afetando a vida de toda a coletividade.

Ter-se-ia, nessas hipóteses, uma maioria de valor, composta por uma minoria de pessoas – ou até mesmo uma única pessoa –, cuja vontade sobrepor-se-ia à vontade de uma minoria de valor, representada por uma maioria – quiçá quase unanimidade – de pessoas, prestigiando-se um interesse absolutamente individual e por vezes egoístico (ainda que não propriamente ilícito).

Portanto, a considerar a regra da proporcionalidade dos votos em conformidade com o capital investido na edificação, a minoria dos votos pode não representar a minoria das pessoas; poucos condôminos podem deter parcela considerável do capital; poucos condôminos podem deter a maioria absoluta das frações. Pode um único condômino deter mais de $\frac{2}{3}$ do capital investido (ou das frações ideais), hipótese em que poderá meramente ditar as regras no edifício – subjugando a minoria (minoria do capital e maioria de condôminos) aos seus interesses. Noutros casos, o mesmo efeito é obtido (independentemente

já constituído o condomínio, exigiria unanimidade dos condôminos, por importar em alteração do título constitutivo – de difícil verificação prática. Mesmo a questionável possibilidade de modificação através de convenção de condomínio, como prevê a Lei nº 4591/64, exige quórum qualificado de $\frac{2}{3}$ das frações ideais.

de tratar-se de maioria ou minoria dos condôminos) através do abuso do direito de representação nas assembleias condominiais. Em outros ainda, efetivamente a minoria de pessoas é prejudicada em razão de deliberação imposta pela maioria (do capital e de condôminos). Neste estudo, o enfoque dá-se sobre a primeira hipótese, não obstante sejam as demais referidas e brevemente analisadas.

Não há controvérsia quanto à aplicação do princípio do voto maioritário e a prevalência do interesse coletivo sobre o singular nas assembleias de condôminos, mas contraditoriamente, apura-se a coletividade e a maioria consoante um critério de valor, de propriedade. Ora, a adoção do critério de valor para fixação do peso do voto dos condôminos resulta, em termos práticos, na desconsideração da *ratio* fundante da precisa ideia de prevalência do voto maioritário. Se a razão de ser da preponderância do interesse coletivo é justamente a de evitar-se o individualismo egoístico, ao basear-se as deliberações da assembleia na maioria de capital – e não de pessoas –, permite-se que uma ou poucas pessoas detentoras da maior parte do capital possam impor sua vontade individual e conduzir decisões de um condomínio em interesses particulares, próprios e egoístas.

A situação agrava-se quando se analisa a natureza das deliberações da assembleia, eis que, dada a natureza deliberativa soberana do órgão, tais decisões só podem ser revogadas ou anuladas pela própria assembleia, ou pelos tribunais, e, ainda assim, de acordo com a doutrina, apenas nas hipóteses de flagrante ilegalidade (constituição, leis e normas internas), e sem adentrar no mérito da deliberação.

Com efeito, a regra, tanto no direito português quanto no brasileiro, é a de que não cabe postular ao juiz para que ele decida as matérias da vida condominial, cuja competência e poder (discrecionário) são exclusivos da assembleia; eventual pronunciamento judicial deverá restringir-se, num juízo de legalidade estrita, à determinação de obediência das normas, anulando a deliberação (ou assembleia), mas sem modificar o que foi por ela deliberado nem substituí-la ou avaliar a adequação da deliberação tomada. E, nomeadamente a fim de afastar a intervenção judicial, facilitando a resolução da questão na própria assembleia, institui-se a regra (patrimonial) de cômputo dos votos proporcionalmente ao capital investido (ou frações ideais, no Brasil).

Assim, enquanto não anulada a deliberação da assembleia, na prática, submete-se a “minoridade” (de valor, que poderá ser a maioria dos condôminos) à vontade à “maioria”⁴¹⁹ (de valor, que poderá ser uma minoria de sujeitos).

⁴¹⁹ Nesse sentido é a singela conclusão do acórdão do extinto Tribunal de Alçada do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado: “Enquanto não anulada a Assembléia Geral, através de ação própria, o Síndico, que nela foi

Além disso, por vezes, doutrina e jurisprudência referem à “proteção da minoria condominial” para outras situações – também tratadas no presente estudo –, inclusive para os casos de abuso da minoria – que se nega a formar o quórum para aprovar determinadas matérias relevantes à comunidade – e do abuso no direito de representação nas assembleias. Em todos estes casos, a mesma particularidade: *a ditadura da vontade de um único condômino, em detrimento da coletividade*, seja (i) concentrando a maioria dos votos na assembleia, sagrando-se vencedor em todas as matérias, (ii) recusando-se a aprovar certa matéria, tornando impossível a formação do quórum necessário, e (iii) concentrando número desarrazoado de procurações genéricas de condôminos que muitas vezes nem moram na edificação, passando o mandatário a atuar em causa própria nas assembleias. Esta a noção de minoria aqui analisada – e tratada na literatura jurídica⁴²⁰ – e que será objeto da análise procedida doravante.

E o facto é que, a levar a regra não interventiva do tribunal ao extremo, permite-se que a minoria dos condôminos, correspondente à maioria do capital, imponha sua vontade, sem que possa a minoria (do capital investido) recorrer ao tribunal quanto ao mérito da deliberação – ressalvada a hipótese de flagrante ilegalidade ou contrariedade ao regulamento e estatutos condominiais, mas, ainda assim, sem sindicar do mérito das deliberações havidas. Nessa quadra, a coletividade (porém minoria de valor) deveria submeter-se às “determinações” da individualidade (minoria de pessoas, porém maioria de valor), e o mérito das deliberações não poderia ser objeto de apreciação pelos tribunais.

A questão torna-se sobremaneira sensível quando tais deliberações passam a ser movidas unicamente por interesses particulares daqueles que detêm a maioria do capital investido ou frações ideais, em detrimento da coletividade, podem fazer surgir o que se denominou de “poder tirânico da maioria de um só”⁴²¹. Nomeadamente, na hipótese de um único condômino possuir mais da metade das frações ideais no solo e demais partes comuns (ou relativamente ao capital investido na edificação) – ou até mesmo o número de unidades autónomas que lhe atribua maioria qualificada para algumas matérias –, e exercer *poder*

eleito, tem legitimidade de sua representação. Na vida condominial as minorias devem submeter-se à vontade da maioria dos Condôminos”. (TRIBUNAL de Alçada do Estado do Rio de Janeiro do Brasil – Acórdão da 5ª Câmara com o número 34.723, [sd]. Relator Antonio Lindberg Montenegro).

⁴²⁰ Cfr., entre outros: CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 266, que trata do “legítimo direito da minoria” na hipótese em que a maioria do capital é de propriedade de um único condômino; VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 398, fala em “minoridade dissidente”; FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de direito civil**. 14ª ed. Vol. 5: reais. Salvador: Editora JusPodivm, 2018, p. 818-819; e FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 117 – que refere ao direito italiano, espanhol, francês e mexicano.

⁴²¹ Cfr. LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 131; e SCAVONE Jr., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 895, entre outros, consoante será tratado *infra*.

tirânico na assembleia de condóminos, ou – não tão extremo –, apenas de impor sua vontade em deliberações inconvenientes, e, por vezes, abusiva⁴²².

Exemplifica-se com o seguinte caso⁴²³: uma edificação sob o regime da propriedade horizontal é composta de doze apartamentos (de igual valor), no qual um dos condóminos era o proprietário de nove deles. Convocada reunião da Assembleia Geral Ordinária para tratar da aprovação do orçamento da receita e despesa anual, eleição do administrador, e assuntos em geral, presente o condómino maioritário (proprietário das nove unidades, e, pois, de 75% das frações da edificação) e mais quatro (um ausente), sem qualquer direito à discussão, o primeiro, sendo maioria, decide todas as matérias no atacado – sendo que, para afastar eventual conflito de interesses, indica parente ou conhecido para o ocupar o cargo de administrador, no qual ele mesmo vota. Passados seis meses, o condómino maioritário, sem sequer comunicar ao administrador, convoca singularmente – eis que detém mais de $\frac{1}{4}$ das frações (autónomas ou ideais) da edificação – sessão extraordinária da assembleia de condóminos, na qual aprova, isoladamente, contra o voto de todos os demais condóminos da edificação, a “deliberação” (*rectius*, imposição) de realização de obras desnecessárias e onerosas, como a que, ao invés de conservar o revestimento do prédio ainda novo, delibera o refazimento de toda a fachada do prédio, sem qualquer necessidade. Na verdade, o caso poderá verificar-se ainda mais facilmente, pois, tanto em Portugal⁴²⁴ quanto no Brasil, as maiorias eventuais, para as deliberações ordinárias – que não exijam quórum especial –, tanto em primeira quanto em segunda convocação, não tomam em conta os votos ou opinião dos ausentes, formando-se a maioria a partir apenas dos votos dos condóminos presentes à sessão da assembleia – e que são proporcionais ao seu quinhão na edificação. Portanto, poderá haver, ainda, em concreto, ditadura eventual, em determinadas reuniões da assembleia, no tocante à aprovação de certas matérias.

⁴²² Consoante se verifica no nº 3.1.3, p. 147-157, serão adiante analisados acórdãos dos tribunais portugueses e brasileiros quanto à temática ora proposta.

⁴²³ Baseado, com adaptações, no caso real descrito na obra de CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 265-266, adicionando o exemplo (mas com inclusões e modificações) de deliberação no exercício de poder tirânico de um condómino detentor da maioria das frações proposto por SCAVONE Jr., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 895.

⁴²⁴ Exemplificando, o Tribunal da Relação do Porto (acórdão com o número 1950/16.8T8PRT.P1, relatora Ana Lucinda Cabral) já reconheceu a legalidade e a legitimidade do impedimento, pelo Presidente da Mesa, do exercício do direito de voto de uma condómina, administradora do condomínio, possuidora, particularmente, da maioria dos condóminos presentes, determinantes para a aprovação ou rejeição de deliberação que lhe interessava, em matéria na qual era patente o conflito de interesses – pois versava sobre a “análise, discussão e deliberação sobre a avaliação da atividade da administradora do empreendimento turístico [...]. Discussão e deliberação sobre medidas a tomar [...]” – e que resultou precisamente na aplicação de moção de censura à atuação da condómina enquanto administradora do condomínio. Os fundamentos jurídicos deste caso serão analisados adiante.

Considerando que a legislação é omissa quanto ao tema, a se aplicar a regra legal do regime, o condômino maioritário poderia, singularmente, impor sua vontade inclusive no que toca à aprovação da obra desnecessária. E, inequivocamente, se impugnada tal deliberação (a que aprovou a obra, por exemplo), se a análise estiver circunscrita a legalidade formal do ato, ela não será invalidada, pois, em tese, validamente tomada, eis que observadas as prescrições legais (o condômino representa a maioria, tendo sido regularmente convocada a assembleia), e mesmo se apreciado o mérito da deliberação, tomado em si mesmo, o ato não é contrário à lei e aos estatutos do condomínio; portanto, sua eventual invalidação não prescindirá da análise das circunstâncias em que foi aprovada, da particularidade do condomínio em questão e da existência da “maioria de um só”.

Portanto, é certo que (i) a verificação da legalidade ou não abusividade do ato não prescindirá da averiguação do conteúdo das deliberações, e (ii) há hipóteses em que mais dificilmente se consegue estabelecer tratar-se de deliberação legítima (no exercício do poder inerente ao direito de voto, estabelecido em lei), abusiva (mas sem violação literal ou frontal à lei) ou, não obstante não intrinsecamente abusiva, por sua reiteração ou pelas circunstâncias, ser contrária ao princípio da boa fé ou à função social da propriedade.

Cabe, nesta altura, pois, responder à indagação inicialmente formulada: no contexto supra apresentado, no regime da propriedade horizontal, deliberações que, apesar, de singularmente consideradas, não serem frontalmente contrárias à lei ou normativa interna, sejam arbitrárias ou antidemocráticas – em detrimento do interesse da coletividade (maioria de pessoas e minoria das frações) –, tomadas por um ou poucos condôminos, detentores da maioria do capital investido na edificação (maioria das frações ideais), movidos por interesses particulares e egoístas, deverão ser revogadas pelo tribunal, mesmo se para tanto se fizer necessário controlar o mérito da deliberação tomada.

A mesma indagação se fez, ora respondida nos mesmos termos, para o caso de um único condômino, igualmente, controlar isoladamente a vontade da assembleia, por deter diversas procurações de outros condôminos menos interessados na vida condominial, ou por se fazer obrigatório seu voto (ainda que minoritário) para a composição de quórum qualificado ou unanimidade para deliberação importante para coletividade.

Mesmo em casos em que sobressai evidente o conflito de interesses entre o representante e a matéria objeto da deliberação, a questão não prescinde de construção jurisprudencial acerca da normativa aplicável – ante a inexistência de norma especial –, entendendo o Tribunal da Relação de Lisboa que a norma do art. 176º do Civil, que regula o impedimento de voto relativamente às deliberações das associações, é subsidiariamente

aplicável às deliberações das assembleias de condóminos do edifício constituído em propriedade horizontal, por força do disposto no art. 157º do mesmo diploma normativo⁴²⁵. Além disso, não se apresenta simples na jurisprudência portuguesa a tentativa de aplicação analógica ou subsidiária do regime das Sociedades Comerciais às assembleias condominiais, porque constitui ele próprio regime especial (societário), o regime do Código Civil e, mais especificamente, da Propriedade Horizontal, contém disposições específicas⁴²⁶, não havendo lacuna a permitir a aplicação por analogia⁴²⁷ – além de constituírem, eles próprios, regime

⁴²⁵ Cfr. TRIBUNAL da Relação do Porto – Acórdão com o número 1950/16.8T8PRT.P1. Relatora Ana Lucinda Cabral. Da fundamentação de direito do aresto extraem-se os seguintes excertos: “[...] O artigo 176º do mesmo código, ao dispor que ‘o associado não pode votar, por si ou como representante de outrem, nas matérias em que haja conflito de interesses entre a associação e ele, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes’, refere-se a uma questão diferente respeitante à matéria dos impedimentos ao direito de voto. Portanto, não existe uma norma específica relativamente a impedimentos de votos na assembleia de condóminos. O artigo 157º do C. Civil estipula que ‘As disposições do presente capítulo são aplicáveis às associações que não tenham por fim o lucro económico dos associados, às fundações de interesse social, e ainda às sociedades, quando a analogia das situações o justifique.’ Assim, tem sido entendido que a norma do artigo 176º do Civil que regula o impedimento de voto relativamente às deliberações das associações é subsidiariamente aplicável às deliberações das assembleias de condóminos do edifício constituído em propriedade horizontal por força do mencionado artigo 157º. (v.g. Acórdãos da Relação de Lisboa de 21-10-2008, proc. nº 7933/2008-7 e de 29-12-2015, proc. nº 1417/10.8TVLSB.L1-2 in www.dgsi.pt).”.

⁴²⁶ Como se decidiu no acórdão proferido pelo Tribunal da Relação de Lisboa (acórdão com o número 7933/2008-7, de 21 de outubro de 2008, Relator Tomé Gomes), que rejeitou a aplicação analógica ou subsidiária do disposto no nº 8 do art. 377º do Código das Sociedades Comerciais, face a disposição específica constante do art. 1432º, nº 2, do Código Civil. Com efeito, na espécie, a requerente era uma sociedade comercial, dona de fração autónoma correspondente ao terceiro andar, destinado a escritório, em prédio urbano constituído sob o regime de propriedade horizontal, dedicada à prestação de serviços de medicina dentária e ortopedia dentofacial, produção e comercialização de sistemas informáticos e audiovisuais de apoio clínico, importação de artigos necessários às actividades e locação de meios e espaços inerentes à realização das referidas atividades, atividades estas desenvolvidas na referida fração. Tendo sido convocada para assembleia geral anual, sendo que, conforme a convocatória, um dos pontos constantes da ordem dos trabalhos era a “4. Alteração da Alínea g) do artigo 12.º do Regulamento do Condomínio” (regulamento este que não estava integrado ao título constitutivo da propriedade horizontal), que foi aprovada, conforme sugerido pela Clínica concorrente, tornando “defeso aos Condóminos, seus inquilinos, visitantes ou serventuários: g) Colocar tabuletas ou ‘placards’ profissionais ou comerciais, identificadoras dos proprietários das fracções, fora do painel existente para o efeito no piso 0 ou nas portas das respectivas fracções, salvo prévia deliberação da Assembleia Geral”. A requerente impugnou a pretensão autoral alegando, entre outros pontos, que, quanto ao ponto 4 da ordem dos trabalhos, teria sido omitida uma formalidade tida por essencial na convocação para a assembleia de condóminos, por não ter dela constado sobre os termos da pretendida alteração, exigência que decorreria do disposto no nº 2 do art. 1432º do Código Civil português e, subsidiariamente, do nº 8 do artigo 377º do CSC. Ao pronunciar-se sobre a questão, o Tribunal, primeiramente, afastou a pretendida interpretação ao nº 2 do art. 1432º do Código – porquanto para a generalidade dos casos, bastaria a mera indicação do assunto a deliberar, e que só nos casos específicos que requisessem deliberação por unanimidade é que se imporá informação mais detalhada para que os convocados pudessem refletir sobre tais assuntos, o que não se teria por verificado, pois o Regulamento não integrava o título constitutivo, de modo que poderia ser alterado por maioria dos votos representativos do capital investido em assembleia – e, subsequentemente, entendeu que, além de inadmissível a aplicação analógica pretendida, por não haver lacuna a preencher, nos termos do art. 10º do Código Civil português, as “razões subjacentes à exigência feita naquele normativo para a convocatória das assembleias gerais das sociedades anónimas não são transponíveis para o âmbito das relações do condomínio. De resto, uma solução que exigisse a prévia apresentação das propostas a aprovar em assembleia de condóminos seria bastante redutora e pouco funcional, na medida em obstará a que pudessem ser aprovadas propostas surgidas no seio da própria assembleia sobre um assunto indicado na ordem de trabalhos”.

⁴²⁷ O Tribunal da Relação do Porto (acórdão com o número 0650775, de 3 de abril de 2006, Relator Pinto Ferreira) rejeitou a aplicação analógica do art. 62º do Código das Sociedades Comerciais, por entende-la

especial das relações condominiais. Passa-se a demonstrar a confirmação desta conclusão. Para tanto, passa-se ao exame, primeiro, da doutrina, depois, das iniciativas legislativas sobre os temas e, ao final, da jurisprudência – todas voltadas à tentativa de resolução do problema –, procedendo-se, à moda dos comentários jurídicos em geral – muito presentes em Portugal e no Brasil –, à exposição, com análise crítica, da situação, exemplo ou caso, dos factos e do direito aplicados ou aplicáveis. A opção pela análise das iniciativas legislativas antes da jurisprudência tem uma razão: projetos de lei no Brasil versam especificamente sobre a “ditadura da maioria de um só” e sobre a “ditadura das procurações”, em linha com o desenrolar doutrinal sobre o tema, ao passo que a jurisprudência revela-se multifacetada, seja porque, de um lado, abarca diferentes situações sob o epíteto de “proteção da minoria”, seja porque outros casos são estudados, a fim de demonstrar a possibilidade, tanto no Brasil quanto em Portugal, de anulação de deliberações que demandam perquirir do seu mérito. Proceder-se-á, ainda, nomeadamente na análise doutrinal, à atualização e comentários das

circumscreta ao contexto do direito societário, sendo inaplicável às deliberações tomadas em assembleia de condóminos, que, ademais, possuem normativa própria (art. 288º do Código Civil) para a sanção das irregularidades, pois a sanção cominada para o art. 1433º do Código Civil – próprio das assembleias condominiais – é a anulabilidade da deliberação, aplicando-se, consequentemente, aquele. No caso concreto, entre outros factos provados, grosso modo, assentou o Tribunal que os Autores, proprietários de frações autónomas do prédio urbano sob o regime da propriedade horizontal, impugnaram em juízo deliberações tomadas pela Assembleia de Condóminos em duas sessões extraordinárias (dos dias 31/05/2004 e 21/01/2005). Enquanto corria perante o Juízo Cível as duas ações de anulação em razão da impugnação formuladas pelos autores, teve lugar uma Assembleia-Geral Extraordinária no Condomínio, na qual, entre outras deliberações, os Réus aproveitaram para reapreciar e confirmar as deliberações impugnadas judicialmente, assim tendo constado da ordem dos trabalhos: “Discussão e deliberação da situação criada com a impugnação judicial das deliberações tomadas em anteriores assembleias de condomínio realizadas durante o ano de 2004, reapreciando e deliberando de novo, se necessário, as mesmas deliberações”. Na mencionada Assembleia, aprovou-se a confirmação das deliberações judicialmente impugnadas, tendo constado da ata os seguintes termos: “Relativamente ao ponto seis da ordem de trabalhos foram lidos todos os conteúdos das actas nº 19 realizada em 20 de Fevereiro de 2004, nº 20 realizada em 2 de Abril de 2004 e nº 21 realizada em 31 de Maio de 2004, tendo sido aprovado pela unanimidade dos presentes (458,00%) um voto reiterando todas as deliberações que foram aprovadas nessas actas.”. Enfrentando a questão de direito subjacente, o Tribunal da Relação entendeu ser possível (teoricamente) a confirmação de deliberações anuláveis (excluindo expressamente tal possibilidade relativamente às deliberações nulas, inconvalidáveis), contudo, desde que preenchidos os requisitos do regime geral da lei civil, nomeadamente, os critérios do art. 288º do Código Civil, e com observância da legitimidade para confirmar, que compete a quem pertencer o direito de anulação, não podendo, portanto, ser efetuada por repetição de deliberação na qual não houve participação do condómino que pretendeu a anulação das deliberações assemblares. Especificamente quanto ao enfrentamento da questão acerca da impossibilidade de aplicação analógica da Lei das Sociedades Comerciais na espécie, destaque-se relevante trecho do aresto: “[...] a sanção cominada para o art. 1433º do CC é a anulabilidade da deliberação, donde a aplicabilidade do artigo 288º do CC. [...] Daí que se possa afirmar que o disposto no art. 62º do Código das Sociedades Comerciais não é aplicável no domínio do direito civil, concretamente no particular aspecto de impugnação d deliberações de condomínio [...]. Em seu complemento e ademais, diremos que este normativo – art. 62º do C. s. Comerciais -, apenas consente a renovação de deliberações nulas e apenas nos casos previstos nas alíneas a) e b) do art. 56º do C. S. Comerciais. Consideramos que não se está aqui no âmbito do direito societário. E nem se trata de qualquer lacuna da lei, antes está especialmente previsto.” Reconhece, por fim, o acórdão, que o âmbito de aplicabilidade da confirmação na lei civil é mais restrito que a do direito societário, o que se justificaria pelos interesses em jogo, pelo facto de as deliberações serem dotadas de carácter pessoal, e pelo potencial de afetar diretamente a um condómino, além do que, o nº 4 do art. art. 288º permite a eficácia retroativa da confirmação.

referências legislativas empreendidas – conforme as modificações que se procederam ao longo dos anos –, inclusive das leis de outros países (além do Brasil e Portugal).

3.1.1. ANÁLISE CRÍTICA DA DOGMÁTICA

No Brasil, *doutrinalmente*, ante a omissão legislativa, basicamente duas posições antagônicas se colocam a respeito da temática: de um lado, há quem entenda pela prevalência invariável da vontade da “maioria” condominial – esta é a posição defendida por CÂMARA⁴²⁸ –; de outro, há quem defenda a possibilidade de temperamento da regra legal, designadamente nas hipóteses de abuso de direito ou violação ao princípio da boa fé – nessa quadra se posicionam FRANCO⁴²⁹, DINIZ⁴³⁰, LOPES⁴³¹, FARIAS e ROSENVALD⁴³², SCAVONE JR.⁴³³, LOUREIRO⁴³⁴, e VENOSA⁴³⁵. Outros tantos passam ao largo da discussão⁴³⁶. Por coincidência de razões, no que toca aos limites no direito de representação, CÂMARA⁴³⁷ defende a plena liberdade dos condôminos para autorreger-se no particular, ao passo que os demais autores que tratam do tema mostram-se favoráveis à sua limitação por força da lei, assim se posicionando, mais enfaticamente, FRANCO⁴³⁸ e LOPES⁴³⁹, seguidos por SCAVONE JR.⁴⁴⁰, VENOSA⁴⁴¹ e DINIZ⁴⁴².

⁴²⁸ CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 266.

⁴²⁹ FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 109.

⁴³⁰ DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 277.

⁴³¹ LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 130-133.

⁴³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *op. cit.*, p. 818-819.

⁴³³ SCAVONE Jr., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 894.

⁴³⁴ PELUSO, Cezar, coord.; LOUREIRO, Eduardo... [et al.] – **Código Civil comentado**. 7ª ed. Barueri: Editora Manole, 2013, p. 1395.

⁴³⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 397.

⁴³⁶ Sem referência ao problema específico objeto desta dissertação, entre outros: GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da – **Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011, no capítulo respeitante ao “Condomínio Edilício”, p. 396-425; RIZZARDO, Arnaldo, *op. cit.*, no capítulo “Propriedade Horizontal ou Edilícia”, p. 637-687, apesar de referir à possível contagem dos votos em assembleia por maioria de pessoas, citando trecho da obra de Caio Mário da Silva Pereira; TARTUCE, Flávio, *op. cit.*, p. 933-956, no sub tópico “Do condomínio edilício”; PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio...**, *op. cit.*, p. 153-169, que, apesar de tratar de temas variados no Capítulo referente à assembleia de condôminos, não entra neste mérito; e AVAAD, Pedro Elias, *op. cit.*, que trata da assembleia de condôminos e seus respectivos quóruns nos Capítulos 15º (p. 145-147), 16º (p. 149-154) e 18º (p. 163-169), sem nada referir em relação à temática proposta.

⁴³⁷ CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 430 e ss.

⁴³⁸ FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 98-100.

⁴³⁹ LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 135-136.

⁴⁴⁰ SCAVONE Jr., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 903-905.

⁴⁴¹ VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 396-398.

⁴⁴² DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 279-280.

Faz-se necessário aprofundar no enfrentamento das posições expostas. Considerando o número considerável de autores estudados e a abrangência das matérias tratadas por cada um deles, esgotar-se-ão todos os temas que envolvem o direito das minorias condominiais eventualmente tratados por cada um deles – incluindo as problemáticas relativas à “ditadura da maioria de um só”, da “ditadura das procurações” e a referência ao “abuso das minorias”.

Quanto à *primeira posição*, refratária tanto em relação à possibilidade de intervenção judicial em hipóteses de prevalência da maioria patrimonial, bem como quanto à pretensão de imposição (legal) de limite para o número de mandatos na assembleia, CÂMARA figura como seu expoente.

A uma, no que toca à “ditadura da maioria de um só, o autor refere especificamente a um caso concreto⁴⁴³ no qual, numa edificação composta de dezessete apartamentos de igual valor, um único condômino é proprietário de sete deles, possuindo, portanto, a maioria do número de votos, de modo que a reunião da assembleia dos condôminos era ato puramente formal, eis que todas as questões trazidas pelos demais condôminos eram sumariamente rejeitadas, e todas as introduzidas por ele – incluindo a eleição da própria esposa para o exercício das funções de síndico – eram prontamente aprovadas, unicamente pelo condômino maioritário (com votos contrários de todos os demais presentes, mas sem qualquer significância real), e sem direito à discussão. Enfim, claramente se instaurou, nesse caso, uma “ditadura” de um único condômino. As assembleias eram mera formalidade, pois todas as matérias e assuntos de interesse à vida condominial já haviam sido previamente decididos por este único condômino (em família), detentor, singularmente, da maioria do capital investido (das frações ideais) na edificação e consequentemente do número de votos na assembleia.

Não obstante, mesmo diante da situação narrada, defende o jurista, invariavelmente, a primazia da vontade da *maioria [das frações]* nas assembleias, equiparando a assembleia de condôminos às assembleias legislativas – *nas quais há prevalência da vontade da maioria* – e também às empresas – *em que o peso dos votos nas deliberações é determinado pelo número de quotas sociais*. Defende o jurista que caberia à minoria, legitimamente, unir-se, acompanhar as assembleias de condôminos e suas votações, delas participando de forma

⁴⁴³ CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 265-266. Estes são os termos da dúvida enviada pelo condômino de um condomínio edilício ao jurista: “Moro num prédio de 12 apartamentos, onde somente um proprietário possui 7 imóveis. Na última reunião de condomínio, com a participação dele, de sua mulher (com a devida procuração) e demais 4 proprietários (um estava ausente), ao votarmos determinadas questões, nada do que tínhamos em mente foi votado, pois obviamente, por ele ter maioria, decidia tudo e ponto final, sem qualquer direito à discussão. Até mesmo a eleição do síndico foi desta maneira, pois como proprietária tive os votos dos outros presentes e ele votou na própria esposa e assim ficou decidido. Pergunto: isto tudo é correto? De que adianta então reunião de condomínio neste prédio, pois tudo já vem decidido de casa? [...]”.

ativa, pois, em sua visão, conquanto não detenha a minoria poder deliberativo capaz de alterar diretamente o resultado das votações assembleares, muitas questões e problemas seriam resolvidos pela adequada participação e intervenção dos condôminos minoritários, visando os *interesses maiores da coletividade*⁴⁴⁴.

Todavia, tem-se como crítica possível a tal pensamento o facto de que, ainda que a minoria participe ativamente das deliberações da assembleia, expondo as melhores e corretas questões e razões no interesse da coletividade, não terá como impedir a imposição da vontade pela maioria (que poderá ser, em verdade, uma minoria subjetiva). Ademais, apesar da menção feita pelo autor às assembleias legislativas, o peso dos votos na assembleia condominial, assim como ocorre nas sociedades comerciais, não leva em conta o número de pessoas, mas o capital investido. Há de se buscar, outrossim, outros mecanismos de proteção ao(s) condômino(s) minoritário(s), designadamente quando representem o maior número de pessoas na edificação (maioria subjetiva). Além disso, independentemente da maioria condominial, há, no caso narrado, clara *violação ao direito de participação dos condôminos minoritários*, pois não lhes foi permitido efetivamente participar na formulação da deliberação, não puderam intervir nas discussões – na verdade, nem sequer houve discussão – e manifestar sua vontade – que se limitou à expressão meramente conclusiva (e formal) do voto. Portanto, anuláveis todas as deliberações tomadas nestas circunstâncias por este só facto – que se torna ainda mais gravoso ante a “maioria de um só” condômino, eis que, ao ignorar ou mitigar o direito da minoria de efetivamente participar na construção da vontade coletiva, o que se tem de resultado é tão somente uma vontade particular, singular, autoritária e impositiva. Não se pode sequer ser chamada de “deliberação”, que pressuporia sua construção através da participação da coletividade dos condôminos. Por fim, no caso narrado, também contaminada a deliberação para aprovação do síndico, pois, sendo eleita a própria esposa do condômino maioritário, ante o conflito de interesses existente, o correto seria que ele não participasse da votação ou, participando, seu voto fosse desconsiderado para esta deliberação.

Já no respeitante à imposição de limites ao número de procurações que podem ser outorgadas a um mesmo condômino, o autor deixa expresso inexistir limitação legal para tanto, defendendo não caber à lei interferir em tal seara particular, que poderá ser tratada internamente, na convenção de condomínio, entendendo que deveriam os condôminos mobilizar-se para o comparecimento às assembleias em lugar da outorga indiscriminada de

⁴⁴⁴ *Idem, op. cit.*, p. 266.

procurações⁴⁴⁵. Entretanto, a posição adotada não resolve, ao menos aprioristicamente, os casos problemáticos de “ditadura das procurações” verificados na prática.

Apesar disso, ao analisar casos concretos envolvendo abusos no direito de representação em assembleias⁴⁴⁶, indica a possível anulabilidade de deliberações tomadas em determinadas circunstâncias, independentemente de cláusula convencional – como no caso do voto em causa própria do síndico detentor de várias procurações, designadamente para sua reeleição ou aprovação de suas próprias contas –, porém, reconhece, invariavelmente – à falta de norma convencional em sentido contrário – a impossibilidade de limitação de número de mandatos outorgáveis a uma mesma pessoa ou mesmo da abrangência dos poderes, não se fazendo necessário especificar a orientação dos votos para cada deliberação proposta – valendo a procuração genérica (que apenas restringirá o direito de ser votado, se esse poder não constar da mesma).

Em suma, o caso descrito – inclusive mais grave que o exemplo base dado no tópico antecedente –, envolve conduta que, naquelas circunstâncias, além de ofender o princípio da boa fé, configura abuso do direito⁴⁴⁷ – partindo da premissa de que é lícito e legítimo o exercício regular do direito à maioria dos votos na assembleia por ser proprietário da maioria das frações (do capital investido) na edificação.

No tocante à *segunda posição*, que reconhece o problema e busca vedar a “ditadura” condominial – seja do condômino maioritário, seja do condômino portador de várias procurações –, de um modo geral, argumentam seus defensores que, diferentemente do verificado nas sociedades comerciais (ou empresariais) – nas quais prevalece e delibera-se sobre interesses predominantemente económicos –, nos condomínios delibera-se a respeito de problemas humanos e familiares, bem como sobre questões envolvendo sensíveis relações de vizinhança, designadamente nas edificações para moradia, a reclamar normativa “flexível” – por vezes com recurso ao abuso do direito⁴⁴⁸ como fundamento para impugnar deliberações –, objetivando a convivência harmoniosa entre seres humanos, incompatível com determinações impostas por um ou alguns poucos condôminos, ainda que sejam maioria condominial, em

⁴⁴⁵ *Idem*, *op. cit.*, p. 430-431.

⁴⁴⁶ *Idem*, *op. cit.*, p. 432; 434-438.

⁴⁴⁷ Cfr. tratado mais detidamente neste Capítulo, *infra*.

⁴⁴⁸ Cfr. FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *op. cit.*, p. 818-819; PELUSO, Cezar, coord.; LOUREIRO, Eduardo... [et al.], *op. cit.*, p. 1395; SCAVONE JR., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 895.

virtude do capital investido no edifício⁴⁴⁹ – ou em razão da concentração de procurações nas mãos de um único condômino, passando a atuar ditatorialmente em causa própria.

Neste quadrante, tratando da “ditadura da maioria de um só”, FRANCO⁴⁵⁰, antes do advento do Código Civil de 2002 – sob à égide exclusiva da Lei nº 4591/64, portanto –, analisando outros ordenamentos jurídicos à época, escreveu que:

(a) em *Itália*, enquanto a lei estabelece solução “real” (conforme a coisa), a prevalecer a maioria das quotas da edificação nas deliberações da assembleia – cumprindo acrescer, para fins de atualização, que mantido atualmente o mesmo critério legal real (patrimonial), sendo as maiorias formadas de acordo com o *valor das quotas* (art. 1105 do Código Civil italiano⁴⁵¹), e o *valor total da coisa comum* (art. 1108 do Código Civil italiano⁴⁵²), obrigando as deliberações também à *minoría dissidente*, ressaltando a lei, apenas, para a *validade* das deliberações, que todos os condôminos tenham sido previamente informados sobre os

⁴⁴⁹ Cfr. FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 109. “Ponto dos mais delicados é o da preservação do direito da minoria, quando um grupo ou alguns poucos condôminos possuem diversas unidades autônomas e, por isso, podem direcionar as deliberações da assembleia segundo seus interesses. Em alguns casos, um só condômino possui a maior parte do condomínio, de sorte que a assembleia constitui mera formalidade porque um só voto aniquila todos os dados em sentido contrário. Invocando-se analogia com as sociedades comerciais, em que nas deliberações predomina a maioria de interesses, tem-se admitido no Brasil, a ditadura da maioria, deslembrando-se que nem sempre as regras aplicáveis às sociedades servem para o condomínio de edifícios. Nas assembleias das sociedades empresariais delibera-se sobre interesse predominantemente econômico, enquanto nas dos edifícios, mormente quando residenciais, decide-se sobre problemas humanos e familiares, delicadas relações de vizinhança, o que justifica normas flexíveis no objetivo de se alcançar tranquilidade e harmonia entre os habitantes do edifício. Trata-se de uma situação diferenciada, em que não se busca decisão sobre um proveito econômico, mas consenso para a melhor convivência de seres humanos, e, por isso, incompatível com a chamada ‘maioria de um só’ ou de uns poucos”. Mais à frente, acresce, em defesa do direito da minoria, que o “poder deliberativo da maioria não é absoluto. Em todas as comunidades de interesses, desde as sociedades anônimas até os simples clubes associativos, impera o respeito aos direitos subjetivos de seus membros e à opinião da minoria, que tem o direito de se fazer ouvir, pois é para isso que são convocados todos os condôminos ou pessoas a eles equiparados.” (p. 117).

⁴⁵⁰ *Idem*, p. 109-112, citando autores italianos, franceses, espanhóis e a legislação mexicana, conforme analisado no corpo do texto, com comentários, acréscimos e atualizações.

⁴⁵¹ “Art. 1105 Amministrazione. Tutti i partecipanti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune (1106). Per gli atti di ordinaria amministrazione le deliberazioni della maggioranza dei partecipanti, calcolata secondo il valore delle loro quote, sono obbligatorie per la minoranza dissenziente. Per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione. Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore (872)”.

⁴⁵² “Art. 1108 Innovazioni e altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione Con deliberazione della maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno due terzi del valore complessivo della cosa comune, si possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento della cosa o a renderne più comodo o redditizio il godimento, purché esse non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino una spesa eccessivamente gravosa. Nello stesso modo si possono compiere gli altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, sempre che non risultino pregiudizievoli all'interesse di alcuno dei partecipanti. E' necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni. L'ipoteca può essere tuttavia consentita dalla maggioranza indicata dal primo comma, qualora abbia lo scopo di garantire la restituzione delle somme mutate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune”.

assuntos a deliberar –; a *jurisprudência* teria abrandado o rigor legal, excluindo a possibilidade da “maioria de um só” contra todos – “uno solo contro tutti” – , mediante aplicação do princípio equitativo da igualdade nos votos (*equalização individual*) – que pressupõe uma pluralidade de pessoas para formação da maioria –, reforçado pelo entendimento da *doutrina*, a *proponer um sistema misto* – possibilitando, de um lado, que as partes deliberem ou convençionem previamente (mediante aprovação conforme o critério real legal) que as futuras deliberações serão tomadas por maioria de pessoas, e, de outro, que, mesmo ausente tal convenção prévia, o sistema pessoal poderia ser implicitamente admitido, de tempos em tempos, pelos condôminos;

(b) em *Espanha*, a doutrina considerava a solução legal – que, igualmente, estabelecia o número de votos consoante a maioria das “quotas de participação” – não democrática, ante seu cariz plutocrático, propondo solução tida por mais justa e razoável, contudo, assim havia estabelecido terminantemente a jurisprudência do Tribunal Supremo de Espanha, para quem, sendo dois os condôminos partícipes da assembleia, representando um deles uma quota maior do condomínio, a ele corresponderia a administração, sendo obrigatórias suas decisões, *salvo se gravemente prejudiciais aos demais condôminos* – por relevante ao estudo, cabe aqui um parêntesis para um breve comentário mais contemporâneo da legislação espanhola, citada pelo jurista, eis que foi modificada por sucessivas leis (inclusive neste ano de 2019), atendendo aos reclamos doutrinários e incorporando a ressalva da jurisprudência: conquanto preveja a lei, como regra, o critério real, sendo os números dos votos dos condôminos proporcionais às suas “quotas de participação” (nomeadamente, conforme art. 17, em seus vários n^{os})⁴⁵³, institui norma específica sobre o tema em análise, permitindo a impugnação das deliberações da assembleia (cfr. art. 18)⁴⁵⁴, entre outros motivos, designadamente quando

⁴⁵³ “Artículo diecisiete. Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas: [...] 7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. [...] 9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios. [...]”.

⁴⁵⁴ “Artículo dieciocho. 1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos: a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios. b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho. 2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios. 3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley

resultarem *gravemente lesivos aos interesses da própria coletividade em benefício de um ou vários condôminos* (nº 1, letra “b”) ou quando, sem previsão jurídica legal ou contratual, impuserem grave prejuízo a algum condômino, ou quando tenham sido adotadas com *abuso de direito* (nº 1, letra “c”).

(c) em *França*, a legislação da década de 1960⁴⁵⁵ – que permanece inalterada no particular, é de se acrescentar⁴⁵⁶ –, a fim de prevenir a prepotência do condômino maioritário e evitar riscos mais sérios, estabelece regra, segundo a qual, o voto do condômino detentor de mais da metade do capital investido na edificação é reduzido nas deliberações da assembleia condominial para igualar-se à soma dos votos dos restantes condôminos, evitando-se a “‘ditadura’ da maioria de um só em detrimento da minoria composta de vários” – o conflito (de difícil solução) que se poderá criar a partir da aplicação deste dispositivo, em caso de oposição entre o condômino maioritário e todos os demais, evidenciado pela própria doutrina francesa: poderá não se constituir nenhuma maioria na assembleia geral, o que remeteria a questão obrigatoriamente para o tribunal, mas, ainda assim, considerado risco de menor gravidade do que o da soberania de uma única pessoa; e

(d) no *México*, na ocasião, a matéria era tratada pela Lei de 28 de Dezembro de 1972⁴⁵⁷, em seu art. 27, VI⁴⁵⁸, que estabelecia que, no caso de um único condômino representar mais de 50% dos votos, para a validade das deliberações seriam necessários, também, 50% dos votos restantes, e, não se chegando a consenso os condôminos, qualquer dos condôminos poderia submeter a questão à arbitragem. Particularmente quanto ao direito mexicano, cabe acrescentar, para fins de atualização, que a lei em questão foi revogada e sucedida por outras tantas⁴⁵⁹, com disposições similares no particular, atualmente vigendo a “Lei de Propriedade

o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9. 4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios”.

⁴⁵⁵ Nomeadamente, a Lei nº 557/1965, de 10 de Julho de 1965.

⁴⁵⁶ Apesar de modificado o normativo em questão (art. 22) pela Lei nº 10/2018, de 23 de Novembro de 2018, permanece igual no particular: “Article 22. I. [...] Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires”.

⁴⁵⁷ É de acrescentar que o autor referia-se à “Lei sobre o regime de propriedade em condomínio de imóveis para o Distrito Federal e Territórios Federais” (Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales, no original), de 28 de Dezembro de 1972.

⁴⁵⁸ “Artículo 27 [...] VI.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 41”.

⁴⁵⁹ De facto, o México teve diversas leis sobre propriedade horizontal – a que denomina de propriedade em condomínio de imóveis –, mesmo antes da Lei de 1972. Com efeito, primeiro, o *Decreto de 30 de Novembro de*

em Condomínio de Imóveis” (*“Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”*), de 27 de Janeiro de 2011, com as modificações oriundas da Reforma de 24 de Março de 2017, a qual mantém essencialmente a mesma regra, mas com particularidade respeitante à segunda convocatória, quando serão necessários, pelo menos, 75% dos votos dos condóminos presentes⁴⁶⁰.

Aduz o jurista ser antidemocrática e ultrapassada a legislação que confere primazia aos votos do condómino maioritário em detrimento de todos os demais, acenando para a maior justiça de leis como a francesa (e a mexicana, é de se acrescentar), e destaca a importância do instrumento de proteção, existente ao menos *no Brasil, da possibilidade de modificação do critério de cálculo do número de votos na convenção*⁴⁶¹ de condomínio – o que permite reduzir o número de votos do condómino maioritário –, concluindo o autor pela rejeição do critério (absoluto) de maioria adotado pela legislação comercial, ante a natureza familiar e de vizinhança nas relações condominiais, reclamando solução mais humana⁴⁶².

1954, alterou o art. 951 do Código Civil, introduzindo a previsão do condomínio no ordenamento mexicano. O Decreto foi então regulamentado pela *Lei de 2 de Dezembro de 1954*, denominada de Lei sobre o regime de propriedade e condomínio dos edificios divididos por andares, apartamentos, casas ou instalações (*“Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales”*). Em seguida, a *Lei de 28 de Dezembro de 1972* (citada no texto), chamada de *“Lei sobre o regime de propriedade em condomínio de imóveis para o Distrito Federal e Territórios Federais”* (*“Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales”*), que, diferentemente da anterior, tratava-se de lei ordinária (independente do Código Civil). Posteriormente, ainda viriam, a *Lei de 31 de Dezembro de 1998* – Lei de Propriedade em Condomínio de Imóveis para o Distrito Federal (*“Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”*) –, imprecisa e teve de ser rapidamente modificada pela *Reforma de 10 de Fevereiro de 2000* – e, enfim, a *Lei de 27 de Janeiro de 2011* – Lei de Propriedade em Condomínio de Imóveis (*“Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”*) –, já alterada pela *Reforma de 24 de Março de 2017*. Ver, na doutrina, GALVÁN, Fco. Xavier Arredondo – El nuevo regimen jurídico del condominio. **Revista de Derecho Notarial Mexicano**. Cidade do México. Nº 117 (2002), Tomo I, p. 94-203; MARTÍNEZ, Manuel Borja – La propiedad en pisos o departamentos en derecho mexicano. **Comunicaciones mexicanas al VIII Congreso Internacional de Derecho Comparado (Pescara, 1970)**. Cidade do México: Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1971, p. 53-69.

⁴⁶⁰ “Artículo 31 [...] VII.- Cuando un solo condómino represente más del 50% de votos y asista el resto del valor total de votos del condominio se requerirá, cuando menos, la mitad de los votos restantes para que sean válidos los acuerdos. De no asistir cuando menos el 75% del valor total del condominio procederá la segunda convocatoria de Asamblea General, en la cual para que sean válidos los acuerdos se requerirá cuando menos el 75% de los votos de los asistentes. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo minoritario podrá someter la discrepancia en los términos del Título Cuarto Capítulo IV de esta Ley”.

⁴⁶¹ Conquanto se possa questionar, com o advento do Código Civil de 2002, ser possível alterar o critério de proporcionalidade dos votos através da convenção de condomínio, eis que o art. 1352 do Código excepciona a hipótese de disposição diversa na *“convenção de constituição”* do condomínio, a sugerir tratar-se do título constitutivo do condomínio (cuja alteração dependeria da subscrição da totalidade dos condóminos e frações) e não da convenção de condomínio (que pode ser aprovada por subscrição de 2/3 das frações ideais, e modificada pela Assembleia Geral por quórum deliberativo de 2/3 das frações ideais). Na prática, prevalece o disposto nas convenções de condomínio, inclusive em razão do que dispõe o art. 24, § 3º da Lei 4591/64 e da prática consolidada nos edificios sob o regime condominial, até porque o contrário tornaria absolutamente inócua a possibilidade de alteração do critério, posto que exigiria (uma potencialmente inalcançável) unanimidade.

⁴⁶² FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 109-111.

Por fim, relembra que, assim como deverá ser impedida a ditadura e rechaçados os abusos cometidos pela *maioria* (condominial), deverão ser igualmente coibidos os abusos da *minoría* (maioria das pessoas dos condóminos), quando, por exemplo, neguem a deliberar questões urgentes que exijam quórum qualificado ou unânime – que não poderá ser aprovado pelo condómino maioritário isoladamente, hipóteses em que caberá o suprimimento judicial⁴⁶³.

Já no tocante ao *limite de procurações* a uma mesma pessoa e a chamada “ditadura das procurações”, em suma, o jurista⁴⁶⁴: (i) refere à legislação francesa⁴⁶⁵, que limita o número de mandatos outorgáveis a uma mesma pessoa ao número de três; (ii) reconhece o silêncio da lei brasileira no particular; pelo que (iii) ressalta a importância da convenção de condomínio para regulação do tema, e efetiva limitação na outorga de mandatos para a representação na assembleia – como, de facto, ocorre em muitos condomínios. Segundo o jurista, a limitação não só evita a “captação de mandatos” ou o chamado “*monopólio de um ou poucos mandatários*” – que atuam em seus próprios interesses –, também é salutar do ponto de vista de permitir uma maior comparência dos condóminos e consequente diversificação de pontos de vista, a permitir deliberações mais acertadas. Também na esteira da lei francesa, o autor considera salutar a cláusula da convenção de condomínio que proíbe constituir representante para a assembleia o síndico (administrador) ou membro do conselho fiscal, bem como, de parentes próximos e mesmo empregados do condomínio – tema por vez relacionado à ditadura nas assembleias, pois usual, nessas circunstâncias, a deliberação (possível pelo número de procurações) no cônjuge ou parentes para o exercício dos cargos administrativos do condomínio, sendo evidente o conflito de interesses.

⁴⁶³ *Idem*, p. 112.

⁴⁶⁴ *Idem*, p. 98-100.

⁴⁶⁵ Que além de restringir o número de mandatos a um mesmo condómino, veda a outorga de poderes ao síndico (administrador), seu cônjuge, parceiro ou concubina, ascendentes e descendentes do administrador, entre outros, cfr. o art. 22 da Lei nº 65-557, de 10 de Julho de 1965, “Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale: 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin; 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin; 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin; 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin”.

DINIZ⁴⁶⁶, por seu turno, referindo à salvaguarda do *direito das minorias* na hipótese da “maioria de um só”, basicamente, replica a doutrina de FRANCO, além de mencionar a existência de projeto de lei que pretende regular a matéria – e que ainda será objeto de análise neste capítulo. No atinente à *ditadura das procurações*, a jurista, essencialmente, coloca a questão em causa, reproduzindo a justificação – e doutrina lá citada – do projeto de lei que pretende limitar – na esteira na legislação francesa – o número de mandatos a três por pessoa.

LOPES, em linha símile, a uma, relativamente à “maioria de um só”: (a) expõe o problema – demonstrando que, face à regra de maioria de interesses (e não de pessoas) que prevalece no regime da propriedade horizontal, o condômino titular de frações (ideais) que representem mais de 50% do total da edificação, terá de facto e de direito o controlo das assembleias e de suas deliberações, podendo surgir a figura da “maioria de um só” –; (b) refere à doutrina e legislações *italiana* – que, como visto *supra*, adotava sistema misto, conjugando o número de votantes com as frações ideais do condômino – e *francesa* – com a já referida norma específica sobre a “*pouvoir tyrannique*” da maioria sobre a minoria, que reduz o número de votos do condômino maioritário à soma dos votos dos demais condôminos, tendo por *ratio*, precisamente, a *proteção da minoria* –; (c) propõe o recurso ao *abuso do direito* – quando seu titular (o condômino maioritário) o exerce manifestamente acima dos limites impostos por seus fins económicos e sociais, boa fé e bons costumes –; (d) deixa expresso que *não estão excluídos do controlo judicial* os casos de *abuso de direito* – cabendo ao juiz ou tribunal, em cada caso, indagar se o condômino exerceu seu direito conforme os fins económicos ou sociais ou “se outro propósito menos nobre o anima”; (e) refere à *relativização do direito do condômino maioritário*, mediante a observância dos seus *fins económicos e sociais* – portanto, não absoluto o direito do condômino maioritário, que não poderá ser exercido ilimitadamente ou em desconformidade com seu escopo e espírito, vedados os comportamentos de emulação, mero capricho ou espírito emulativo⁴⁶⁷.

Relevante na proposição do autor que, inaugura, na seara condominial brasileira, o debate acerca da aplicação do *abuso do direito* como forma de proteção da minoria na hipótese da “ditadura da maioria (ou minoria)” – que será replicado por vários autores –, para o que admite o *controlo judicial* das deliberações – o que, à toda evidência, está a permitir

⁴⁶⁶ DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 277. A jurista restringe-se a expor o problema, o posicionamento defendido por NASCIMENTO FRANCO, e a existência do projeto de lei nº 699/2011, referindo que o mesmo objetiva ressaltar o direito das minorias. Atualmente, nas assembleias de condôminos, os votos são proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, ou número de unidades pertencentes a cada condômino”.

⁴⁶⁷ LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 130-133. Explica o jurista que “o condômino titular de frações ideais que representem mais de 50% do total, terá de fato e de direito o controle das assembleias e de suas deliberações, podendo surgir a figura que a doutrina denomina de maioria de um só”.

que o tribunal fiscalize do mérito da deliberação (ou do ato que se pretenda anular praticado pelo condômino possuidor da maioria).

A duas, no que diz respeito à representação dos condôminos na assembleia e a possibilidade de limitação dos mandatos, o autor, ressalta a omissão da lei brasileira, menciona o critério da lei francesa – observando que mesmo ele sofre críticas da doutrina –, refere ao enfrentamento do tema pela jurisprudência italiana. O autor reconhece que, ante a omissão legislativa – que causa maiores dificuldades práticas –, vigora o princípio da livre representação. Assim como os demais autores, conclama a que os condôminos estipulem, na convenção de condomínio, regras limitativas da representação nas assembleias, sendo usual o critério que limita até três mandatos por pessoa. Ressalta, por fim, a licitude de tais cláusulas, por não atentarem contra o direito de representação, apenas impondo-lhe limites no interesse comum⁴⁶⁸.

Por seu turno, FARIAS e ROSENVALD⁴⁶⁹ observam a possibilidade de afronta ao *direito das minorias* (ou o *direito das majorias*, conforme o caso), sob dois diferentes ângulos: *a uma*, na medida em que as deliberações assembleares são tomadas com base na maioria dos *presentes* à assembleia, a opinião dos *ausentes* será ignorada – ausentes estes que, acresça-se ao pensamento dos juristas citados, comumente corresponderão à maioria de pessoas que habitam a edificação, e que, por vezes, corresponderão mesmo à maioria do capital investido na edificação, mas não representadas em assembleia –; e, *a duas*, na hipótese de *sobreposição da vontade da minoria de pessoas por serem titulares da maior parte da edificação* (a “maioria de um só”). Além de apoiarem no pensamento de LOPES no tocante à possibilidade de fiscalização judicial da validade da deliberação assemblear, também recorrem ao *abuso do direito* – como modalidade especial de ato ilícito objetivo no direito brasileiro (art. 187 do Código Civil brasileiro) –, propondo a aplicação da *teoria das invalidades jurídicas* (dos atos e negócios jurídicos em geral), possibilitando ao juiz a declaração judicial da invalidade (ou mesmo inexistência) do ato que, *não obstante atenda às formalidades legais assembleares, seja lesivo ao objeto social condominial e ao interesse da maioria de pessoas* – ainda que não detenham a maior parte do capital investido no edifício (das frações ideais)⁴⁷⁰.

⁴⁶⁸ LOPES, João Batista, *op. cit.*, p. 135-136.

⁴⁶⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *op. cit.*, p. 818-819. Segundo os autores, introduzindo o problema, “várias deliberações da assembleia podem ser tomadas de maneira que algumas minorias possam submeter outras minorias a sua vontade. Nas votações, o critério adotado é o da ‘maioria dos presentes’, não se levando em consideração a opinião dos ausentes”.

⁴⁷⁰ *Idem*, p. 818.

Conclusões importantes podem ser extraídas da obra dos autores: (a) encara-se a questão sob a lógica inversa, ou seja, não haveria propriamente afronta ao direito das minorias, mas sim *o direito da maioria das pessoas*, titulares da minoria das frações ideais (minorias do capital investido) na edificação; (b) *exceciona-se a regra não interventiva dos tribunais*, a permitir a fiscalização do mérito da deliberação, *independentemente do atendimento as formalidades legais*; (c) reverbera-se a noção de – ainda que em *ultima ratio*, é de se acrescentar – *prevalência do interesse (e vontade) da maioria de pessoas* sobre a vontade e interesses particulares de um ou alguns poucos condôminos, ainda que titulares da maioria das frações, com potencial de invalidar juridicamente as deliberações (ou assembleias ou atos, no Brasil) contrárias à *função social da propriedade, do condomínio e a assembleia de condôminos* e ao *interesse da maioria das pessoas*; (c) recorre-se ao *abuso do direito* para a impugnação dos atos eventualmente abusivos praticados pela “maioria de um só” condômino – que ensejaria a nulidade (ou anulabilidade) do ato praticado ou deliberação aprovada pelo(s) condômino(s) maioritário(s) por ilicitude do objeto, sendo certo que para tal análise é imprescindível sindicatado do mérito da deliberação inquinada; e (d) determina-se a aplicação da *teoria geral das invalidades* para a *impugnação e anulação* das deliberações havidas nessas condições. Os autores não referem à questão do excesso de procurações nas mãos de um único condômino.

Por seu turno, SCAVONE JR. também disserta especificamente a respeito do tema, tratando do que denomina de *poder tirânico da maioria de um só*, como decorrência da aplicação incondicional da norma contida no Código Civil brasileiro, que parece subjugar a minoria à vontade da maioria do capital, que poderá correspondente a uma única pessoa, bastando que disponha de mais de 50% das frações do edifício. Exemplifica o autor com a hipótese de deliberação tomada por maioria de um só, objetivando a realização de obra desnecessária, que não atende a nenhuma finalidade social ou econômica – nomeadamente a hipótese em que o condômino maioritário delibera sozinho a aprovação de obra para refazimento da fachada de um prédio novo, sem qualquer necessidade. Nessa hipótese, em seu dizer, mesmo que se observe a regularidade formal da assembleia e o quórum exigido em lei, a assembleia poderá ser anulada por abuso de direito⁴⁷¹. Portanto, o *abuso de direito limita o poder do condômino tirano*, que não será absoluto independentemente do montante do capital investido na edificação⁴⁷².

⁴⁷¹ SCAVONE Jr., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 895.

⁴⁷² *Idem*, p. 894: “A rigor, o Código Civil parece subjugar a minoria à vontade da maioria, de forma incondicional. Portanto, o condômino que disponha de mais de 50% das frações pode, em tese, controlar o

De mais relevante, destaca-se que autor defende a possibilidade de o juiz anular a deliberação, *ainda que regularmente aprovada*, se com abuso de direito – donde concentra, como a maior parte da doutrina, à luz do Código Civil brasileiro, a referência ao ato que atenta contra a boa fé, os bons costumes e a função económica ou social. O autor não só exceciona a regra geral não interventiva dos tribunais na vida condominial, mas o faz *independentemente do atendimento das formalidades legais* – logo, adentrando no mérito das deliberações, a fazer prevalecer o interesse coletivo sobre o particular – com potencial de invalidar as deliberações (ou, eventualmente, até mesmo declarar-lhes a inexistência) àquele contrárias. Além disso, a par da proposição do recurso ao *abuso do direito*, estabelece o autor que o mesmo se concretiza como *instrumento limitativo da tirania no condomínio*, independentemente do número de frações ou capital investido na edificação, e ainda que formalmente regular a assembleia, com observância do quórum e demais requisitos legais – a permitir, claramente, que o tribunal possa imiscuir-se no mérito da deliberação assemblear, a fim de que possa proceder a tal análise.

No respeitante aos *limites ao uso de procurações*⁴⁷³ nas assembleias, o jurista deixa claro que, na prática, o uso indiscriminado e descontrolado de procurações nas assembleias muitas vezes distorce as deliberações assembleares, com prejuízo aos interesses comuns aos condóminos edilícios. Mas, apesar disso, o autor não trata da limitação do número de mandatos outorgáveis a uma mesma pessoa – talvez porque a matéria não está regulada em lei, cabendo aos condóminos, querendo, fazê-lo convencionalmente –, preferindo buscar a limitação do uso de mandatos nas assembleias através de seu rigoroso controlo; nos dizeres do autor, ao exigir a lei o reconhecimento da firma do signatário, entre outras formalidades, destina-se precisamente a evitar o uso ilimitado de procurações; segundo defende, uma análise mais criteriosa das procurações permitiria verificar, inclusive, aqueles que muitas vezes sequer são titulares das unidades cujos votos representativos está a outorgar – criando falsas maiorias.

A crítica possível – não obstante relevantes os aspetos suscitados pelo autor, principalmente considerada a prática condominial brasileiro –, é, caso todas as procurações sejam regularmente elaboradas, preenchendo os pressupostos legais e firmados por quem

condomínio. Seria o ‘poder tirânico’ da ‘maioria de um só’. Não nos parece, todavia, que esse controle seja absoluto, a ponto de prejudicar a minoria. É que o abuso de direito passa a ser previsto de forma geral no Código Civil [...]”.

⁴⁷³ *Idem*, p. 903-905.

detenha legitimidade para fazê-lo, poderão ser outorgadas quantas procurações se quiser a uma mesma pessoa, sem qualquer limitação (numérica).

LOUREIRO, em seus comentários ao Código Civil brasileiro, trata da questão da “maioria de um só”: (a) relembra que o facto de um condômino possuir a maioria das frações ideais no solo e demais partes comuns (ou das unidades autônomas, caso o condomínio adote voto “por cabeça”, sendo um voto para cada unidade) não dispensa a regular convocação, deliberação e votação das matérias de interesse comum – pois, acresça-se, evidentemente anuláveis as deliberações aprovadas sem observância do direito aos debates prévios e possibilidade de os demais condôminos intervirem na construção da deliberação –; e (b) propõe também o recurso ao *abuso de direito* como espécie de ato ilícito, como fundamento da impugnação judicial de medidas (abusivas) adotadas pela maioria condominial, podendo ser “reparado por decisão judicial”⁴⁷⁴ – o que, evidentemente, não será possível sem que se faça a análise do mérito da deliberação.

Por fim, VENOSA trata das situações ofensivas à minoria condominial em conjunto, isto é, refere à *imposição ditatorial da vontade do proprietário (usualmente) maioritário* juntamente com a questão do *abuso do direito de representação* nas assembleias.

No tocante à primeira, relembra o jurista que a “maioria de um só (ou poucos) condôminos” poderá formar-se com frequência, principalmente nos casos de *incorporação imobiliária* (quando o incorporador ainda não alienou todas as unidades, concentrando na sua propriedade considerável parcela). Referentemente à segunda situação, expõe tratar-se de hipótese com igual potencial ofensivo à minoria condominial, pois se uma única pessoa (o administrador ou qualquer outro condômino) for mandatária de muitos condôminos, poderá atuar em causa própria, estabelecendo verdadeira ditadura ou simplesmente praticando atos em seu próprio benefício, em contrariedade às finalidades da assembleia⁴⁷⁵. Refere, ainda, ao projeto de lei que pretende instituir regra legal para as duas situações – que será tratado em tópico abaixo.

Para ambos os casos, reconhece o autor a possibilidade de a *minoridade dissidente* impugnar a *legalidade das deliberações tomadas na assembleia*, deixando expresso que, a par da questão formal, o *tribunal poderá examinar eventuais abusos de direito no uso da propriedade*, sujeitando-se os atos praticados em assembleia à teoria geral das nulidades e anulabilidades dos negócios jurídicos, podendo o juiz, com cautela e prudência, deferir medidas cautelares que se façam necessárias, podendo designar representante seu (auxiliar do

⁴⁷⁴ PELUSO, Cezar, coord.; LOUREIRO, Eduardo... [et al.], *op. cit.*, p. 1395.

⁴⁷⁵ VENOSA, Silvio de Salvo, *op. cit.*, p. 397-398.

juízo, tal como o perito) para presidir ou acompanhar a assembleia, se a situação de beligerância no condomínio o exigir⁴⁷⁶.

Da leitura dogmática brasileira, pode-se dizer que, apesar de ainda grande parte dos autores silenciar quanto à problemática aqui tratada – especialmente no que toca aos manuais e cursos de direito civil –, está maioritariamente bem consolidado que a eventual “ditadura da maioria de um só” poderá controlada e inibida judicialmente, recorrendo-se, para tanto, ao abuso do direito – especialmente quando os atos e deliberações não estiverem de acordo com a boa fé e sua função (económica e) social (objetivo social condominial) e aos interesses da coletividade de pessoas –, o que poderá exigir (apesar de os autores a isso não referirem expressamente) o exame do mérito das deliberações havidas nestas circunstâncias.

De outro lado, a análise, principalmente das situações e casos descritos, revela que, de forma prática, em muitos dos casos será possível a anulação da deliberação (ou da assembleia, no caso brasileiro) por outros motivos e fundamentos – como a anulação das deliberações tomadas em assembleia sem direito à participação dos condóminos nas discussões –, independentemente da “maioria de um só” condómino. Em outros, o recurso ao abuso do direito revela-se instrumento próprio a fundamentar a impugnação de deliberações abusivas, tomadas nessas circunstâncias – a exemplo da hipótese de anulação da deliberação que aprova a realização de obra para desnecessário refazimento de fachada ainda nova –, atuando a boa fé e a função social do condomínio (e da propriedade) como norte.

Por outro lado, apesar de se fazer presente o problema da “maioria de um só”, ao menos, no Brasil, Itália, França, Espanha e México⁴⁷⁷, *não é particularmente tratado pela doutrina portuguesa*⁴⁷⁸. No entanto, considerada a forma de composição do número dos votos

⁴⁷⁶ *Idem*, op. cit., p. 396-398.

⁴⁷⁷ Conforme acima demonstrado, especialmente quando dos comentários à doutrina de FRANCO, J. Nascimento, p. 109-112.

⁴⁷⁸ Além das demais obras já citadas no presente estudo, foram objeto de consulta para este fim as seguintes, corroborando não se tratar de uma questão ordinariamente tratada nos manuais de direitos reais e monografias dedicadas ao tema da propriedade horizontal, sob diversas vertentes: ALMEIDA, L. P. Moitinho, op. cit., p. 103-113 (aqui incluída a jurisprudência nela citada); ARAÚJO, António Magro Borges de, op. cit.; AZEVEDO, Álvaro Villaza – Direito das coisas. São Paulo: Atlas, 2014, p. 97-99; FERNANDES, Luís A. Carvalho – **Lições de Direitos reais...**, p. 392-402; LEÃO, Angelina Barbosa; VIEIRA, Iva Carla – **Guia prático das assembleias gerais**. Coimbra: Almedina, 2005, p. 31-37; LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, op. cit., p. 306-308; MARCELINO, Américo Joaquim – **Preferência, propriedade horizontal e outros temas de direito civil e penal**. 2ª ed. Lisboa: Livraria Petrony, 1988, p. 43-44; METELLO, Francisco Cabral – **Condomínio: casos resolvidos, legislação e jurisprudência**. Coimbra: Almedina, 2011; MORENO, Carlos – **Manual da propriedade horizontal**. 2ª ed. Lisboa: Livraria Petrony, 1979, p. 79-89; NETO, Abílio, op. cit., p. 641-782; PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da, op. cit., p. 207-243; PIRES, António, op. cit., p. 126-141; PASSINHAS, Sandra, op. cit., p. 205-284; RAMOS, José Luís Bonifácio, op. cit., p. 386-389; SARDINHA, Ana; METELO, Francisco Cabral – **Manual do condomínio (propriedade horizontal) e legislação comentada**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2003, p. 113-118, 154-160; SEIA, Jorge Alberto Aragão, op. cit., p. 164-191; VIEIRA, José Alberto, op. cit., p. 637-641. Também foram consultados os acórdãos constantes

de cada condômino na assembleia, trata-se de hipótese de fácil ocorrência e verificação prática (tanto assim que presente nas legislações alienígenas).

Já há muito, CUNHA GONÇALVES criticava o critério de cálculo adotado pela legislação portuguesa (cfr. art. 28 do então vigente Decreto-Lei nº 40.333/55)⁴⁷⁹, preferindo o cômputo segundo a maioria de pessoas e não tomando por base o capital. Apesar de o autor manifestar sua preferência mais pela insignificância matemática das diferenças entre as frações autónomas no comum dos casos (o que não necessariamente se verificará na realidade, podendo haver grande desproporção entre as frações) e as dificuldades práticas de cálculo no quotidiano das assembleias, com a instauração de desnecessários conflitos entre os consortes, buscava inspiração no critério adotado pelo direito societário de então, que repudiava a desproporção no capital social para fins de apuração da maioria na hipótese de divergência entre os sócios⁴⁸⁰.

É certo, contudo, que prevaleceu na legislação portuguesa o critério, de natureza patrimonial, segundo a qual a maioria é calculada conforme o capital investido no edifício.

A questão que se coloca em discussão na doutrina lusa é atinente à *impossibilidade de se aprovar uma deliberação com os votos de apenas um único condômino, ainda que ele represente a maioria*, seja, em primeira convocação, do capital investido na totalidade da edificação, ou, em segunda convocatória, da *maioria presente, com ao menos 1/4 do valor total do prédio*.

Com efeito, em primeira convocação, na qual a assembleia constitui-se por maioria simples do capital investido na edificação, tem como quórum deliberativo a maioria dos votos presentes, bastaria a presença de um único condômino à sessão detentor de mais da metade do capital investido no edifício para deliberar o que for de seu interesse. Presentes este condômino maioritário e mais um ou outros condôminos, poderia ele deliberar isoladamente

da seguinte obra de compilação jurisprudencial: BOTELHO, João – **Propriedade Horizontal – Studia Jurisprudentia**. Calendário: Novacausa, 2015.

⁴⁷⁹ Que dispunha o seguinte: “Art. 28º Cada proprietário terá, dentro da assembleia, tantos votos quantas as unidades inteiras que se contiverem na percentagem ou permilagem a que se refere o nº 2º do artigo 3º”; a saber: “Art. 3º O título constitutivo deve: [...] 2º Fixar o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem do valor total do prédio”.

⁴⁸⁰ GONÇALVES, Luís da Cunha, *op. cit.*, p. 52. Nos dizeres do próprio: “entendemos que seria mais prático o disposto no já citado nº 5 do art. 1.270º do Código Civil, sendo a maioria constituída só por pessoas, sem se atender às tais percentagens ou permilagens, que, na maioria dos casos, terão medíocre importância e só servirão para suscitar conflitos e provocar litígios onde só deve reinar paz, harmonia e solidariedade”. Referia-se o mestre ao nº 5º do art. 1270º do Código Civil português de 1867 (Código Seabra), inserto na Secção relativa ao direito societário, que assim dispunha: “A falta de estipulação expressa sobre a forma da administração suppre-se pelas seguintes regras: [...] 3º Se houver divergencia entre os socios, serão os negocios resolvidos por maioria, seja qual for a desproporção das suas entradas; em caso de empate, o negocio ficará assim indeciso até ulterior resolução”.

os assuntos da ordem do dia, mesmo sem nenhum voto concordante. Do mesmo modo, em segunda convocatória, que apenas exige a presença de $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio para constituir-se a assembleia, deliberando por maioria dos votos presentes, bastaria o voto deste único condómino para formar a vontade condominial, desde que seja proprietário de ao menos $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio, ainda que sem quaisquer votos com ele concordantes.

SEIA⁴⁸¹, tratando precisamente do caso de haver apenas dois condóminos presentes, em segunda convocação da assembleia, defendendo a *impossibilidade da deliberação por maioria constituída pelos votos de um único condómino*, ainda que ele represente mais de um quarto do valor total do prédio, exigindo a *unanimidade* dos votos dos (dois) condóminos presentes. A lei exigiria votos dos *condóminos presentes* que *representem* ao menos $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio, a indicar que não poderia apenas um condómino formar tal maioria.

De facto, a lei refere aos *condóminos presentes*, no plural, a indicar a obrigatoriedade de sua pluralidade (coletividade) tanto no que toca à presença à assembleia (“condóminos presentes”), quanto no que se refere à sua representação na totalidade da edificação (“representem”) – o que poderia sugerir que a assembleia não se constituiria com a presença de um único condómino, nem poderia validamente deliberar com os votos concordantes de um único condómino (neste caso, ainda que presentes outros condóminos, com votos discordantes), ainda que detivesse a maioria prevista em lei para tanto.

A posição do autor, contudo, ao que parece, não se baseia na proteção da minoria condominial ou maioria de pessoas e proteção do interesse coletivo, mas sim na própria literalidade do n.º 4, art. 1432.º, do Código Civil português, que, ao estabelecer que a assembleia pode deliberar, em segunda convocação, por *maioria* de votos dos “condóminos presentes”, e desde que “*estes representem*” pelo menos $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio, pelo que *não poderia os votos de um só condómino formá-la*.

Noutra direção, NETO⁴⁸² rejeita o entendimento supra esposado – segundo o qual, sendo apenas dois os condóminos presentes, a deliberação tem de ser tomado por unanimidade, ainda que um só deles represente mais de $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio –, porquanto, *violaria o princípio da prevalência do voto maioritário*, e, pragmaticamente, não se formando unanimidade, seria obrigatório o *recurso à via judicial*, com “*desvantagens superiores aos benefícios* propiciados”. Reforçando o caráter real da legislação, admite, assim, que a maioria se forme pelo voto de apenas um condómino⁴⁸³.

⁴⁸¹ SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 177.

⁴⁸² NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 699.

⁴⁸³ *Ibidem*.

Bem analisadas as duas posições, ambas estruturam-se, ao fim e ao cabo, no sistema patrimonial instituído pelo Código. E quanto à primeira delas, efetivamente, não é o interesse coletivo o norte de sua *ratio*, o que se constata na medida em que, no caso figurado, havendo mais condôminos presentes à assembleia (três ou mais), bastará o voto do condômino maioritário e mais um outro qualquer condômino (ainda que sua propriedade seja de baixíssima expressão económica em relação à totalidade da edificação; e, principalmente, ainda que numericamente pouco represente perante a totalidade dos condôminos) para afastar-se a pretendida irregularidade – independentemente do conteúdo das deliberações tomadas –; portanto, ainda que todos os demais condôminos votassem discordantemente, prevaleceria a vontade do condômino maioritário. E a saída dita legal só se verificaria quando todos os demais condôminos votassem discordantemente ao maioritário, sem exceção; nos demais casos, seria inócua.

Mas, ainda assim, não se pode deixar de constatar a relevância da adoção deste posicionamento na hipótese aventada neste estudo, pois, para além da interpretação literal do normativo, extrai-se sua justiça intrínseca: primeiro, porque ao assim se entender, preferir-se-ia a “deliberação” com a manifestação do consentimento de mais de um condômino ⁴⁸⁴; segundo, porque inquirirá, justamente, a decisão isoladamente tomada (imposta), que conta com a discordância de todos os demais condôminos. Sob essa perspectiva, a própria lei tolheria a possibilidade de implantar-se uma ditadura da “maioria de um só” nos edifícios.

Também não exige a presença de mais de um condômino em segunda convocação – condição tida por indispensável em outros ordenamentos, ante a natureza da Assembleia enquanto órgão deliberativo coletivo.

Referida interpretação, nesta ótica, afigura-se mais coerente com a própria natureza de Assembleia Geral, enquanto órgão coletivo – lembrando haver quem defenda, em alguns países, ser condição indispensável à assembleia a presença de mais de um condômino, inexistindo reunião da assembleia com um só comparecente⁴⁸⁵ –, inclusive de suas votações e deliberações.

⁴⁸⁴ Em que pese não raro isso ocorra nas Assembleias, até por que não há impedimento legal expresse, nem em Portugal, nem no Brasil, como visto no tópico 2.7, p. 82. Ademais, paralelamente, em outras relações jurídicas, o mesmo ocorre. Assim nas Sociedades Unipessoais por Quotas as decisões são tomadas pelo sócio único, de natureza igual às deliberações da assembleia geral (art. 270º-E, Código das Sociedades Comerciais). Também nas Sociedades Anónimas, a assembleia geral delibera por maioria dos votos emitidos, seja qual for a percentagem do capital social presente ou representado (art. 386º, Código das Sociedades Comerciais), o que também poderá coincidir com a presença de apenas um único acionista.

⁴⁸⁵ Cfr. FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 81, referindo a tratadistas franceses sobre o tema.

Por fim, relativamente ao *direito de representação* dos condóminos em assembleia, sem referir a hipóteses tais como de abuso ou “ditadura das procurações” (ou outro nome), a *doutrina lusa* acata, sem cerceios, o princípio do amplo direito de representação nas assembleias expresso no art. 1431º, nº 3, do Código Civil português.

Segundo NETO⁴⁸⁶, uma mesma pessoa ou entidade pode representar vários condóminos, sendo certo que, ante a amplitude com que o texto legal permite a representação dos condóminos, o limite ao exercício de tal direito é o conflito de interesses – como ocorre no caso de o administrador votar por representação em si mesmo para manutenção na função, ou na aprovação de suas próprias contas –, embora reconheça que a prática muitas vezes se apresenta no sentido contrário.

PASSINHAS⁴⁸⁷, por seu turno, após tratar do direito de representação em si e das suas formalidades: (a) destaca que a extensão da procuração depende da vontade do representado – tanto em relação ao aspecto temporal (para a representação num dia ou em várias sessões futuras ou prazo indeterminado) quanto ao objetivo (podendo a representação restringir a uma matéria da ordem do dia); (b) ressalta a validade da procuração genérica emitida por procurador capaz, seja quanto ao objeto (caso em que o objeto fica determinado pela ordem dos trabalhos da própria assembleia), seja quanto à extensão dos poderes (podendo o mandatário, na falta de indicação expressa, exercer todos os poderes e direito do condómino em assembleia, em especial os poderes de expressão, de propor deliberações, e de votar; e (c) daí expressa que a amplitude do art. 1431º, nº 3 do Código Civil português, de carácter inderrogável, não lhe impõe restrições, admitindo, contudo, na esteira da doutrina italiana e alemã, a possibilidade de os condóminos estabelecerem, convencionalmente, limites a amplitude do exercício do direito de representação, desde que pela unanimidade dos condóminos, e, ainda assim, meramente a fim de disciplinar o modo de exercício do direito.

Ao final, a jurista conclui ser possível aos condóminos regulamentar o uso do direito de representação, exemplificando com os casos em que estabelecem que um condómino pode fazer-se representar apenas por determinadas pessoas, ou impõem que *uma mesma pessoa seja portadora de um número limitado de procurações*, destacando que esse tipo de cláusula não viola o art. 1431º, nº 3, tendo como função garantir o debate e a colegialidade na assembleia. Mas adverte que tais cláusulas não podem ser irrazoáveis, como a que tenha como único objetivo obstar o direito dos condóminos de se fazerem representar na assembleia.

⁴⁸⁶ NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 690-691.

⁴⁸⁷ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 243-245.

3.1.2. INICIATIVAS LEGISLATIVAS

No tocante às *iniciativas legislativas*, em Portugal, a própria omissão doutrinária revela não se tratar o tema da “maioria de um só” um problema que reclame solução jurídica especial, sendo justificável o silêncio legal, mesmo porque o regime funda-se, essencialmente, no cariz patrimonial das relações condominiais. Igualmente, no que toca ao direito de representação – e seus potenciais impactos no direito das minorias e maiores –, o tema está bem delineado na lei e na doutrina, também não reclamando maiores preocupações do jurista e legislador.

Ademais, o *arcabouço jurídico português já existente permite a correção de pontuais casos de abuso* – como se verifica em hipóteses como a da redução de penalidade excessiva imposta pela assembleia, entre outros casos –, havendo normativo expresso quanto à possibilidade de impugnação das assembleias condominiais anuláveis, por contrariedade à lei e aos estatutos internos – que comporta, como comprova o caso da redução da penalidade excessiva, aplicação dos institutos gerais do negócio jurídico, a permitir o recurso ao abuso de direito, à boa fé, entre outros princípios – solução aplicável a todas as deliberações eventualmente lesivas aos demais condóminos.

No Brasil, apesar da absoluta carência de normas e prazos especiais para a impugnação das assembleias condominiais, o legislador mostra preocupação com a questão ventilada, acerca da “tirania da maioria de um só”, seja pelo condómino maioritário ou por aquele que concentra um grande número de procurações e passa a atuar em causa própria, a justificar a existência de projeto de lei acerca dos dois temas.

Com efeito, o Projeto de Lei nº 6960/2002⁴⁸⁸, convertido no atual Projeto de Lei nº 699/2011⁴⁸⁹, de iniciativa parlamentar da Câmara dos Deputados, dedicou-se à matéria (pelos dois ângulos supramencionados) e por isso merece destaque.

Diferentemente de como se empreendeu na análise dogmática, não sendo muitas as proposições (na verdade, apenas dois projetos de idêntico teor no particular), por razões de ordenação lógica, primeiro será analisado o projeto de lei quanto à problemática da “maioria de um só” do condómino maioritário, e, em seguida, naquilo que refere à “ditadura das procurações” ou abuso no direito de representação dos condóminos nas assembleias.

⁴⁸⁸ CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Projeto de Lei nº 6960/2002**. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>.

⁴⁸⁹ CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Projeto de Lei nº 699/2011: “Altera o Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002”**. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>.

Primeiramente, no que toca à *ditadura do condômino maioritário*, o projeto de lei propunha⁴⁹⁰ a *inclusão de um § 2º ao art. 1352 do Código Civil brasileiro*, a dispor que “[n]o caso de um mesmo condômino possuir mais de uma unidade ou fração ideal, seu direito de voto será limitado à soma dos votos dos demais coproprietários, cabendo ao presidente da mesa, em caso de empate, o voto de desempate”⁴⁹¹.

Consoante sua própria justificação, citando a professora SCHWARTZ, que sugeriu o acréscimo do § 2º ao art. 1352⁴⁹², e, principalmente, a já mencionada obra de FRANCO⁴⁹³, o projeto tinha por objetivo *ressalvar o direito das minorias* no condomínio, justamente buscando instituir na legislação brasileira critério semelhante ao francês – tido por mais justo e humano.

O projeto, entretanto, recebeu parecer de rejeição da Comissão de Constituição e Justiça da Câmara dos Deputados da modificação deste dispositivo legal (art. 1352), no sentido de que a matéria deve ser regulada na convenção de condomínio, a teor do disposto no parágrafo único (que se tornaria § 1º), de modo que não se poderia “de um momento para o outro, limitar o direito do proprietário sem previsão da convenção de condomínio”⁴⁹⁴.

Pode-se objetar, contudo, que, rejeitado o projeto, resta mantida a omissão legal sobre a matéria, sendo certo que a mera remissão à regulação interna condominial – que pode ser omissa no particular –, não soluciona a questão – que está a depender de tratamento legal específico. Ademais, há maiores razões jurídicas a admitir a limitação ao direito de propriedade por meio de uma lei do que através da convenção ou regulamento do condomínio; aliás, é a lei que estabelece os critérios e quóruns para deliberação das assembleias – e não o inverso.

⁴⁹⁰ Entre outras várias alterações e inclusões ao Código Civil brasileiro.

⁴⁹¹ CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Projeto de Lei nº 6960/2002**. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>; CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Projeto de Lei nº 699/2011: “Altera o Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002”**. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>. A proposta, quando apresentada no bojo do segundo projeto de lei, teve alterada apenas a redação da palavra “co-proprietários”, antes redigida sem hífen, senão vejamos: “No caso de um mesmo condômino possuir mais de uma unidade ou fração ideal, seu direito de voto será limitado à soma dos votos dos demais co-proprietários, cabendo ao presidente da mesa, em caso de empate, o voto de desempate”.

⁴⁹² “[...] Art. 1352: O acréscimo do parágrafo segundo ao art. 1352 foi sugerido pela professora ROSELY BENEVIDES DE OLIVEIRA SCHWARTZ, da Faculdade Metropolitana Unida – FMU – São Paulo, autora do livro *Revolucionando o Condomínio*, publicado pela Editora Saraiva em 1996 (2001 – 6ª edição) e objetiva ressalvar o direito das minorias. Atualmente, nas assembleias de condôminos, os votos são proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, ou número de unidades pertencentes a cada condômino [...]”, transcrevendo, ao depois quase que integralmente a doutrina de FRANCO no particular.

⁴⁹³ Na obra acima referida neste estudo, cfr. FRANCO, J. Nascimento, *op. cit.*, p. 109.

⁴⁹⁴ CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação ao Projeto de Lei nº 6960/2002**, Relator Deputado Vicente Arruda, 2003. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>.

Trata-se, ademais de legítima opção do legislador, deixar ou não a matéria a cargo da vontade dos particulares – que poderão estabelecer, na convenção de condomínio, o critério que lhes parecer mais conveniente –, no entanto, ao fazê-lo, para o comum dos casos, não se aprovará ou não se conseguirá aprovar (por depender dos votos do próprio condômino maioritário) qualquer modificação no critério de votos proporcionais às frações ideais – nem se conseguirá instituir uma tal cláusula que permita a redução dos votos do condômino maioritário.

O projeto também recebeu parecer de rejeição da Comissão de Desenvolvimento Económico, Indústria e Comércio, o Projeto recebeu parecer geral de aprovação, mas não no particular da alteração pretendida para o art. 1352. Com efeito, neste ponto, de acordo com o parecer, as *quotas-partes ideais refletem o poder político de cada condômino*, além de as *convenções de condomínio poderem estabelecer critério diverso da regra legal* – sendo comum que se estabeleça um critério de voto não proporcional às frações ideais, ainda que assim o seja para o rateio das despesas –, a modificação *interferiria no direito de propriedade constitucionalmente previsto*⁴⁹⁵.

Pode-se igualmente objetar o parecer dado: quanto à possibilidade de se alterar o critério através da convenção, pelas mesmas razões apresentadas quando da análise do projeto de lei anterior, tal constatação nada altera ou contribui para a resolução do problema ventilado; no que toca à alegada “interferência no direito de propriedade”, com a devida vênia, o direito de propriedade não é ilimitado nem absoluto – devendo atender ao seu fim social –, sofrendo várias restrições, com especial relevo na propriedade horizontal, em que há o convívio conjunto de vários proprietários, com iguais direitos, inclusive sobre as partes comuns, e as questões se resolvem através das assembleias formadas por estes proprietários. Ademais, seria incoerente e atentatório ao sistema jurídico, que a lei (federal) não pudesse interferir no direito de propriedade para alterar o critério do número de votos dos condôminos, mas que a convenção de condomínio – norma particular interna, cuja validade subordina-se à lei – pudesse fazê-lo. E, precisamente por não ser absoluto, existem restrições (e renúncias)

⁴⁹⁵ CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Parecer da Comissão de Desenvolvimento Económico, Indústria e Comércio ao Projeto de Lei nº 699/2011**, Relator Deputado Laércio Oliveira, 2014. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>. Conforme o documento, quanto à alteração “do art. 1.352 entendo que a iniciativa do legislador busca apresentar uma solução a questão que tem sido objeto de acaloradas discussões no Poder Judiciário. A Convenção do Condomínio poderá estabelecer um critério para estas situações como ocorre, comumente, no caso das edificações mistas que preveem a possibilidade de votos não proporcional à fração ideal, ainda que este seja o critério para o rateio das despesas. A fixação da quota-parte ideal se reflete no direito de propriedade e no poder político de cada condômino, ocorrendo no momento da instalação do condomínio. Desta forma, a alteração proposta interfere diretamente no direito de propriedade previsto no art. 5º da Constituição Federal”.

legítimas aos direitos, inclusive aos fundamentais, mormente quando em confronto com outros direitos fundamentais (como o dos demais proprietários); se legítima a disposição pelo particulares através de regra convencional, legítima a disposição pelo legislador.

Por fim, é de se ressaltar que referida a proposta recebeu apoio de parte da *doutrina* para a resolução da questão da tirania do condômino maioritário⁴⁹⁶. Comentando a iniciativa, VENOSA⁴⁹⁷ afirma que o projeto pretende exatamente impedir que o condômino sistematicamente maioritário – proprietário de várias unidades no condomínio, como costuma com as incorporadoras (quando ainda não alienaram todas as unidades do empreendimento imobiliário) –, imponha sua vontade, ditatorialmente. Entretanto, critica o autor o critério de desempate pelo presidente da mesa, pretendido pela lei, preferindo que se qualifique o voto de outra forma, nos casos de empate, (aí sim) com base nas (próprias) frações ideais.

Em segundo lugar, no que diz respeito ao *abuso no direito de representação* e a chamada “*ditadura das procurações*”, os mesmos Projetos de Lei (6960/2002 e 699/2011), propõem o acréscimo de um parágrafo único ao art. 1354 do Código Civil brasileiro – também sugerido pela professora SCHWARTZ, conforme justificação⁴⁹⁸ –, para fazer incluir um limite ao número de mandatos que poderão outorgados a uma mesma pessoa, nos seguintes termos: “*Os condôminos poderão se fazer representar por procuração, sendo vedada a outorga de mais de três mandatos à mesma pessoa*”.

A justificação do normativo então projetado – francamente baseada nas posições doutrinárias de FRANCO e de LOPES⁴⁹⁹, que se inspiram na legislação francesa –, visa a impedir a implantação de “verdadeiras ditaduras” no âmbito condominial, eis que,

⁴⁹⁶ Cfr. DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 277, o Projeto de Lei nº 699/2011 objetiva ressaltar o direito das minorias. Atualmente, nas assembleias de condôminos, os votos são proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, ou número de unidades pertencentes a cada condômino”; e VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 397.

⁴⁹⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 397.

⁴⁹⁸ A justificação do projeto, que também transcreve integralmente a doutrina de FRANCO quanto ao tema, destaca, ainda que o “acréscimo do parágrafo único ao art. 1.354 também foi sugerido pela professora Rosely Benevides De Oliveira Schwartz e objetiva limitar o número de procurações por participante nas assembleias de condomínio.

⁴⁹⁹ Nas obras já citadas no presente estudo. Na justificação do projeto, além de transcrever-se integralmente a doutrina de FRANCO quanto ao particular, consta que a norma projetada “[...] objetiva limitar o número de procurações por participante nas assembleias de condomínio. São freqüentes a implantação de verdadeiras ditaduras, onde o síndico se mantém no cargo (eleição) por meio de muitas procurações em seu nome. Essas procurações na sua maioria são obtidas dos co-proprietários que não estão morando no condomínio e seus apartamentos estão alugados. Além da eleição o síndico faz uso dessas para aprova obras (rateio extras) e até suas próprias contas. [...] Como se vê, sobram símiles justificando a limitação do número de procurações a um só mandatário, para se evitar o que o jurista Kênio de Souza Pereira denominou ‘ditadura das procurações’ (cf. BOI - Boletim do Direito Imobiliário, nov. 198, n.33.p.6). Segundo o juiz do 2º Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, Dr. João Batista Lopes em seu livro Condomínio (Editora Revista dos Tribunais) [...]”, transcrevendo, em seguida, os dizeres de LOPES.

frequentemente, o síndico mantém-se no cargo – que é eletivo –, através do voto de vários mandatos outorgados em seu nome, sendo certo que, em sua maioria, essas procurações são obtidas com condôminos que não moram no edifício e cujos apartamentos encontram-se alugados (ou arrendados); além da própria eleição para o cargo de síndico, há casos em que o mandatário faz uso desse expediente para aprovação de obras e até suas próprias contas.

Recebeu a proposta, contudo, igual parecer de rejeição da Comissão de Constituição e Justiça da Câmara dos Deputados⁵⁰⁰, com fundamento no *princípio da intervenção mínima na autonomia privada*, devendo a lei permitir, ao máximo, a liberdade nas relações particulares, de modo que devem regular-se os condôminos pelas normas que reputarem adequadas, conforme celebrado na convenção de condomínio.

A mesma crítica que se fez ao parecer de rejeição do projeto no atinente à pretendida modificação do art. 1352 – referente à “maioria de um só” –, faz-se aqui: poderia a lei dispensar tratamento especial à matéria, eis que, na omissão ou impossibilidade de os condôminos deliberarem em sentido contrário, prevalecerá a vontade do condômino que detiver o maior número de procurações – aliás, a própria assembleia que pretenda deliberar tal assunto pode revelar-se frustrada precisamente pela atuação de um ou poucos condôminos dotados de poderes genéricos outorgados por vários condôminos, atuando em causa própria contra tal deliberação para o futuro.

Não obstante, também como seu antecessor, recebeu parecer da Comissão de Desenvolvimento Económico, Indústria e Comércio da Câmara dos Deputados⁵⁰¹, pela rejeição da pretendida modificação, ao argumento de *violação aos princípios constitucionais da liberdade e da autonomia da vontade particular*, espelhada na convenção de condomínio e não por imposição legal.

Semelhantes críticas sobre ele pesam: na omissão ou impossibilidade de os condôminos (pelo quórum exigente de 2/3) aprovarem tal cláusula, a questão estará relegada à eventual cláusula da convenção de condomínio (usualmente omissa). Ademais, nem a autonomia da vontade nem o direito de propriedade são absolutos, podendo o legislador estabelecer a eles

⁵⁰⁰ CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação ao Projeto de Lei nº 6960/2002**, Relator Deputado Vicente Arruda, 2003. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>. No dizer do parecer do relator: “A idéia é boa e louvável, porém entendo ser matéria típica da Convenção de Condomínio. A lei deve permitir ao máximo a liberdade nas relações privadas. Os condôminos devem regular-se pela Lei que reputarem adequadas”.

⁵⁰¹ CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Parecer da Comissão de Desenvolvimento Económico, Indústria e Comércio ao Projeto de Lei nº 699/2011**, Relator Deputado Laércio Oliveira, 2014. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>. Conforme o documento, sou totalmente contrário a modificação legislativa, por entender que há inequívoca violação ao princípio constitucional que assegura o direito de liberdade ao cidadão (art.5º). A autonomia da vontade há de prevalecer, devendo, quando muito, ser tratada de forma pontual nas convenções, mas de forma privada, nunca decorrendo de imposição legal.”.

restrições; comparativamente, se é a lei que permite aos condóminos usar de sua autonomia da vontade para, por exemplo, modificar o critério de cálculo do número de votos de cada condômino (art. 1.352, parágrafo único) – o que não ocorre em Portugal, onde o critério do número de votos decorre de norma cogente, indisponível –, com mais razão poderá a lei restringir o exercício da representação nas assembleias. E, note-se, que, na verdade, o normativo projetado, (i) não restringe a autonomia da vontade, pois, assim como ocorre hoje, poderiam os condóminos, através da convenção de condomínio, modificar o critério para mandato e procurações nas assembleias; e (ii) não haveria propriamente restrição ao direito de representação dos condóminos, pois o que a proposição pretende vedar é que tão somente que uma *mesma pessoa receba* muitas procurações em seu nome (mandatária de inúmeras pessoas para uma mesma reunião assemblear).

Por fim, também no tocante a este projeto, manifesta-se, majoritariamente, a doutrina⁵⁰² positivamente às alterações pretendidas, repisando os argumentos e doutrina existentes sobre o tema, consoante a justificação do projeto, ressaltando-se entendimento contrário, em defesa da liberdade condominial, sem interferência estadual⁵⁰³.

Constata-se, da análise dos projetos de lei brasileiros, o conflito do legislador brasileiro quanto à liberdade condominial: enquanto uns defendem a intervenção do Estado para o estabelecimento de limites e parâmetros entendidos mínimos, outros sustentam a mais absoluta liberdade dos particulares. Não se trata, pois, de não reconhecer o legislador a existência do problema, mas de entender caber aos particulares autorregular-se.

De outra banda, não mostra preocupação o legislador brasileiro em estabelecer regras e prazos especiais para a impugnação de deliberações de assembleias de condóminos – como se verifica no Código Civil português e nas legislações de outros países, como a espanhola⁵⁰⁴ –, continuando o intérprete a recorrer aos longos prazos gerais do Código Civil brasileiro.

⁵⁰² Cfr. DINIZ, Maria Helena, *op. cit.*, p. 279, o Projeto de Lei nº 699/2011 procura limitar a representação dos condóminos por procuração a, no máximo, três mandatos por pessoa – e, de resto, transcreve a doutrina constante da sua justificação, fazendo referência ao parecer de rejeição da Comissão de Constituição e Justiça –; e VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 396-397.

⁵⁰³ CÂMARA, Hamilton Quirino, *op. cit.*, p. 430-431.

⁵⁰⁴ “Artículo dieciocho. 1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos: a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios. b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho. 2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o

3.1.3. JURISPRUDÊNCIA

Dada a amplitude do tema, amplo será o objeto da investigação no quadrante jurisprudencial, não circunscrita às hipóteses traçadas pela doutrina, analisando-se, ainda, casos que demonstram a possibilidade de o tribunal sindicar do mérito das deliberações em determinadas circunstâncias.

Em sede *jurisprudencial*, os tribunais brasileiros depararam-se algumas vezes com o tema, recorrendo ao abuso do direito, por exercício manifestamente excedente aos princípios da boa fé e função social – empregando a dicção legal –, para coibir a conduta (abusiva) da *maioria* ou da *minoría*. Entretanto, sob a referência de *ditadura da minoría*, a jurisprudência abarca diferentes casos, tratando de minorias e majorias sob os mais variados ângulos. Como se verifica, referindo à “maioria de um só” e a doutrina tratada nesta dissertação, a jurisprudência julga casos bastante diversos, inclusive tratando da situação em que a *minoría das pessoas dos condôminos* – mesmo detentora de baixo percentual das frações ideais – pode impor a não aprovação de certas deliberações que julgar não convenientes, designadamente quando exijam unanimidade ou quórum qualificado que dependa dos votos daquele condômino.

Nesse sentido, passa-se ao exame de alguns casos.

Primeiro, dá-se relevo a um acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro no sentido da declaração de nulidade de cláusulas da convenção de condomínio que exigiam quórum unânime para sua posterior modificação – que, por si só, privilegiariam o *interesse da minoría* contrária à alteração –, objetivado, com isso, vedar a “ditadura da minoría”.

Com efeito, a Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal⁵⁰⁵ julgou ação proposta por um condômino contra o condomínio que impugnava uma deliberação da assembleia, por

alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios. 3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9. 4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios”.

⁵⁰⁵ TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Acórdão em Apelação Cível da 12ª Câmara Cível com o número 0012881-52.2006.8.19.0209, de 15 de dezembro de 2009. Relator Desembargador Antonio Ricardo Binato de Castro. A decisão monocrática prolatada pelo relator do processo, que foi mantida pelo acórdão referenciado, está assim ementada: “Apelação cível - Ação declaratória de nulidade de assembleia geral de condomínio c/c reparação de danos materiais e morais e pedidos de antecipação de tutela - Alegação do apelante de inexistência de convocação para a assembleia que não se confirma apelada que juntou aos autos prova de

literalmente contrária à Convenção de Condomínio, postulava, em decorrência, sua anulação. No caso, em uma dada reunião da assembleia, foi deliberado, com quórum de 2/3 dos votos dos condôminos, a modificação de cláusulas da Convenção de Condomínio, designadamente, cláusulas referentes à proporção do rateio de despesas entre os condôminos, e ao próprio quórum necessário às futuras modificações da convenção.

O condômino Autor alegava – além de uma nulidade relativa à ausência de sua convocação –, as modificações à convenção levadas a efeito pela assembleia eram nulas, eis que não foi observado o quórum (de unanimidade) estabelecido na própria convenção para tanto.

De facto, como restou incontroverso, uma cláusula da Convenção do Condomínio, há muito firmada, exigia quórum unânime para sua própria alteração – cabe ressaltar que este tipo de cláusula se tornou relativamente usual em condomínios em edificação antes do Código Civil de 2002. Por entender que as deliberações tomadas na assembleia violavam tal cláusula, o Autor da ação postulou sua decretação de nulidade, bem como a reparação pecuniária dos danos que alegou ter sofrido em virtude das modificações realizadas.

O Tribunal – superando a questão relativa à convocação do condômino –, mantendo a sentença de improcedência –, decidiu, ao revés, que, na verdade, nula de pleno direito era não a deliberação da assembleia, mas sim a cláusula da Convenção que foi invocada pelo autor. E assim julgou, não só (a) por entender a cláusula contrária à norma de ordem pública (cogente) inaugurada pelo Código Civil de 2002 – nomeadamente o art. 1333, que impõe a subscrição de 2/3 das frações ideais para aprovação da Convenção, e o art. 1351, que estabelece o quórum especial de 2/3 dos votos dos condôminos para aprovação da alteração da Convenção de Condomínio –, mas também (b) porque tal regra visa precipuamente que “o *interesse da maioria prevaleça*, de forma *razoável e proporcional*”, advertindo que caso contrário, a prevalecer a regra de que somente a unanimidade poderia dispor sobre as normas da convenção, “esta *nunca seria alterada quando apenas um dos condôminos tivesse seu interesse contrariado*, impedindo que o desejo da maioria se concretizasse” – o que configuraria, no dizer do julgado, uma “ditadura da minoria” ou “ditadura de uma só pessoa”.

envio de notificação para o comparecimento do apelante aplicação da teoria da expedição ao caso em questão - Juntada prova pelo apelado de que o apelante teria sido convocado, este deveria ter produzido provas no sentido contrário - Exigência de unanimidade para alteração da convenção condominial - Cláusula que não se convalida com a legislação civil vigente - Vedação da ditadura da minoria, em que uma pessoa possa impor sua vontade à maioria. Aplicação dos princípios que norteiam o ordenamento jurídico pátrio, como da função social e da boa-fé - Norma cogente que visa a ordem pública - Aplicação do disposto no art. 557 do CPC [Código de Processo Civil] c/c art. 31, VIII, do Regimento Interno deste e. Tribunal - Recurso ao qual se nega seguimento, por manifesto confronto com a jurisprudência dominante deste e. Tribunal de Justiça - Sentença mantida.”

Invocou o Tribunal a aplicação dos princípios da função social (da propriedade e do contrato) e da boa-fé, para atestar a prevalência da vontade da maioria, julgando improcedente o pedido (a ação).

Em segundo lugar, examina-se o acórdão proferido pela 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo⁵⁰⁶, que trata de exemplo típico e comum de “ditadura da maioria” (de pessoas): a imposição de proibição de permanência de animais na fração autônoma. Na espécie, havia normativo interno, no Regulamento Interno, aprovado tempos antes, por maioria qualificada de mais de 2/3 de todas as frações da edificação, que proibia (sem qualquer exceção ou condição) a permanência de quaisquer animais no edifício, sob pena de multa. Um dos condôminos (apelado) mantinha um cachorro, tendo havido tolerância dos demais condôminos relativamente ao facto. Posteriormente, vieram a queixar-se apenas quanto ao uso do elevador social pelo condômino com o cão, aplicando multa coativa (denominada “cota extra/multa cachorro”), inserindo-a juntamente à cobrança da contribuição condominial mensal. A cobrança foi considerada abusiva pelo tribunal por uma série de razões, mas entre elas porque, mesmo em se tratando de norma aprovada pela maioria (que no caso concreto era de pessoas e de capital), não poderia propiciar “sem qualquer sensibilidade, a ditadura da maioria”. E tal análise realizada pelo tribunal não prescindiu da fiscalização do conteúdo da norma deliberada: o tribunal efetivamente analisou o conteúdo da cláusula que proibia a permanência de animais no edifício e confrontou-o com a legislação então vigente (à época a Lei nº 4591, de 1964), concluindo por sua abusividade, pois que, no caso concreto não havia qualquer demonstração de risco à saúde, salubridade e sossego dos demais condôminos – limites balizadores da atuação da assembleia para o caso, além de ter revogado

⁵⁰⁶ TRIBUNAL de Justiça do Estado do Espírito Santo – Acórdão em Apelação Cível da 3ª Câmara Cível com o número 35989001546, de 02 de março de 1999. Relator Maurílio Almeida de Abreu. O aresto está assim ementado: “Apelação Cível. Agravo retido improvido. Preliminar de violação do inciso XXXV do art. 5º da CF rejeitada. Condomínio. Cão. Permanência vedada pelo regulamento interno do edifício. Inexistência de incômodo ou risco aos moradores. Multa. Guia única. Coação arbitrária. Inteligência dos artigos 10, III e 19 da Lei nº 4.591/64. Apelo improvido. Agravo retido improvido, eis que em audiência após dispensa de produção oral, o magistrado prolatou sentença. Ademais, sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir quanto a necessidade ou não da oitiva de testemunhas. Preliminar de violação do inc. XXXV do art. 5º da CF rejeitada, posto que houve a apreciação dos embargos interpostos, quando o magistrado os rejeitou liminarmente, ante a sua natureza infringente. Apelo improvido, eis que embora seja soberana a assembléia nas suas deliberações, o certo é que as disposições convencionais não de estar balizadas pelos arts. 10, inc. III e 19 da lei N.4.591/64, justamente para que não haja o afrontar do direito de propriedade propiciando-se sem qualquer sensibilidade, a ditadura da maioria. Só seria possível a retirada do animal do apartamento caso sua permanência fosse nociva ou perigosa ao sossego, a salubridade e a segurança dos demais moradores, o que não é o caso, eis que verifica-se que houve tolerância quanto à permanência do animal, não se permitindo apenas o uso do elevador social. recusa injusta pelo condomínio a receber a cota condominial normal, eis que cobrou a taxa do condomínio com a cota extra/multa cachorro, circunstância que constitui coação arbitrária. Conclusão: à unanimidade, rejeitar a preliminar arguida, e, por igual votação, negar provimento ao recurso de apelação e ao agravo retido”.

a multa imposta, mas considerando a invalidade da cláusula proibitiva da manutenção do cachorro.

Ainda na jurisprudência brasileira, hipótese típica de “ditadura da maioria de um só” nos condomínios edilícios refere às incorporadoras. Com efeito, nas incorporações imobiliárias, o incorporador mantém para si a propriedade das unidades que ainda foram alienadas ao público em geral; no início do empreendimento, é proprietário de 100% das unidades, e à medida que vão sendo alienadas as unidades, passa a deter o percentual correspondente à diferença. Em muitos casos, principalmente nos primeiros anos do empreendimento, o condomínio edilício já foi regularmente constituído e o incorporador é proprietário de mais de 50% ou mesmo de mais de 2/3 das unidades imobiliárias e das frações ideais no solo e nas demais partes comuns – detendo, por consequência, a maioria do número de votos na assembleia (e por vezes, quórum para aprovar isoladamente, a convenção de condomínio). Em razão disso, o próprio incorporador insere na Convenção de Condomínio ou aprova (isoladamente) em deliberações assembleares, cláusulas (por vezes abusivas) que lhe são mais favoráveis (em detrimento da coletividade).

Justamente apreciando uma dessas cláusulas, o Tribunal de Justiça de São Paulo⁵⁰⁷ declarou sua invalidade. Com efeito, no caso concreto, uma Cláusula da Convenção de Condomínio aprovada pelo incorporador – no uso do seu poder político-patrimonial – simplesmente o isentava (as unidades ainda não alienadas) do pagamento de 50% das contribuições para a manutenção do condomínio (distribuindo-as pelos demais condôminos). Efetivamente, o tribunal teve de imiscuir-se no mérito da cláusula condominial aprovada “de maneira unilateral”, para entendê-la ilegal, principalmente porque viola o *princípio constitucional da isonomia*, na medida em que privilegia um condômino em detrimento de todos os demais, em flagrante desigualdade de tratamento, acarretando prejuízos à vida condominial. Assim, julgou procedente a pretensão autoral veiculada na demanda, afastando no caso concreto a cláusula inquinada, por abusiva e, pois, nula.

Portanto, a suma da jurisprudência brasileira revela que a aplicação da “maioria de um só” apresenta-se mais como reforço de argumento em determinadas – e múltiplas – situações, tanto de abuso das majorias como das minorias. Verificou-se, na prática, a invocação a

⁵⁰⁷ TRIBUNAL de Justiça do Estado de São Paulo – Acórdão da 36ª Câmara de Direito Privado em Apelação Cível com o número 0134001-64.2010.8.26.0100, de 23 de janeiro de 2014. Relator Desembargador Alexandre Bucci. Ementa: “Ação de cobrança. Encargos condominiais. Artigo 31º da convenção condominial prevendo que a construtora pagará somente o percentual de 50% das taxas condominiais. Previsão manifestamente ilegal, portanto, afastada, no caso concreto, por ofensa ao princípio da isonomia entre os condôminos. R. sentença de procedência do pedido que merece ser prestigiada. Recurso da construtora requerida que não comporta provimento”.

clássicos institutos do direito (como o abuso de direito, a boa fé, a função social do contrato e da propriedade, e o princípio da isonomia), em concreto, em função do mérito das deliberações ou cláusulas que estavam em discussão em cada um dos casos. Constatou-se, por fim, que, justamente em virtude do mérito em causa, o tribunal pode enfrentá-lo.

De outro lado, em *Portugal*, à toda evidência, particularmente a problemática da “maioria de um só” ou “ditadura das maiorias” não é referida, até porque não o faz a doutrina, não se reclamando particular solução dos tribunais. Como visto, o regime jurídico da propriedade horizontal e o regime de impugnação das deliberações permite a correção de abusos pontuais que se verifiquem.

Assim, no que toca à jurisprudência dos *tribunais portugueses*, passa-se ao exame de casos julgados pelo Supremo Tribunal de Justiça e um do Tribunal Relação de Lisboa, nos quais tem-se alguma relevante impugnação de deliberação da assembleia, abuso praticado ou tentado por algum condómino, ou, avaliação de cláusulas do regulamento e estatutos condominiais, nomeadamente em que o tribunal pôde adentrar ao seu mérito, valorativamente. Ainda, para fins de cotejo, casos em que foram aplicados nas relações condominiais, os princípios de direito civil particularmente referidos pelos autores, designadamente, do abuso de direito, e, por consequência, da boa fé, fim social e bons costumes.

O Tribunal da Relação de Lisboa⁵⁰⁸ deparou-se com importante caso no qual, em termos práticos, revogou deliberação da assembleia e determinou ao condomínio obrigação no sentido contrário à deliberação. Com efeito, os arrendatários moradores do terceiro andar de um antigo edifício, sem elevador, juntamente com o condómino senhorio (autores da ação), requereram ao Condomínio (réu), em razão dos problemas de saúde do arrendatário morador, já de idade avançada, que o Condomínio autorizasse a colocação de uma cadeira elevatória no corrimão das escadas, nas partes comuns da edificação, a custo dos requerentes. Contudo, em assembleia realizada, os condóminos rejeitaram por unanimidade a proposta. Proposta a ação,

⁵⁰⁸ TRIBUNAL da Relação de Lisboa – Acórdão em Apelação com o número 2345/10.2YXLSB.L1-1, de 21 de junho de 2011. Relator Afonso Henrique. Sumário: “T: - Direitos de personalidade ST:- Procedimento cautelar com vista à instalação da cadeira elevatória no prédio onde os requerentes (pessoas doentes) residem e, tendo em conta, a oposição dos restantes condóminos. 1 - O artº 70º do CC define a tutela geral da personalidade, protegendo os indivíduos contra qualquer ofensa ilícita ou ameaça de ofensa à sua personalidade física ou moral. 2 - Dos factos provados decorre que o requerente do presente procedimento cautelar está gravemente doente e afectado particularmente quanto à sua locomoção, não conseguindo por si próprio ter acesso à sua habitação, localizada num terceiro andar dum prédio sem elevador. 3 - A Lei nº 46/2006, de 28 de Agosto, obedece a directiva comunitária e a normativos constitucionais de protecção aos doentes ou deficientes. 4 - A limitação voluntária ao exercício de direitos de personalidade que contendam com princípios de ordem pública, com é caso dos direitos fundamentais, levam à sua nulidade ou à sua revogação. 5 - O facto do processo especial de tutela de personalidade previsto nos artºs 1474º e 1475º do CPC ser expedito e simplificado, não proíbe antes aconselha o meio processual agora em apreço, designadamente, quando há um conflito com a administração do prédio e restantes condóminos, os quais se opõem a instalação da cadeira elevatória no prédio onde todos vivem”.

independentemente da existência de legislação referente à acessibilidade, o facto é que o tribunal, inclusive para determinar a providência pretendida, teve de controlar o mérito da deliberação tomada, aplicando diretamente os direitos fundamentais à relação condominial⁵⁰⁹, e procedendo ao exame da viabilidade do pleito formulado à realidade da edificação (constatando a adequação da cadeira elevatória às partes comuns, sem impedir a circulação de pessoas) para manter a decisão do tribunal *a quo*. Atestou o tribunal, ainda, que os incómodos aos demais condóminos seriam inferiores àqueles sentidos pelos arrendatários sem a cadeira elevatória.

Inequivocamente, o tribunal, no caso referido, deu primazia à proteção da minoria em detrimento da vontade da maioria condominial (unanimidade da assembleia) que rejeitou a proposta de instalação da cadeira elétrica.

Em segundo lugar, julgado pelo Supremo Tribunal de Justiça de Portugal⁵¹⁰, respeita à interpretação do título constitutivo da propriedade horizontal – enquanto fonte normativa interna – à luz das regras constantes dos arts. 236º a 238º, do Código Civil. Revela, portanto, também na jurisprudência portuguesa, a necessidade de o tribunal adentrar ao conteúdo das deliberações ou cláusulas (como se dá no caso) da vida condominial para aferir a eventual violação a direitos.

⁵⁰⁹ Sobre a aplicação dos direitos fundamentais no direito privado, v.: CANARIS, Claus-Wilhelm – **Direitos fundamentais e direito privado**. Coimbra: Almedina, 2012; PINTO, Paulo Mota – **A influência dos direitos fundamentais sobre o direito privado português**. In MONTEIRO, António Pinto; NEUER, Jörg; SARLET, Ingo Wolfgang, coord. – **Direitos fundamentais e direito privado: uma perspectiva de direito comparado**. Coimbra: Almedina, 2007, p. 145-163; SARLET, Ingo Wolfgang – **A influência dos direitos fundamentais no Direito Privado: o caso Brasileiro**. In MONTEIRO, António Pinto; NEUER, Jörg; SARLET, Ingo Wolfgang, coord. – **Direitos fundamentais e direito privado: uma perspectiva de direito comparado**. Coimbra: Almedina, 2007, p. 111-144; SARLET, Ingo Wolfgang, org.; COUTINHO, Adalecy Rachid... [et al.] – **Constituição, direitos fundamentais e direito privado**. 2ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006.

⁵¹⁰ SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 7ª Secção em Revista com o número 3076/06.3TVLSB.L1.S1, de 28 de janeiro de 2016. Relator Salazar Casanova. Sumário: “I - O título constitutivo da propriedade horizontal deve ser interpretado à luz das regras constantes dos artigos 236.º a 238.º do Código Civil II - O sentido corrente e normal que se tem em vista quando se menciona que se destina a loja um determinado espaço, é o sentido de nesse local se instalar um estabelecimento comercial e não um estabelecimento em que se exerça atividade industrial como é o caso da restauração, implicando esta atividade violação do disposto no artigo 1422.º/2, alínea c) do Código Civil. III - Não resultando do título quaisquer outras indicações quanto à finalidade a prosseguir nas lojas sitas nos pisos térreos, mas dele resultando que a maioria das frações se destina a habitação e algumas ainda a escritórios, para além das garagens, o declaratório normal, exigente e sagaz, sabe que o licenciamento administrativo do estabelecimento, e respetivos critérios e condicionante, não releva no sentido de obstar que, à luz das finalidades que constam do título constitutivo, não seja admissível, no imóvel, um restaurante. IV - O declaratório normal e diligente sabe que as atividades industriais, incluindo a restauração, são suscetíveis de facilmente pôr em causa em causa a tranquilidade e o sossego dos moradores e a própria qualidade ambiental do imóvel; é, pois, levado a considerar que, quando se referencia no título constitutivo determinada fração ou frações para instalação de lojas, as lojas a instalar são estabelecimentos comerciais cuja atividade, em regra, implica afluência limitada de pessoas, um horário de funcionamento diurno e a ausência de cheiros, odores e ruídos próprios do exercício de outras atividades, designadamente as de natureza industrial. V - Não tem, por isso, o declaratório a que alude o artigo 236.º do Código Civil, na falta de outras circunstâncias que se devam tomar em consideração no caso concreto, de interpretar o título constitutivo exarado nesses termos à luz das atividades que o Plano Diretor Municipal fixa como integrativas do conteúdo do comércio”.

Estava em causa (entre outras questões), saber se a utilização da fração que foi arrendada ao condómino para um “Café Restaurante”, mas que fazia restauração no prédio essencialmente residencial (com ruídos em altas horas, o que motivou o deferimento de providência cautelar para cessação das atividades em certo horário), traduzia uso diverso do fim a que foi destinada. Para tanto, naquilo que interessa ao presente estudo, o Supremo Tribunal – assim como o Tribunal da Relação no acórdão recorrido –, teve de analisar o mérito da cláusula constante do título constitutivo da propriedade horizontal, em cotejo com o contrato de arrendamento, e, inclusive, teve de interpretar seus termos, nomeadamente, o conceito de “loja”. Após longa análise e digressão do tribunal, manteve a decisão da Relação no particular, equiparando o conceito de “loja” ao de “comércio”, resultando que a fração do recorrente estaria a ter uso diverso (restauração, de natureza industrial) daquele a que estaria destinada.

De se ressaltar, ainda, que o acórdão, ao empreender a análise do vocábulo “loja”, não deixou de levar em consideração os direitos da coletividade que seria prejudicada pela manutenção da atividade pela sociedade recorrente, os ruídos causados e utilização anormal em se tratando de habitação.

Também julgado pelo Supremo Tribunal de Justiça⁵¹¹, o segundo caso respeita à discussão acerca da invalidade de deliberações tomadas em duas assembleias de condóminos e a possibilidade de aplicação do abuso de direito. No caso, naquilo que interessa ao estudo, o recorrente alegava que as deliberações tomadas na assembleia eram nulas, de tal modo que, por si e pela forma como foram tomadas, violavam os princípios fundamentais de um Estado de Direito e a própria Constituição da República portuguesa, bem como o artigo 1428, nº 2 e nº 3 do artigo 1432º, do Código Civil português. Alegava, ainda, *abuso de direito* da administradora, contrariedade ao princípio democrático que exige uma *pluralidade de votos* para que qualquer verdadeira deliberação seja tomada.

Apesar de todas as conclusões apresentadas (em parte ditas na sentença da primeira instância), a questão cingia-se a saber se os votos de um determinado condómino

⁵¹¹ SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão em Revista com o número SJ200206060014792, de 6 de junho de 2002. Relator Ferreira Girão. Sumário: “PROPRIEDADE HORIZONTAL. ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS. DELIBERAÇÃO. OBRAS. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. INVALIDADE. ANULABILIDADE. I- Os condóminos que não desejem participar nas despesas de reconstrução só poderão ser obrigados a alienar os seus direitos a outros condóminos, não podendo ser compelidos a participar nesses custos. II- A norma do nº. 2 do artº. 1428º do C. Civil, que exige uma dupla maioria (do número de condóminos e do capital investido) para a deliberação sobre a reconstrução do edifício não possui carácter imperativo, encontrando-se, por isso, sujeita ao regime da mera anulabilidade. III- Pressupondo sempre o instituto do abuso de direito ou existência de um direito válido, não é o mesmo invocável quando se pretende impugnar não os limites do respectivo exercício, mas a própria existência do direito”.

representavam ou não a dupla maioria prevista no nº 2 do art. 1428º, ao que se respondeu negativamente, pois, se, por um lado, estava presente o condómino por si, e também como representante de outro, o que originou “duas declarações juridicamente individualizadas, embora emitidas pela mesma pessoa física, tanto bastando para se considerar formada uma deliberação de um órgão colegial, como é qualquer assembleia”, de outro, não se verificou a dupla maioria do número de condóminos e do capital investido para a reconstrução do edifício. Entretanto, negou a revista o Supremo Tribunal, porque, em não se tratando de norma sem cariz imperativo, meramente anulável, pelo que estava sujeita ao não observado regime de impugnação das deliberações do nº 1 do art. 1433 na assembleia de condóminos. No tocante ao abuso de direito, não correspondia a atos da assembleia, mas sim do administrador, sendo certo que o tribunal igualmente negou a revista no particular, eis que se pretendia impugnar a própria existência do direito, e não os limites do seu exercício, em afronta à conceção objetiva do abuso do direito.

Em outro caso⁵¹², o Supremo, procedeu à detida análise dos pressupostos do abuso de direito – e, por consequência, da boa fé, dos bons costumes e fim social do direito exercido – para julgar improcedente a pretensão recursal de um casal de condóminos. Os réus realizaram obras de inovação nas partes comuns da edificação, a saber, a instalação de um exaustor destinado a extração de fumos, cheiros e vapores, com cuja instalação ocuparam parcialmente uma caixa que constitui parte comum do edifício, tendo ademais, para a respectiva execução, procedido à perfuração de uma parede, da cobertura e do telhado do mesmo edifício, onde

⁵¹² SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 7ª Secção em Revista com o número 309/07.2TBLMG.C1.S1, de 17 de maio de 2017. Relator Conselheiro Nunes Ribeiro. Esta assim sumariado o acórdão: “PROPRIEDADE HORIZONTAL. PARTES COMUNS. OBRAS. DEMOLIÇÃO DE OBRAS. ABUSO DO DIREITO. BOA FÉ. BONS COSTUMES. FIM SOCIAL. LICENCIAMENTO DE OBRAS. INOVAÇÃO. I - De acordo com o disposto no art. 334.º do CC, a existência ou não de abuso do direito afere-se a partir de três conceitos: (i) a boa fé; (ii) os bons costumes; e (iii) o fim social ou económico do direito; porém, o exercício do direito só é abusivo quando o excesso cometido for manifesto. II - A boa fé comporta dois sentidos principais: no primeiro, é essencialmente um estado ou situação de espírito que se traduz no convencimento da licitude de certo comportamento ou na ignorância da sua ilicitude; no segundo, apresenta-se como princípio de actuação, significando que as pessoas devem ter um comportamento honesto, correcto e leal, nomeadamente no exercício de direitos e deveres, não defraudando a legítima confiança ou expectativa dos outros. III - Os bons costumes constituem o conjunto de regras de convivência que, num dado ambiente e em certo momento, as pessoas honestas e correctas aceitam comumente. IV - O fim social e económico do direito é a função instrumental própria do direito, a justificação da respectiva atribuição pela lei ao seu titular. V - A sanção natural para a execução pelo condómino de obras ilícitas nas partes comuns de edifício em regime de propriedade horizontal é a sua demolição (art. 829.º, n.º 1, do CC), não constituindo, por isso, abuso de direito, o pedido de demolição dessas obras já que é a própria lei que o determina e o condómino, requerendo-o, não está a exceder em nada os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico do respectivo direito, mas antes a reagir contra o condómino que inovou, para que o edifício seja restituído ao estado anterior. VI - O eventual licenciamento administrativo das referidas obras apenas significa que, do ponto de vista da entidade licenciadora, que se rege por critérios de prossecução de interesse público, nada obsta ao seu desenvolvimento, não derogando as disposições legais que visam a tutela dos direitos de propriedade em que repousa a propriedade horizontal e daí que os condóminos lesados não fiquem impedidos de exercer os direitos que a lei lhes confere”.

abriram buracos, um com o formato de janela, de 60cm x 60cm, e outro com o diâmetro de 40cm. Entretanto, os condóminos não obtiveram o prévio consentimento ou aprovação da maioria qualificada dos condóminos (representativos de 2/3 do valor total do prédio), na forma do art. 1425º, nº 1 do Código Civil para a realização de tais obras, pelo que foram consideradas *ilícitas*, sendo a demolição considerada a sanção natural das mesmas. E sendo sanção impositiva legal, não constitui abuso de direito o pedido demolitório.

Noutro caso, o Tribunal da Relação do Porto⁵¹³ validou a atuação do Presidente da Mesa da assembleia, que impediu o direito de voto de uma condómina, com fundamento na aplicação subsidiária da norma contida no art. 176º do Código Civil português – relativa às associações. No caso julgado, o tribunal reconheceu a legalidade e a legitimidade do impedimento de voto, da referida condómina, que era a administradora do condomínio e possuía, particularmente, a maioria dos condóminos presentes, determinantes para a aprovação ou rejeição de deliberação que lhe interessava. Nítido se afigurou para o tribunal o conflito de interesses existente, na medida em que a matéria submetida à deliberação dizia respeito à “análise, discussão e deliberação sobre a avaliação da atividade da administradora do empreendimento turístico [...]. Discussão e deliberação sobre medidas a tomar [...]”, precisamente o assunto que resultou na aplicação de moção de censura à atuação da condómina enquanto administradora do condomínio. Na espécie, o potencial abuso da maioria patrimonial formada por apenas uma condómina foi evitado pela própria assembleia, aplicando-se analogicamente vedação contida na lei para as associações, em procedimento validado posteriormente pelo tribunal.

Em outros julgados⁵¹⁴ do Supremo Tribunal revelam a incidência de princípios como o da boa fé diretamente aplicados na interpretação dos atos condominiais, como se verifica no

⁵¹³ TRIBUNAL da Relação do Porto – Acórdão com o número 1950/16.8T8PRT.P1, de 8 de outubro de 2018. Relatora Ana Lucinda Cabral. Sumário: “A norma do artigo 176º do Civil que regula o impedimento de voto relativamente às deliberações das associações é subsidiariamente aplicável às deliberações das assembleias de condóminos do edifício constituído em propriedade horizontal por força do artigo 157º do mesmo código”.

⁵¹⁴ SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 1ª Secção em Revista com o número 741/09.7YXLSB.L1.S1, de 26 de maio de 2015. Relator Gregório Silva Jesus. Sumário: “PROPRIEDADE HORIZONTAL. ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS. CONVOCATÓRIA. BOA FÉ. LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ. RECURSO PARA O SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. INADMISSIBILIDADE. I - No âmbito do n.º 4 do art. 1432.º do CC, a preocupação do legislador na convocatória para uma 2.ª assembleia de condóminos, assentou prevalentemente não na protecção dos interesses dos condóminos presentes na 1.ª reunião frustrada mas nos dos ausentes, em viabilizar e procurar assegurar a presença destes na assembleia, pelo inquestionável interesse que a mesma importa numa intervenção efectiva na vida e gestão do condomínio e no alcance do bem-estar comum com a aprovação de soluções em prol do interesse colectivo com a maior abrangência possível. II - O espaço de tempo a mediar entre a primeira e a segunda reunião não poderá ser tão curto, de algumas horas ou meia hora apenas, pois afrontaria os limites da boa fé, sabendo-se que, se não sempre pelo menos quase sempre, tal inviabilizaria a presença de quem pouco antes esteve ausente, assim como não lhe permitiria a reponderação da conveniência de estar presente na assembleia, e mesmo a sua preparação para nela participar e assumir uma correcta tomada de posição. III - Não é admissível a segunda convocatória com a mera dilação de meia hora após

caso de análise do espaço temporal adotado entre a primeira e a segunda convocação da assembleia de condóminos. Segundo o tribunal, o espaço de tempo muito curto mediando as duas, como de meia hora ou poucas horas afronta os limites da boa fé, precisamente porque inviabilizaria a presença de quem já esteve há pouco ausente de fazer presente.

Por fim, apesar de não versar sobre matéria condominial, mas sim deliberação social no âmbito de Sociedade Comercial por Quotas, relevante a menção ao acórdão julgado pela 1ª Secção do Supremo Tribunal de Justiça⁵¹⁵, que refere expressamente ao “*abuso de minoria*”, espécie específica de abuso de direito a integrar as lacunas interpretativas, a embasar a impugnação de deliberação social. No dizer do julgado, o abuso caracteriza-se quando o sócio exerce o direito de voto para obter vantagens especiais para si ou para terceiros com prejuízo (ou apenas com o propósito de prejudicar) a sociedade ou outros sócios – ressaltando o dever de lealdade e prosseguimento do interesse social –, anulando-se a deliberação social, independentemente da sua regularidade formal.

Portanto, chega a aparentar tratar-se de uma contradição no próprio sistema jurídico como um todo, na medida em que o abuso de minoria nas sociedades comerciais – nas quais prevalece o interesse económico – apresenta-se bem delineado, ao passo que o abuso da minoria nas relações condominiais não é especificado, a prevalecer, de regra, o interesse patrimonial em relações pessoais, a exigir o recurso a figuras como o abuso de direito e outros princípios para a resolução de questiúnculas da assembleia de condóminos⁵¹⁶.

3.2. PROTEÇÃO DA MINORIA NAS DELIBERAÇÕES ASSEMBLEARES

a primeira. IV - Por se estar perante um segundo grau de recurso, de acordo com o disposto no n.º 3 do art. 542.º do CPC, e em conformidade com o art. 671.º, n.º 1, do mesmo código, não é admissível recurso para o STJ da decisão proferida pela Relação que confirmou a decisão da 1.ª instância condenatória da autora por litigância de má fé”.

⁵¹⁵ SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 1ª Secção em Revista com o número 801/06.TYVNG.P1.S1, de 11 de janeiro de 2011. Relator Moreira Alves Alves Velho.

⁵¹⁶ Como visto no intróito deste capítulo, afigura-se tormentoso o debate na jurisprudência portuguesa acerca da aplicabilidade analógica ou subsidiária do regime da Lei das Sociedades Comerciais às assembleias de condóminos, designadamente em matéria de impugnação das deliberações anuláveis e nulas, ante a existência de regime próprio no Código Civil (específico das assembleias condominiais, e geral do regime das nulidades e anulabilidades). Consoante os acórdãos àquela altura analisados, a uma, o Tribunal da Relação de Lisboa (acórdão com o número 7933/2008-7, de 21 de outubro de 2008, Relator Tomé Gomes), rejeitou a aplicação analógica ou subsidiária do disposto no n.º 8 do art. 377º do Código das Sociedades Comerciais, em vista da disposição específica constante do art. 1432º, n.º 2, do Código Civil, e, a duas, o Tribunal da Relação do Porto (acórdão com o número 0650775, de 3 de abril de 2006, Relator Pinto Ferreira) rejeitou aplicabilidade analógica do art. 62º do Código das Sociedades Comerciais, também entendendo pela existência de regime legal próprio aplicável para a confirmação de deliberações anuláveis – o art. 1433º combinado com o art. 288º, ambos do Código Civil português).

Empreendida a análise, respeitante aos dois países, dogmática, e jurisprudencial sob várias vertentes, bem com a referência aos projetos de lei existentes no Brasil – particularmente quanto à “maioria de um só”, à “ditadura das minorias” e à “ditadura das procurações” –, resta consolidar e justificar, criticamente, a posição adotada e os instrumentos e meios, enfim, as soluções jurídicas aptas à proteção da minoria no âmbito condominial.

Com efeito, tanto em Portugal como no Brasil, independentemente da ausência de regra específica tratando do direito das minorias condominiais, por certo que o arcabouço jurídico existente nos dois países permite a correção de ilegalidades e abusos que porventura que se verifiquem nas assembleias de condóminos e suas deliberações.

Ademais, as deliberações da assembleia, como atos jurídicos que são, sujeitam-se, imediatamente, aos princípios gerais regentes dos negócios jurídicos em geral, de modo que, o controlo judicial pode, a par da questão formal da assembleia, examinar e coibir eventuais ilegalidades e abusos de direitos⁵¹⁷.

Na verdade, as deliberações da assembleia sujeitam-se, não só aos princípios e institutos dos negócios jurídicos em geral, mas a diversos princípios e regras, previstos, essencialmente, nas Constituições e nos Códigos Civis dos dois países – em disposições bastante similares.

Assim é que, apesar de descabido no presente estudo a detida análise dos vários princípios e regras potencialmente incidentes para a resolução de casos envolvendo a proteção da minoria nas relações condominiais – interessando aqui a proteção da minoria condominial –, merecem brevíssimos comentários os mais relevantes, relacionando-os diretamente com o tema, a corroborar tudo quanto já demonstrado.

Em síntese, além das normas *constitucionais*, os princípios gerais dos negócios jurídicos – limitativos da autonomia da vontade privada –, tais como *boa fé objetiva*⁵¹⁸, à *finalidade*

⁵¹⁷ Cfr. VENOSA, Sílvio de Salvo, *op. cit.*, p. 398. Segundo o autor “à minoria dissidente cabe discutir a legalidade das decisões tomadas na assembleia, mas, enquanto não anulada a deliberação, deve-se submeter a elas. Note que existem matérias pontilhadas na lei que exigem *quorum* mínimo para aprovação. O controle judicial examinará, a par da questão formal da assembleia, eventuais abusos de direito. Trata-se de aplicação de regra geral no uso da propriedade. Sujeitam-se as assembleias aos princípios gerais de nulidade e anulabilidade. A regra geral é da teoria geral dos negócios jurídicos. As medidas cautelares que impeçam a realização ou cumprimento de decisões de assembleias devem ser concedidas com prudência. Nada impede que o juiz designe um representante seu para acompanhar ou presidir a assembleia, com funções de auxiliar do juízo, tal como perito, se a situação de beligerância entre os condóminos o exigir.”

⁵¹⁸ Tal como no regime jurídico brasileiro, como desmonstrado abaixo, a boa fé neste caso apresenta-se como um instituto objetivo (sem prejuízo da boa fé como instituto subjetivo), remetendo, outrossim, “para princípios, regras, ditames ou limites por ela comunicados ou, simplesmente, para um modo de atuação dito ‘de boa-fé’: artigos 3.º/1, 227.º/1, 239.º, 272.º, 334.º, 437.º/1 e 762.º/2, respectivamente. A boa-fé atua como uma regra imposta do exterior e que as pessoas devem observar. Nalguns casos, a boa-fé surge como um corretivo de normas suscetíveis de comportar uma aplicação contrária ao sistema; noutros, ela surge como a única norma atendível. Em todos eles, todavia, ela concretiza-se em regras de atuação. Em Direito, quem diz regras de atuação diz regras de proibição. Assim, a boa-fé objetiva abrange regras como as do artigo 15.º da LCCG, que considera nulas determinadas cláusulas contrárias à boa-fé”, cfr. CORDEIRO, António Menezes – Tratado de

social e económica do negócio (e, pois, do condomínio e da assembleia), principalmente como balizadores do *abuso de direito*, especialmente aplicável, e os princípios fundamentais do direito civil, em especial a *função da propriedade* – vez que a propriedade horizontal decorre do direito real de propriedade – e a *boa fé como norma de conduta*, incidem sobre a assembleia de condóminos e suas deliberações.

Primeiramente, num plano maior e geral, as deliberações submetem-se, pois, à Constituição e seus princípios; sujeitam-se aos direitos, liberdades e garantias fundamentais. No que toca particularmente aos princípios que consubstanciam direitos, liberdades e garantias fundamentais (*i.e.*, *direitos fundamentais* previstos art. 17º, Constituição da República Portuguesa e art. 5º da Constituição da República Federativa do Brasil) são dotados de plena *força normativa* e de aplicabilidade *direta e imediata*, *vinculando entidades* públicas e *privadas*, não podendo ser restringidos por lei, senão para salvaguarda de outros direitos constitucionalmente protegidos (art. 18º, Constituição da República Portuguesa; art. 5º, § 1º, Constituição da República Federativa do Brasil)⁵¹⁹.

Direito Civil. 4ª ed. Vol. 1: **Introdução: fontes do direito; interpretação da lei; aplicação das leis no tempo; doutrina geral**. Coimbra: Almedina, 2012, p. 964.

⁵¹⁹ Curiosamente, os textos das duas constituições somam-se. De facto, enquanto a Constituição Brasileira apenas faz referência à aplicabilidade *imediata* das normas definidoras de direitos fundamentais (§ 1º do art. 5º), a Constituição Portuguesa a ela não refere, mas tão somente à aplicabilidade *direta* dos direitos, liberdade e garantias (art. 18º), regime que se estende a outros direitos fundamentais (art. 17º). Sobre a temática, ver: GOUVEIA, Jorge Bacelar – **Manual de Direito Constitucional**. Vol. II. 4ª ed. Coimbra: Almedina, 2011, p. 1118-1126. O jurista esclarece que a aplicabilidade *direta* está a significar que os direitos, liberdades e garantias não carecem de qualquer interposição legislativa para seu exercício, impondo-se por si mesmos, ao passo que a aplicabilidade *imediata* “significa que as faculdades contidas naquela categoria de direitos podem ser logo realizáveis e não estão dependentes da consecução de condições de facto, como condições económicas e sociais, podendo as mesmas impor-se nos restantes estalões do Ordenamento Jurídico” (p. 1118-1119). Aduz que apesar de o texto constitucional português não aludir à aplicabilidade *imediata*, ela se funda “na ideia de que a efectividade que se pretende impor através desta aplicabilidade directa só é verdadeiramente lógica se for acompanhada de uma prévia aplicabilidade imediata” (p. 1119-1120). Na doutrina brasileira, ver: MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet – **Curso de direito constitucional**. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 147-155: “O significado essencial dessa cláusula é ressaltar que as normas que definem direitos fundamentais são normas de caráter preceptivo, e não meramente programático [...] Os direitos fundamentais não são meramente normas matrizes de outras normas, mas são também, e sobretudo, normas diretamente reguladoras de relações jurídicas [...]. Os juízes podem e devem aplicar diretamente as normas constitucionais para resolver os casos sob sua apreciação. Não é necessário que o legislador venha, antes, repetir ou esclarecer os termos da norma constitucional para que ela seja aplicada. O art. 5º, § 1º, da CF autoriza que os operadores do direito, mesmo à falta de comando legislativo, venham a concretizar os direitos fundamentais pela via interpretativa”. Sem prejuízo da inequívocidade da literalidade do texto constitucional brasileiro, os autores tratam na sequência do problema prático da baixa densidade normativa verificada em algumas das normas constitucionais que consubstanciam direitos fundamentais (a exemplo do direito à educação) e que, por essa razão, não seriam autoaplicáveis, necessitando da complementação do legislador para sua eficácia plena – o que, em termos práticos, anula a cláusula de aplicabilidade imediata para estes direitos fundamentais. SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luis Guilherme; MITIDIERO, Daniel – **Curso de direito constitucional**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 261-358; e BARROSO, Luís Roberto – **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, a tratar não só da aplicação dos direitos fundamentais às relações privadas (p. 394-395), mas efetivamente da constitucionalização do direito civil e do direito (p. 387-404) – ainda que com controlo dos riscos da “constitucionalização excessiva” (p. 449-452) – senão também da efetividade e normatividade, não só dos

Neste cenário, primeiramente, merecem referência o direito fundamental à *igualdade*, e a *função social da propriedade* – esta enquanto norma de *concretização, conformação* ou *limitação*, ou mesmo *restrição*⁵²⁰ do direito fundamental de propriedade. Relativamente ao primeiro, é inegável que o direito das minorias (em geral), em qualquer esfera do direito, encontra respaldo no direito fundamental à *igualdade material*, efetiva, isto é, à isonomia⁵²¹. Com efeito, a Constituição da República Portuguesa consagra os princípios da universalidade e igualdade, ao dispor que todos os cidadãos gozam dos direitos e estão sujeitos aos deveres consignados na Constituição (art. 12º), tendo todos a mesma dignidade social e igualdade perante a lei (art. 12º e 13º). A Constituição da República Federativa do Brasil também consagra o direito fundamental à igualdade (art. 5º, *caput*) – do qual derivam incontáveis regras isonômicas e igualitárias em toda a legislação brasileira.

E, no que mais releva ao presente, consoante acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo estudado no tópico anterior, foi precisamente a incidência direta do princípio da isonomia (igualdade material) que tornou nula a cláusula, aprovada pela maioria condominial qualificada – representada apenas pelo incorporador, que detinha mais de 2/3 das frações ideais de toda a edificação quando aprovou (unilateralmente) a convenção de condomínio –, que, em detrimento de todos os demais condôminos, isentava apenas as unidades do incorporador (ainda não alienadas ao público em geral) de 50% do valor das contribuições para a manutenção do condomínio. Estabelecida, sem razoável justificativa, distinção de tratamento entre o incorporador e os demais condôminos, restou violado o princípio da igualdade.

direitos fundamentais, mas das normas constitucionais (p. 240-243), e, designadamente, dos princípios (p. 343-347).

⁵²⁰ Cfr. MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet, *op. cit.*, p. 321-364. Discorre, nesta parte, o primeiro autor: “A função social da propriedade – e, portanto, sua vinculação social – assume relevo no estabelecimento da conformação ou limitação do direito [...]. Caberia indagar se, nesses casos, poder-se-ia falar, propriamente, de *conformação* ou *concretização* ou se há, efetivamente, uma *restrição*, que poderá revelar-se legítima, caso seja adequada para garantir a função social da propriedade, ou ilegítima, se desproporcional, desarrazoada, ou incompatível com o *núcleo essencial* desse direito [...] o legislador dispõe de uma relativa liberdade na definição do conteúdo da propriedade e na imposição de restrições. Ele deve preservar, porém, o *núcleo essencial* do direito de propriedade, constituído pela *utilidade privada* e, fundamentalmente, pelo poder de disposição [...]. Entre nós, tem-se afirmado também a aplicação do princípio da proporcionalidade em relação às restrições estabelecidas ao direito de propriedade”.

⁵²¹ Por todos, ver: MARTINS, Argemiro Cardoso Moreira; MITUZANI, Larissa – Direito das Minorias Interpretado: o compromisso democrático do direito brasileiro. **Seqüência: Estudos Jurídicos e Políticos**. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina. Vol. 32, nº 63 (Dezembro 2011), p. 319-352. De acordo com os autores: “O vínculo a uma norma constitucional é mais recorrente, porque os grupos considerados minoritários que não possuam legislação própria para a proteção dos seus direitos, tal como a minoria indígena ou as mulheres, valem-se da construção argumentativa a partir de princípios constitucionais. Princípio recorrente é do da igualdade. Ele é entendido, quando aplicado ao direito das minorias, no seu sentido material, visto que o seu sentido formal limita a igualação real buscada pelo Direito” (p. 339).

Quanto ao fim ou *função da propriedade*, algumas brevíssimas considerações.

À partida, no tocante à sua natureza e estatura na Ordem Jurídica dos dois países, a Constituição da República Federativa do Brasil consagra a função social da propriedade após o direito de propriedade, não só no rol de direitos fundamentais (art. 5º, XXIII)⁵²², mas também como princípio da ordem económica (art. 170, III)⁵²³, e, ainda, como princípio com conteúdo definido relativamente às propriedades urbana (arts. 182)⁵²⁴ e rústica (arts. 184⁵²⁵ e 186⁵²⁶), enquanto a atual Constituição da República Portuguesa não a prevê explicitamente⁵²⁷, sendo certo que o seu art. 62º limita-se a tratar do direito social de propriedade privada (nº

⁵²² “TÍTULO II. DOS DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS. CAPÍTULO I. DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS. Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; [...]”. Segundo Eugênio Facchini Neto na obra coletiva, CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang... [et al.]. – **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013. p. 314, “[n]ovidade marcante, na Constituição de 1988, é o fato de que, além de manter a previsão da função social da propriedade como um dos princípios reguladores da ordem económica (art. 170, III), o vigente texto também a ela faz referência no rol de direitos fundamentais do art. 5º. [...] Para deixar claro que se trata de uma posição consciente, no sentido de que a função social passou a integrar a própria noção de propriedade privada, o legislador constituinte, em diversas outras passagens, além do art. 5º, XXIII e do art. 170, III, fez referências à função social da propriedade. [...] Resta evidenciado, assim, o comprometimento do texto constitucional como um todo com a ideia de uma propriedade imbuída estrutural e conceitualmente de uma inerente função social.”

⁵²³ “Art. 170. A ordem económica, 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: [...] III - função social da propriedade; [...]”.

⁵²⁴ “Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. § 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. § 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. § 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro. § 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de: I - parcelamento ou edificação compulsórios; II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.”.

⁵²⁵ “Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei. [...]”.

⁵²⁶ “Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.”.

⁵²⁷ Diferentemente, por exemplo, da Constituição Portuguesa de 1933, que assim estabelecia: “Artigo 35º. A propriedade, o capital e o trabalho desempenham uma função social, em regime de cooperação económica e solidariedade, podendo a lei determinar as condições do seu emprego e exploração conformes com a finalidade colectiva”.

1)⁵²⁸, seguido da justa indemnização em caso de expropriação por utilidade pública (nº 2)⁵²⁹. Não obstante, tal como o próprio direito de propriedade, a função social poderá considerar-se um direito fundamental de natureza análoga, mediante recurso ao art. 17º⁵³⁰. Com efeito, são abundantes as referências à propriedade rústica na Parte II da “Organização Económica” da Constituição Portuguesa e os condicionamentos à propriedade privada, “contextualizando a propriedade numa lógica de utilidade social”⁵³¹.

No plano infraconstitucional, o Código Civil brasileiro de 2002 faz uma única menção à função social da propriedade, em suas disposições finais e transitórias, como condicionante dos atos e negócios jurídicos (art. 2035, parágrafo único)⁵³², ao passo que o Código Civil português não refere expressamente ao princípio – razão pela qual alguns autores⁵³³ o

⁵²⁸ “Artigo 62.º (Direito de propriedade privada) 1. A todos é garantido o direito à propriedade privada e à sua transmissão em vida ou por morte, nos termos da Constituição.”.

⁵²⁹ “Artigo 62.º [...] 2. A requisição e a expropriação por utilidade pública só podem ser efectuadas com base na lei e mediante o pagamento de justa indemnização.”.

⁵³⁰ “ARTIGO 17.º (Regime dos direitos, liberdades e garantias) O regime dos direitos, liberdades e garantias aplica-se aos enunciados no título II e aos direitos fundamentais de natureza análoga.”.

⁵³¹ GOMES, Carla Amado – Reflexões (a quente) sobre o princípio da função social da propriedade. **e-Pública: Revista Eletrónica de Direito Público**. Lisboa Vol. 4, nº.3 (dez-2017). Conforme a jurista, os “condicionamentos impostos pela necessidade de proteger o ambiente e de promover uma gestão racional dos recursos naturais devem compreender-se, hoje, na noção de ‘função social’ da propriedade rústica – vejam-se os artigos 66º, n.º 2, alínea d) e 93º, alínea d) da CRP. O Tribunal Constitucional teve oportunidade de o confirmar no Acórdão 866/96, em tema de direito de caçar, embora em termos que não seguimos inteiramente. No que aqui interessa reter, vale frisar que o Tribunal reconheceu autonomia a um interesse colectivo (lúdico, dos caçadores, de convívio com a Natureza) em face de um interesse individual (dos proprietários sujeitos ao regime geral), sendo que o primeiro justifica a compressão de algumas faculdades de uso exclusivo do proprietário. Pela nossa parte, preferiríamos que o Tribunal tivesse filiado a função social que aqui invocou nas normas que citámos acima – e às quais a Conselheira Fernanda Palma apela na sua Declaração de Voto, na qual nos revemos inteiramente, quando escreve que ‘a Constituição consagra um relacionamento da pessoa com o ambiente (artigo 66º, n.º 1) incompatível com tais pressupostos [antropocêntricos, da liberdade irrestrita de caçar] ou, no mínimo, superador desta visão das coisas, considerando a estabilidade ecológica como incumbência do Estado [artigo 66º, n.º 2, alínea d)]’. São, além disso, de realçar, no texto da CRP: a afirmação de que a política agrícola assenta, entre outros, nos princípios do acesso à propriedade ou posse da terra directamente por aqueles que a trabalham [artigo 93º, alínea b)], e do uso e gestão racional dos solos e dos restantes recursos naturais, nos limites da sua capacidade regenerativa [artigo 93º, alínea d)]; que os meios de produção em abandono podem ser expropriados, bem como ser objecto de arrendamento ou concessão de exploração compulsivos, em condições a fixar pela lei (artigo 88º, n.ºs 1 e 2); que os modelos de exploração agrícola deverão conformar-se com a política agrícola, podendo haver expropriação de latifúndios de excessiva grandeza e redistribuição das terras por pequenos agricultores, nos termos da lei e sem prejuízo de um período probatório de teste da viabilidade e racionalidade dessa exploração (artigo 94º, n.º 2); e que os regimes de arrendamento e outras formas de exploração da terra alheia serão regulados por lei, de modo a garantir a estabilidade e os legítimos interesses do cultivador (artigo 96º, n.º 1).”.

⁵³² “Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução. Parágrafo único. 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.”.

⁵³³ Nesse sentido, v. VASCONCELOS, Pedro Pais de – **Teoria Geral do Direito Civil**. 7ª. ed. Coimbra: Almedina, 2014, p. 25; LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 173-176. Relevantes as lições de RAMOS, José Luís Bonifácio, *op. cit.*, p. 309-310, que assim sintetizam os posicionamentos doutrinários acerca do tema: “[...] assumindo que o CC actual consagra o princípio do abuso do direito e que ele se compatibiliza, em

deduzem a partir do abuso do direito estatuído no art. 334º ⁵³⁴, ante a alusão aos *fins sociais* no exercício de direitos.

Relativamente ao seu conteúdo, sabe-se que a propriedade não é absoluta – como não o é nenhum direito, ainda que fundamental –, devendo atender à sua função e finalidade, ou seja, o direito à propriedade obedece ao princípio da função social, principalmente a fim de fazer prevalecer o interesse da coletividade.

De facto, haverá abuso do direito de propriedade a utilização desviada do direito de apropriação dos bens da terra e do direito que o proprietário tem sobre suas coisas, porquanto estes direitos não são ilimitados, nem permitem ao proprietário (como o é o condómino) fazer com seus bens o que entender orientado apenas pelo seu egoísmo, pois que eles não são um fim em si mesmos, são apenas instrumentos; assim, o poder que exerce sobre a coisa está funcional e finalisticamente orientado por suas utilidades (aptidão para satisfazer necessidades e permitir a prossecução de fins das pessoas). Sindica-se, portanto, da licitude dos meios e dos fins pretendidos pelo proprietário no exercício do direito de propriedade, mediante um juízo que exige um *critério material axiológico* de decisão, a saber, a propriedade privada não apaga a originária e fundamental *destinação comum de todos os bens*, nem o *sentido solidário de sua utilização*⁵³⁵.

Portanto, “funcionalizado” o direito de propriedade, por decorrência sistêmica-lógica, a propriedade horizontal, como direito real que é, tratando-se de um regime jurídico no qual a propriedade – das partes comuns da edificação assim constituída e de cada uma de suas frações autónomas – pertence a várias pessoas, também se submete à observância de seu fim social.

nome da congruência entre o plano legislativo e o constitucional, com o princípio da função social, sustenta que o proprietário não pode contrariar, durante a fruição da coisa de que é titular, os interesses sociais relevantes. Nesse desiderato, Menezes Cordeiro também procura compatibilizar o abuso de direito e a função social, defendendo que os Direitos Reais, ao serem limitados pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim económico e social, pretendem indicar que tais limitações podem ser reconduzidas à função social. [...] Ao contrário, outro sector doutrinário não aceita compatibilizar função social e o abuso de direito. Ou estuda-o, circunscrito a determinado regime jurídico, ou sequer atribui relevo especial ao assunto, preferindo extrair virtualidades do conteúdo negativo do direito de propriedade, a partir de suas limitações negativas. Quanto à primeira orientação, Carvalho Fernandes sustenta a prevalência da função social sobre a figura do abuso de direito. Relativamente à segunda, Sousa Antunes privilegia o instituto do fracionamento e emparcelamento de prédios rústicos. No que respeita à terceira ideia, José Alberto Vieira entende o abuso de direito enquanto limitação de todos os Direitos Reais, pretendendo construir uma Parte Geral da realidade, de modo a colocar aí as limitações próprias do conteúdo negativo dos Direitos Reais.”.

⁵³⁴ “Artigo 334.º (Abuso do direito) É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular exceda manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito.”.

⁵³⁵ VASCONCELOS, Pedro Pais de, *op. cit.*, p. 25.

À toda evidência, a restrição ao direito de propriedade não é ilimitada, podendo o intérprete ou legislador estabelecer-lhe restrições observado o critério da proporcionalidade⁵³⁶. Mas, particularmente, no regime da propriedade horizontal, a propriedade, e os poderes dos condôminos, sofrem diversas restrições decorrentes do próprio exercício do regime, inclusive quanto ao destino da fração autônoma e aos poderes de transformação⁵³⁷. Essas restrições se devem exatamente em razão dos direitos das outras pessoas. O próprio legislador – tanto o português quanto o brasileiro – fez constar expressamente a prevalência do interesse comum sobre o interesse do condômino singular, eis que, os bens comuns na edificação destinam-se ao uso do grupo condominial e para satisfazer um interesse habitacional⁵³⁸. Vai-se, em algumas hipóteses, ao ponto de forçar o condômino a alienar seus direitos, como ocorre na hipótese destruição⁵³⁹. Portanto, a “ditadura da minoria” ou “da maioria de um só” atenta contra a função da propriedade, configurando abuso desse direito.

Foi, entre outros fundamentos, com base no princípio da função social da propriedade que o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em caso estudado no tópico antecedente, decretou a nulidade de uma antiga cláusula da convenção do condomínio que exigia unanimidade dos condôminos para aprovação de modificações da convenção.

Em segundo lugar, quanto aos princípios regentes dos negócios jurídicos, no Direito Brasileiro, tem-se que os negócios em geral devem respeitar os princípios da *função social do contrato* (art. 21, Código Civil Brasileiro) e da *boa fé contratual* (art. 422, Código Civil Brasileiro). Dada sua natureza de *cláusulas gerais* do ordenamento civilista, referidos princípios têm o condão de permear todas as normas e todos os casos, conformando-os, vedando condutas que, mesmo não sendo expressamente vedadas em lei, não observem uma regra de conduta proba, honesta e leal, inclusive quanto a fornecimento de informações acerca do negócio firmado – vedada a má fé objetivamente, portanto⁵⁴⁰ –, bem como aquelas que

⁵³⁶ MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet, *op. cit.*, p. 321-364: “[...] o legislador dispõe de uma relativa liberdade na definição do conteúdo da propriedade e na imposição de restrições. Ele deve preservar, porém, o *núcleo essencial* do direito de propriedade, constituído pela *utilidade privada* e, fundamentalmente, pelo poder de disposição [...]. Entre nós, tem-se afirmado também a aplicação do princípio da proporcionalidade em relação às restrições estabelecidas ao direito de propriedade”.

⁵³⁷ Por todos, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 300-301.

⁵³⁸ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 165.

⁵³⁹ *Idem*, p. 167-169. Tal hipótese verifica-se tanto na legislação portuguesa (cfr. art. 1428º, Código Civil Português) quanto na legislação brasileira (art. 1357, Código Civil Brasileiro).

⁵⁴⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto – **Direito civil esquematizado**. Vol. 2. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 724-725. Portanto, de acordo com o autor, independentemente da questão psicológica e da intenção do agente, por se tratar de um modelo jurídico, de uma regra de conduta de probidade e boa fé. A boa fé objetiva, a função social do

ultrapassem o interesse singular, atingindo interesses coletivos, atendendo às exigências do bem comum⁵⁴¹.

Particularmente no que toca à *função social* do contrato – além das observações feitas acima relativamente à função social da propriedade –, está – de acordo com a doutrina brasileira, intimamente ligado ao princípio da *socialidade* (solidário), atuando, objetivamente, como *condicionante da autonomia da vontade* quando em confronto com o *interesse social*, sendo de se destacar o *aspecto público da função social*, atinente ao *interesse da coletividade sobre o negócio*⁵⁴².

Como já demonstrado neste capítulo, na doutrina há quem⁵⁴³ defenda expressamente a aplicação da função social do contrato nas assembleias de condôminos, e, na jurisprudência, o mesmo caso estudado no tópico antecedente, julgado pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro baseou-se no princípio para nulificar uma cláusula da convenção que exigia maioria para modificação da convenção de condomínio.

Relevante, ainda, ressaltar que, similarmente ao que se dá no Direito Português, a função social – a par da boa fé e dos bons costumes – apresenta-se como limitador do exercício de direitos, pena de abuso do direito.

No Direito Português, o *princípio de boa fé* figura como um dos princípios fundamentais do Direito Civil, sendo uma norma geral de conduta da pessoa honrada. Com efeito, o princípio tem origem no direito natural e profundo sentido moral, dotado de validade por sua própria justiça, independentemente de sua positivação no ordenamento, resumida na vinculação à palavra empenhada, colocada a confiança como base imprescindível de todas as relações humanas, que não deve ser frustrada nem abusada; cada um deve comportar-se como se espera de uma pessoa honrada⁵⁴⁴.

E, tal como no sistema brasileiro, está-se a falar de boa fé *objetiva* ou como *norma de conduta*⁵⁴⁵ – que permeia as obrigações e demais relações jurídicas –, e, portanto, que

contrato e a observância da ordem pública decorrem dos princípios fundamentais do direito civil brasileiro, a saber, da socialidade, eticidade e operabilidade.

⁵⁴¹ MATIELLO, Fabrício Zamproga, *op. cit.*, p. 283.

⁵⁴² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. 3: contratos e atos unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 4-9.

⁵⁴³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson, *op. cit.*, p. 818-819.

⁵⁴⁴ VASCONCELOS, Pedro Pais de, *op. cit.*, p. 10; 20-21.

⁵⁴⁵ Sobre o tema, indispensável a paradigmática obra de CORDEIRO, António Menezes – **Da boa fé no direito civil**. 6ª reimp. Coimbra: Almedina, 2015, p. 632 e ss. Acerca de alguns dos deveres anexos à boa fé, tratados pelo Prof. CORDEIRO foram estudadas nas seguintes obras: SCHREIBER, Anderson – **A proibição de comportamento contraditório: tutela da confiança e venire contra factum proprium**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007; e NEVES, Julio Gonzaga Andrade – **A supressio (verwirkung) no direito civil**. São Paulo: Almedina, 2016.

prescinde do conhecimento ou desconhecimento do agente a respeito da situação jurídica própria⁵⁴⁶. Concretizando o conteúdo axiológico da boa fé – com todas as dificuldades inerentes à concretização dos juízos morais e éticos em geral⁵⁴⁷ –, não se perquire a existência de boa fé ou má fé *subjetivas* – que decorrem da consciência psicológica de cada um –, mas sim de um “*standart*” jurídico de comportamento, baseado num modelo de conduta honesta – assim considerada a moralmente correta ou ao menos aceitável nas circunstâncias concretas – a se seguir⁵⁴⁸, assim.

E por ser um dos princípios fundamentais do Direito Civil Português, a boa fé desempenha um papel de controlo no exercício dos direitos em geral, estabelecendo, ao lado dos bons costumes e dos fins sociais e económicos, os *limites* da autonomia privada *no exercício* jurídico, os quais, se ultrapassados, restará caracterizado o *abuso do direito*⁵⁴⁹.

Com efeito, como se constatou neste capítulo, especialmente – mas não exclusivamente – na doutrina e jurisprudência brasileiras, frequente o recurso ao *abuso do direito* como modalidade específica de ato ilícito, para a impugnação e anulação de deliberações assembleares.

Segundo a doutrina, o abuso de direito se dá quando um comportamento, ação ou omissão, aparentando tratar-se do exercício de um direito, traduz-se na não realização dos interesses pessoais de que esse direito é instrumento e na negação de interesses sensíveis de outrem⁵⁵⁰.

⁵⁴⁶ *Idem*, p. 21.

⁵⁴⁷ *Idem*, p. 22. Segundo o autor, o “juízo de boa fé é sempre profundamente moral e a sua realização enfrenta as mesmas dificuldades de concretização de todos os juízos éticos. O seu critério material é um dado extrajurídico que o Direito vai buscar no campo da Ética. Constitui uma das janelas do sistema”.

⁵⁴⁸ *Ibidem*.

⁵⁴⁹ VASCONCELOS, Pedro Pais de, *op. cit.*, p. 232.

⁵⁵⁰ ABREU, Jorge Manuel Coutinho de – **Do abuso de direito**. 2006. Coimbra: Almedina, p. 43. Para chegar à proposição de tal conceito, o autor empreendeu à percuciente estudo doutrinal, expondo e apresentando construtivas críticas ao pensamento de JOSSERAND, ANDRADE, SERRA, NEVES e CARVALHO. Quanto à doutrina de JOSSERAND, apresenta o conceito do autor: “o acto abusivo é o acto contrário ao fim da instituição, ao seu espírito e finalidade”, ao que critica: “[...] qual a finalidade dos direitos? Qual o seu espírito, de maneira a podermos dizer que, violado ele, estamos perante um abuso de direito? É esta questão que não vemos respondida, não só em Jossierand, como em muitos sequazes. [...] todos teriam de colocar as suas faculdades jurídicas ao ‘serviço dum motivo adequado ao seu espírito e à sua missão’, caso contrário haveria, não um exercício delas, mas sim um abuso. Só que nisto, apesar do carregado optimismo, ainda a resposta se não vislumbra” (p. 17-18). No tocante à obra de ANDRADE, apresenta seu conceito “[...] serão abusivas, ‘como regra geral, todas aquelas hipóteses em que a invocação e aplicação de um preceito de lei resultaria, no caso concreto, intoleravelmente ofensiva do nosso sentido ético-jurídico, embora lealmente se aceitando como boa e valiosa para o comum dos casos a sua estatuição’ [...] não tem de requerer [...] a intervenção de dolo ou culpa [...] ‘Decisivo será apenas, em último termo, que intervenha no caso aquela forte reacção de censura por parte da nossa consciência jurídica [...]’” (p. 19-20), e a seguinte crítica: “Mas que é essa consciência? Como se origina e como se manifesta? Quem e porquê é dominante para determinar? Quem é o seu intérprete? [...] “E quando se pode dizer que há ‘injustiças clamorosas’, intoleráveis, escandalosas, motivadoras duma ‘forte reacção de censura’ por parte dessa consciência? [...] Tal indeterminação, tal vaguidade, propiciadora, no fundo, duma

Situações⁵⁵¹ ou critérios (ou subcritérios)⁵⁵² nos quais o exercício do direito se manifesta abusivo: *exercício emulativo* (com a intenção de prejudicar ou de fazer mal a outrem); *danoso inútil ou injustificado* (que não representa qualquer vantagem para o seu titular, conquanto importe em sacrifício alheio injusto); *dolo agit qui petit quod statim redditurus est*; e *desproporção no exercício* (quando a vantagem resultante do exercício do direito para o seu titular for ínfima e desproporcional relativamente ao sacrifício alheio).

justiça de sentimento, se serve para não iludir a exigência de segurança do sistema instituído, é, no entanto, inservível para se encontrar um critério minimamente seguro” (p. 20). Já de acordo com a conceituação de VAZ SERRA: “[...] ‘há abuso do direito quando o direito, legítimo (razoável) em princípio, é exercido, em determinado caso, de maneira a constituir clamorosa ofensa do sentimento jurídico socialmente dominante’” (p. 20), ao que ABREU apresenta a crítica de Castanheira NEVES de que tal noção partiria “[...] da ideia do carácter absoluto dos direitos subjectivos e remete, no fim das contas, para o plano da equidade ou da moralidade, ao fazer intervir razão de ordem não jurídica em si mesma, a fim de impor limites ao exercício dos direitos” (p. 22), que, por seu turno, apresenta a seguinte noção de abuso do direito: “[...] ‘um comportamento que tenha a aparência de licitude jurídica – por não contrariar a estrutura formal-definidora (legal ou conceitualmente) de um direito, à qual mesmo externamente corresponde – e, no entanto, viole ou não cumpra, no seu sentido concreto-materialmente realizado, a intenção normativa que materialmente fundamenta e constitui o direito invocado, ou de que o comportamento realizado se diz exercício, é o que juridicamente se deverá entender por exercício abusivo de um direito. [...] Contendo assim todos os direitos um limite normativo, interno, não pode o abuso de direito – que significa a negação dessa baliza –, deixar de ser considerado também como limite ‘material e imanente’ dos direitos, expressivo da intenção normativa conformadora do seu conteúdo. [...] ‘E assim, o comportamento abusivo não é senão o exercício de um direito aparente: ‘trata-se de um comportamento que exhibe a forma, a aparência de um direito que na verdade não existe – que não pode ser validamente invocado no caso concreto ou nos termos concretos daquele comportamento’” (p. 22-23). ABREU formula sua crítica: “[...] se não deixo de concordar com a afirmação de que o comportamento abusivo é ‘exercício’ de um direito aparente, já me parece pelo menos duvidoso ter de defluir tal consequência da ideia de os direitos subjectivos estarem interno-normativamente limitados – exprimindo o abuso de direito dessa realidade” (p. 23-24). Por fim, refere à proposta de Orlando de CARVALHO: “[...] haverá para Orlando de Carvalho abuso de direito quando, ‘não podendo abstractamente dizer-se que o exercício do direito constitui uma vantagem, que só resultará, quando muito, das circunstâncias concretas – ou porque se trata de actos de privação patrimonial (a destruição de um objeto, por ex.), ou, pelo menos, de acções abstractamente não unívocas (construção num terreno de alta rentabilidade agrícola; obra objectivamente desprovida de sentido económico, estético ou mesmo voluptuário; etc.)’ –, se conclua, pelo exame das referidas circunstâncias, que não existe concretamente interesse (ou é praticamente desprezível), resultando porém desse exercício um prejuízo (querido ou não) para outrem” (p. 32). Particularmente sobre o abuso do direito na propriedade horizontal, v. DUTRA, André Abelha, *op. cit.*, que estuda casos comuns (e de difícil resolução) de abuso de direito, nomeadamente, de (i) situações abusivas nas relações entre os condóminos no que toca ao uso das vagas de garagem (p. 115-128), e (iii) de abuso do direito e o condómino antissocial (p. 129 e ss.).

⁵⁵¹ VASCONCELOS, Pedro Pais de, *op. cit.*, p. 241.

⁵⁵² ABREU, Jorge Manuel Coutinho de, *op. cit.*, p. 44-45. O jurista refere a três subcritérios: “Em primeiro lugar, é abusivo o comportamento emulativo, isto é, o que visa apenas prejudicar outrem. Neste caso, é claro, o comportamento ‘não realiza interesses do seu autor, antes nega somente interesses alheios [...]’. Em segundo lugar, sempre que de um comportamento derivem utilidades actuáveis pelo direito invocado, quando a essas utilidades se juntem (escusadas) desutilidades para outrem (já não cobertas pelo direito), há, nessa medida, abuso de direito. Em terceiro lugar, é abusivo o comportamento que se diz exercício dum direito quando – não constituindo tal exercício, mesmo em abstracto, uma vantagem objectiva –, se revela resultar dele, em concreto, apenas (ou sobretudo) uma desvantagem para terceiro. Sublinhe-se que nos dois últimos sub-critérios se não exige dolo ou intenção de prejudicar. Exemplificando singelamente os três casos com a construção dum muro, haverá abuso de direito, respectivamente, quando se vise com ele tão só retirar luz a um prédio urbano próximo; quando o muro com que se cerca um prédio rústico é demasiado alto, de modo a provocar, sem interesse para o seu autor, sombra para outro(s) prédio(s); quando se cerca um desutilizado prédio rústico, bastante pequeno e pobre, com um muro construído de maneira a chocar fortemente com o estilo de prédio urbano contíguo [...]”.

De acordo com o Código Civil Português, é ilegítimo o exercício de um direito quando o titular de um direito o exerce de forma que *exceda manifestamente os limites* impostos pela *boa fé*, pelos *bons costumes* ou pelo *fim social ou económico* desse direito (art. 334º). Já o Código Civil Brasileiro contém dispositivo análogo, mas que deixa expresso tratar-se de ato ilícito o abuso do direito, ao dispor que também comete *ato ilícito* o titular de um direito que, ao exercê-lo, *excede manifestamente* os limites impostos pelo seu *fim económico* ou *social*, pela *boa-fé* ou pelos *bons costumes* (art. 187). O traço distintivo entre os dois ordenamentos é que, enquanto a lei lusa atribui a pecha de ilegitimidade ao exercício do direito abusivo, a lei brasileira estabelece tratar-se de modalidade típica de ato ilícito este tal exercício. Nada obstante, também de acordo com a doutrina portuguesa, o exercício abusivo do direito por seu titular constitui ilícito⁵⁵³.

Mas no que aqui interessa, na dicção dos ordenamentos jurídicos de ambos os países, apresenta-se o abuso do direito como limitador do exercício de direitos subjetivos, naquelas hipóteses em que seu exercício exceda manifestamente os limites do exercício do direito, marcadamente os limites traçados pela boa fé, bons costumes e função social ou económica – consagrando, assim a conceção objetiva do abuso do direito, independentemente da vontade do agente.

Já feita a menção anterior à boa fé e seu relevante papel, cabe, no particular do abuso do direito, referir que o agir sem observância do *honeste agere* – inscrevendo-se aqui as hipóteses de *exceptio doli* e *tu quoque* –, do *alterum non laedere* e do *non venire contra factum proprium* – aqui se inscrevendo os casos de *supressio*⁵⁵⁴, *surrectio* e a inalegabilidade formal –, é agir sem boa fé. Portanto, eventual deliberação da assembleia ou interpretação de cláusula condominial lesiva à maioria dos condóminos, poderá ser violadora da boa fé (autonomamente) e, ainda, constituir abuso de direito – não obstante haja quem critique ferrenhamente a confusão conceptual legal contida no art. 334º do Código Civil português entre abuso e boa fé⁵⁵⁵.

⁵⁵³ VASCONCELOS, Pedro Pais de, *op. cit.*, p. 242.

⁵⁵⁴ Especificamente sobre a *supressio*, inclusive distanciando-se da usual relação com a *surrectio*, NEVES, Julio Gonzaga Andrade, *op. cit.*

⁵⁵⁵ VASCONCELOS, Pedro Pais de, *op. cit.*, p. 53-61: Segundo o jurista, distinguem-se dois sentidos principais da boa fé: “no primeiro, ela é essencialmente um estado ou situação de espírito que se traduz no convencimento da licitude de certo comportamento ou na ignorância da sua ilicitude, resultando de tal estado consequências favoráveis para o sujeito do comportamento [...]. No segundo sentido, já se apresenta como princípio (normativo e/ou geral de direito) de actuação. A boa fé significa agora que as pessoas devem ter um comportamento honesto, correcto, leal, nomeadamente no exercício dos direitos e deveres, não defraudando a legítima confiança ou expectativa dos outros” (p. 53). Entre outras manifestações no Código Civil, a “boa fé como estado ou situação encontra-se nos arts. 179º (protecção dos direitos de terceiro de boa fé ante a anulação de deliberações das associações), [...]” (p. 56). No que toca à boa fé como princípio, revela-se – no que aqui interessa – nos arts.

No pertinente ao desvio dos *fins sociais* e económicos, remete-se ao quanto dito mais acima quando da análise das normas constitucionais aplicáveis, bastando referir que, além do fim *pessoal subjetivo* dos direitos, a Ordem Jurídica, ao reconhecer o direito ao seu titular, pode impor um fim *social objetivo* para a sua realização⁵⁵⁶. Relaciona-se, pois, com a própria função instrumental do direito, que determina limites ao exercício de direitos.

No que toca aos *bons costumes*, classicamente⁵⁵⁷, diz-se tratar-se do conjunto de regras de convivência que, num dado ambiente e em certo momento, as pessoas honestas e corretas aceitam comumente, sendo certo que os bons costumes têm contato com a boa fé, mas é uma cláusula geral de maior amplitude, compreendendo questões éticas e morais – extra-sistemáticas, numa busca, fora dos quadros regulares do Direito, de soluções valorativas⁵⁵⁸.

Particularmente no que aqui interessa, relevantes as palavras de VASCONCELOS⁵⁵⁹, quando afirma que a concretização dos bons costumes poderá revelar-se difícil e controversa, não sendo fácil distinguir quando, por exemplo, *quando o direito de voto numa sociedade comercial é exercido abusivamente* – igual constatação aplica-se à realidade assemblear condominial.

437º, nº 1 (resolução ou modificação do contrato por alteração das circunstâncias, quando os “princípios da boa fé” sejam gravemente afetados), 762º, nº 2 (dever de as partes procederem “de boa fé” no cumprimento das obrigações, assim como no exercício dos direitos correspondentes). (p. 58-59). “Contudo, dizer-se que a boa-fé, neste segundo sentido, exige um comportamento ‘honesto, correcto e leal’ é dizer ainda muito pouco, é confirmar o carácter indeterminado, de ‘norma em branco’, desta cláusula geral – o que acontece, aliás, com quase todas as outras” (p. 59). Destaca o autor, ainda, algumas das “hipóteses típicas” ou “figuras sintomáticas” concretizadoras da cláusula geral da boa fé: “proibição de *venire contra factum proprium*, impedindo-se uma pretensão incompatível ou contraditória com a conduta anterior do pretendente” (p. 59); a *Verwirkung* (ou *supressio*), “com que se veta o exercício de um direito subjectivo ou duma pretensão, quando o seu titular, por não os ter exercido durante muito tempo, criou na contraparte uma fundada expectativa de que já não seriam exercidos (revelando-se, portanto, um posterior exercício manifestamente desleal e intolerável); o abuso da nulidade por vícios formais [...]; a proibição de o credor recusar a prestação apta a satisfazer o seu interesse, apesar de não estar inteiramente [mas substancialmente] de acordo com as estipulações contratuais [...]; a interdição de se invocar a ‘excepção de não cumprimento do contrato’ (art. 428º), quando a falta do inadimplente não seja de tal modo grave que justifique a recusa em cumprir da outra parte” (p. 59-60). Após estas considerações, o autor critica a confusão entre os princípios da boa fé e do abuso de direito espelhada no art. 334º do Código Civil português: “É congruente dizer [...] que há abuso de direito quando se excedem manifestamente os limites impostos pela boa fé? [...] Será ainda certo que alguns casos de abuso de direito, tal como o configurámos, são também violação do princípio da boa fé [...]. O abuso de direito, como o próprio nome indica e a experiência confirma, talhou-se para certos exercícios (embora aparentes) dos direitos (embora entendidos latamente). Por seu lado, o princípio da boa fé, apesar de se revelar principalmente em ‘hipóteses típicas’ relacionadas com o exercício de direitos, não deixa de actuar também no cumprimento das obrigações. Mais, este princípio vale para todo o comportamento juridicamente relevante das pessoas.” (p. 60-61).

⁵⁵⁶ *Idem*, p. 237.

⁵⁵⁷ Numa conceção diferenciada dos bons costumes, mais ligada à boa fé objetiva, mas sem deixar de referir à doutrina clássica, v. CASTRO, Thamis Dalsenter Viveiros de – **Bons costumes no direito civil brasileiro**. São Paulo: Almedina, 2017.

⁵⁵⁸ VASCONCELOS, Pedro Pais de, *op. cit.*, p. 235.

⁵⁵⁹ *Idem*, p. 236.

Relevante, ainda, destacar que, para verificar-se, o exercício abusivo do direito há que ser *manifesto* – como decorre da literalidade dos arts. 334º, Código Civil português e 187 do Código brasileiro.

Por fim, relativamente às sanções e consequências jurídicas do exercício abusivo do direito, a par dos efeitos próprios da responsabilidade civil (enquanto ato ilícito), interessa ao estudo, a invalidade dos atos e negócios jurídicos práticos – falando-se em *nulidade* do ato praticado, em linha de princípio⁵⁶⁰. Portanto, uma deliberação tomada pela assembleia de condóminos, seja em seu conteúdo, seja pelos atos praticados em assembleia (inclusive pelo presidente da mesa) que a antecedeu, poderá ser invalidada – como largamente tratado pelos autores neste capítulo.

Portanto, da análise de todos estes princípios e figuras jurídicas, resta inequívoco que as deliberações das assembleias de condómino – bem assim os atos nela praticados –, como atos jurídicos que são, deverão conformar-se com as concepções ético-jurídicas reinantes, não podendo ser abusivas, nem contrariar a boa fé, a função social e os bons costumes.

Portanto, apesar de inexistirem dispositivos específicos a tratar do tema sob análise (tanto a ditadura como o abuso em geral nas assembleias condominiais), os regimes jurídicos dos dois países admitem a impugnação judicial às deliberações das assembleias – ainda que como exceção –, sendo, portanto, suscetíveis de anulação por parte dos tribunais em certas hipóteses, nomeadamente nas hipóteses de contrariedade à lei e aos estatutos condominiais. Portanto, na ausência de norma específica – que preestabeleça mecanismos de proteção da minoria condominial –, resta ao intérprete, caso a caso, analisar, impugnar e anular as deliberações (por si mesmas ou pelos atos praticados na assembleia), enquadrando-as nas figuras típicas previstas no direito civil, designadamente, do abuso de direito, e suas manifestações através da boa fé e dos fins sociais (e económicos) do condomínio e do interesse coletivo.

Constata-se, ainda, que, apesar da regra geral não interventiva do tribunal nas deliberações da assembleia, *ex lege*, a título excecional, é possível ao juiz, instado por qualquer interessado, anular deliberações que violem normas legais imperativas, de interesse e ordem pública, que violem a lei, o título constitutivo da propriedade horizontal ou seu regulamento. Isso porque “há casos em que essa intervenção se torna imprescindível, desde que provados os motivos da medida, sob pena de se instaurar a tirania nos edifícios”⁵⁶¹. Isso ficou demonstrado, mesmo que sob outros fundamentos, no caso julgado pelo Tribunal da

⁵⁶⁰ ABREU, Jorge Manuel Coutinho de, *op. cit.*, p. 76-77; VASCONCELOS, Pedro Pais de, *op. cit.*, p. 242.

⁵⁶¹ SCAVONE Jr., Luiz Antonio, *op. cit.*, p. 893.

Relação de Lisboa (que tratava da instalação de cadeira elevatória nas escadas do edifício), que, pragmaticamente, decidiu em lugar da assembleia – ainda que para o atendimento de outras normas.

Ora, se mesmo as autoridades e o próprio Estado submetem-se às leis, do ponto de visto do conteúdo de suas deliberações e atuações, não se pode cogitar da absoluta soberania das decisões colegiadas da assembleia de condóminos. Menos ainda se pode assim supor quando essa colegialidade é meramente de valor, apoiando-se o voto maioritário no capital investido na edificação e não nas pessoas que a compõem. Com efeito, o interesse singular, ainda que correspondente à maioria do capital investido na edificação não pode prevalecer em detrimento do interesse coletivo, nomeadamente quando há abuso de direito, que, de acordo com a doutrina brasileira, é causa expressa para anulação de deliberações de assembleia de condóminos.

Pode-se mesmo afirmar que a suposição da possibilidade de existência de uma tal regra absoluta de não intervenção judicial nas assembleias condominiais seria denegar o acesso à justiça, suprimindo o direito fundamental à inafastabilidade da jurisdição⁵⁶². Uma tal postura conduziria a uma – inaceitável – proibição de os juízes ou tribunais analisarem eventuais

⁵⁶² CANOTILHO, J. J. Gomes – **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7.^a ed. Coimbra: Almedina, 2003, *passim*; p. 433; 495-498. Na atual concepção do direito constitucional, traduz-se num direito à tutela jurisdicional de mérito definitiva. O autor discorre que a Constituição da República Portuguesa prevê o princípio do acesso ao direito e aos tribunais (art. 20º), havendo uma “garantia à tutela jurisdicional efectiva”, consubstanciada naquilo que se consagrou como o “direito de obter, em prazo razoável, uma decisão judicial que aprecie, com força de caso julgado cada pretensão regularmente deduzida em juízo, bem como a possibilidade de a fazer executar e de obter as providências cautelares antecipatórias ou conservatórias destinadas a assegurar o efeito útil da decisão”, sendo certo esta tutela deve ser fundada no direito, objetivando-se a decisão final com a apreciação e julgamento do “fundo da causa”, ou seja, do mérito. Conclui o mestre: “a promoção do acesso à justiça inclui o direito à ‘emissão de pronúncia sobre o mérito das pretensões formuladas’”. Evidentemente, o mérito da causa judicial não se confunde com mérito das deliberações da assembleia, mas terá o cidadão o direito de postular em juízo a anulação da assembleia, cabendo ao juiz verificar a ocorrência de violação à lei, aos direitos fundamentais, normas imperativas, ocorrência de abuso do direito etc. Para um estudo aprofundado da temática, imprescindível recorrer à obra CAPPELETTI, Mauro; GARTH, Bryant – **Acesso à justiça**. Trad. Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988, que trata da evolução do conceito de acesso à justiça, a espelhar um acesso *efetivo*, demandando constante aprimoramento da atividade estadual na prestação dos serviços jurisdicionais, a fim de se superar os diversos obstáculos à efetiva e célere justiça, o que percorre desde as custas judiciais – e a primeira “onda” do acesso à justiça, apontando, entre outras soluções, a previsão de assistência judiciária para os pobres (p. 31-49) –, do tempo de demora dos processos judiciais, até barreiras referentes à “aptidão” para reconhecer um direito em juízo, propor uma ação ou defender-se – a depender da habitualidade do litigante e de seus recursos – e de direito material e processual, como a representação dos interesses difusos – e as ações coletivas, sociedades de advogados do interesse público, a assessoria pública e o advogado público, apontadas como propostas para a segunda onda (p. 49-67) –, até a terceira e última onda de reforma no acesso à justiça, que “centra sua atenção no conjunto geral de instituições e mecanismos, pessoas e procedimentos utilizados para processar e mesmo prevenir disputas nas sociedades modernas”, no chamado “enfoque do acesso à justiça” (p. 67-73). No Brasil, já nos idos de 2015, por ocasião do advento do Novo Código de Processo Civil, novos instrumentos tendentes à ampliação do acesso à justiça, inclusive com a possibilidade de o juiz conformar o procedimento à tutela dos direitos materiais em causa, para dar-lhes eficácia material e tempestiva, cfr. MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel – **O novo processo civil**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015, p. 121-148.

ocorrências de abuso de direitos ou violações diretas à lei e ao direito em geral, verificáveis potencialmente no conteúdo da matéria objeto da deliberação (e não só no que concerne à sua legalidade formal).

E a prática, conforme demonstrado ao longo deste capítulo, revela-se no sentido contrário: conquanto a regra seja a não intervenção dos tribunais no mérito das deliberações, tal análise se faz necessária para a aferição de eventual abuso de direito, ou mesmo para aferir a própria contrariedade à lei ou aos estatutos e regulamento (e convenção) condominiais, o juiz precisa adentrar ao mérito da deliberação. Não sem tal análise que o tribunal reduz penalidade excessiva imposta pela assembleia a um condômino, interpreta cláusulas do título constitutivo, regulamento ou convenção de condomínio (inclusive em confronto com deliberações), ou determina – em contrariedade ao deliberado pela maioria em assembleia – a instalação de cadeira elevatória para atender à necessidade de um condômino.

Para tanto, o instrumental à disposição dos juízes e tribunais é o mesmo referente aos atos e negócios jurídicos em geral – com a adição, em Portugal, do regime próprio de impugnação das deliberações condominiais –, buscando a nulidade ou anulabilidade das deliberações (abusivas) tomadas pela assembleia. E para evitar-se a consumação de prejuízos irremediáveis, tanto a legislação processual brasileira quanto a portuguesa admitem a concessão de medidas cautelares, que permitem a suspensão das deliberações tomadas.

Inegavelmente, de tudo quanto examinado neste estudo, mesmo sendo a regra condominial o número de votos proporcional o capital investido no valor total do prédio (ou às frações ideais no solo e nas demais partes comuns) não há como admitir a existência de um “poder tirânico de uma maioria de um só” (ou de poucos) que sejam proprietários da maioria do capital investido – com ou sem o propósito determinado de lesar os outros, mas que, potencialmente ou efetivamente, o lesam – sem que seja dado aos tribunais fiscalizar sua atuação – através do recurso ao abuso de direito ou a outros institutos e princípios, como visto.

Não se deve admitir, da mesma forma, que se possa, com propósitos alheios à coletividade, atue um mandatário em causa própria, cumulando inúmeras procurações, sem que a coletividade prejudicada possa manifestar-se ou impugnar as deliberações daí originadas – mormente quando o conflito de interesses se apresenta como critério definidor das deliberações da assembleia das quais um condômino não deva participar (sob pena de anulabilidade).

Nos dois países prevalece – além do princípio geral da solidariedade social – o interesse coletivo em detrimento do singular⁵⁶³, que não pode ser deturpado quando a apuração dos votos tiver cariz patrimonial. Este caráter não poderá ser absoluto – até porque o próprio direito de propriedade observa a sua função social. Deliberações que atendam a uma só vontade não se coadunam com a noção de interesse coletivo ou fim social. O caso narrado no início deste capítulo bem reflete isto: a deliberação antidemocrática, tomada por “maioria de um só” ou através duma “ditadura das procurações”, que sem atender a nenhuma finalidade social ou económica, determina o desnecessário refazimento de toda a fachada do prédio ainda novo (ao invés de ordenar sua conservação), não atendendo ao interesse da coletividade, podendo, por esta razão e pelo abuso no exercício do direito, ser anulada.

Logo, ainda que não haja por parte de um condômino, detentor da maioria do capital, uma conduta que viole diretamente um normativo ou uma norma do regulamento do condomínio (ou da convenção), eventual voto em deliberação na assembleia condominial poderá pautar-se por interesses próprios, manifestamente egoísticos, por conduta não proba, não honesta, não eticamente aceitável, podendo violar, ainda, interesse social ou económico relevante. Tal conduta, teoricamente, poderá enquadrar-se numa das hipóteses que configurariam abuso de direito. Nestas hipóteses, poderá o juiz, instado a tanto, anular a deliberação da assembleia de condôminos, com fundamento na violação ao princípio da boa fé, que é norma de interesse e ordem pública.

E, com efeito, não parece ser possível que o tribunal possa fazer esse tipo de análise, sem que analise o mérito da deliberação havida. Não há como o juiz reconhecer a ocorrência – ou inoccorrência de abuso de direito –, sem que adentre ao enfrentamento do mérito da deliberação assemblear.

Realmente, como regra, não poderá o juiz deliberar em lugar dos condôminos – o que acabou por ocorrer no caso estudado da cadeira elevatória –, alterando o conteúdo das deliberações da assembleia, mas pode – e tem o dever de fazê-lo –, instado por qualquer interessado, anular deliberações ilícitas, não só do ponto de vista formal, mas também no sentido de coibir o abuso de direito, fazendo prevalecer o interesse coletivo sobre o individual, sendo imprescindível a apreciação do mérito da deliberação da assembleia de condôminos para alcançar tal desiderato. Isto é, em que pese não possa o tribunal imiscuir-se no mérito das decisões assembleares e na vida condominial, para decidir *em lugar da assembleia* de condôminos, deve coibir o abuso de direito, que configura ato ilícito, em

⁵⁶³ PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 173-174.

obediência ao princípio da boa fé, da função social, dos fins sociais e económicos e dos bons costumes, ponderando, em casos concretos, a ocorrência de deliberações assembleares não só ilegais em sentido estrito, mas que não sigam uma regra de conduta proba, ética, de boa fé, que atinjam interesses coletivos, sociais ou económicos, que sejam manifestamente egoístas, incoerentes e desarrazoadas, que agridam direitos fundamentais, que não atendam à função da propriedade.

Ademais, considerando que ambos os países, a jurisprudência procede à análise da validade das normas internas condominiais – normas regulamentares (Título Constitutivo, Regulamento ou Convenção Condominial), de maior relevância e estatura jurídica e que exigem quóruns qualificados (ou de unanimidade) para sua aprovação, estando sujeitas à fiscalização do tribunal, com maior razão de se admitir tal fiscalização para as deliberações menores – mas igualmente potencialmente violadoras de direitos.

Assim, tem-se que as “ditaduras” da *maioria de um só* (maioria do capital e minoria subjetiva) ou da *minoría*, e “*ditadura das procurações*”, podem e devem ser coibidas, tanto em Portugal quanto no Brasil, em prol do interesse coletivo, da proteção das minorais e consagração dos princípios constitucionais da universalidade e da igualdade, devendo-se admitir a intervenção judicial, para anular as deliberações da assembleia de condóminos, inclusive quanto ao seu conteúdo, que contrariem a boa fé, em sua perspectiva objetiva, bem como sua finalidade social e económica, a função da propriedade, direitos e garantias fundamentais, os princípios fundamentais do direito civil e princípios dos atos e negócios jurídicos, os bons costumes e a lei em geral, ainda que para tanto, tenha o juiz de analisar o conteúdo da deliberação assemblear, pena de perpetuação do abuso de direito deliberativo e de propriedade, e direitos da maioria subjetiva.

CONCLUSÃO

Após a investigação realizada nesta dissertação, as conclusões alcançadas passam a ser a seguir apresentadas, respondendo-se, conjuntamente, em forma dissertativa corrida única, aos questionamentos introdutoriamente formulados.

A propriedade horizontal (ou condomínio em edificações, ou condomínio edilício, ou simplesmente, condomínio), tanto em Portugal quanto no Brasil constitui um direito real novo, que compreende a coexistência, em uma edificação, de partes de propriedade exclusiva – unidades ou frações autônomas – e partes comuns – estas pertencentes a todos os condôminos em regime de compropriedade.

O condomínio, que possui antecedentes legislativos comuns a Portugal e Brasil, ascendeu notavelmente nas sociedades contemporâneas, com reflexos nos ordenamentos jurídicos dos dois países, revelando, na atualidade, regimes jurídicos semelhantes – essencialmente previstos nos respectivos Códigos Civis, além de leis complementares.

Desde o conceito e a constituição do direito real até sua extinção e a análise de sua natureza jurídica, os regimes português e brasileiro são bastante próximos, seguindo a mesma linha geral, com distinções pontuais (como a existência, no Brasil, de uma convenção de condomínio e de um regulamento interno, ou regras distintas a respeito de quóruns deliberativos da assembleia), sem quebra da uniformidade dos dois regimes jurídicos na essência.

Também no referente à administração do Condomínio (propriedade horizontal), as duas legislações seguem a mesma linha mestra: compete a um órgão deliberativo, a assembleia de condôminos, e um órgão executivo (inclusive das deliberações da assembleia): o administrador, em Portugal, ou síndico no direito brasileiro. No particular da *assembleia de condôminos*, também analogamente regulada nos dois países, é o órgão administrativo máximo do Condomínio composto pela reunião dos condôminos, tratando-se de órgão deliberativo soberano no âmbito condominial, que emana a vontade coletiva condominial através das deliberações aprovadas pela maioria (como regra). Suas deliberações da assembleia têm força de lei, obrigando indistintamente todos os condôminos, hajam dela participado ou não. Ressalvadas diferenças pontuais, nos aspetos gerais, a forma de reunião da assembleia, sua convocação (e os termos e objeto da convocatória) e o funcionamento mesmo da assembleia e o exercício do direito de participação e de voto – inclusive através do direito de representação – afigura-se similar do direito dos dois países.

Relativamente à composição dos votos na assembleia – através dos quais a assembleia forma a vontade coletiva do Condomínio (dos condóminos em conjunto) –, no Brasil e em Portugal o número de votos de cada condómino na assembleia é proporcional ao seu direito de propriedade na edificação. Nomeadamente: (a) em Portugal, cada condómino tem na assembleia tantos votos quantas forem as unidades inteiras que couberem na percentagem ou permilagem que exprime o valor (relativo) da(s) sua(s) fração(ões) em relação ao valor da totalidade da edificação; e (b) no Brasil, os votos na assembleia são proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condómino, ressalvada estipulação diversa no título constitutivo ou na convenção de condomínio.

Portanto, a essência do critério adotado pelos dois países (ainda que com pequenas diferenças) é a mesma: os votos não se conta “por cabeça”; o direito de voto (ou o número de votos) de cada condomínio é proporcional à sua propriedade em relação à integralidade da edificação; é proporcional ao capital investido na edificação ou ao número e ao valor das frações ideais do condómino. Tem, pois, peso relativo conforme o valor de sua propriedade na edificação, de modo que o poder (político) de um ou uns poucos condóminos possuidores da maior parte das frações da edificação, poderá exercer-se quase que absolutamente na edificação, com a imposição de suas determinações. Revela-se, aqui, a adoção de cariz eminentemente patrimonial do critério adotado pelo regime jurídico dos dois países para apuração do peso dos votos dos condóminos na assembleia.

Este cariz se mostrou reforçado quando da análise do regime jurídico das deliberações propriamente ditas, eis que também de forte conteúdo patrimonial as normas que estabelecem quóruns para a constituição da assembleia e, após, para a tomada das deliberações pautadas. Com efeito, em Portugal, o quórum constitutivo em primeira convocação da assembleia equivale ao número de condóminos que representem o mínimo a permitir vencimento nas deliberações – assim entendida a maioria simples dos condóminos – e, em segunda, equivale aos condóminos que representem ao menos $\frac{1}{4}$ do valor total do prédio; no Brasil, em primeira convocação exige-se a presença de condóminos que representem ao menos metade das frações ideais da edificação. Vê-se que o critério aqui também é eminentemente patrimonial, sendo que tais quóruns podem formar-se, em tese, pela presença de apenas um condómino a constituição da assembleia – desde que detenha mais de 50% do valor total do prédio em primeira convocação e, ao menos, $\frac{1}{4}$ do valor total em segunda convocação. Já no que tange ao quórum para deliberar, a regra geral para as deliberações ordinárias é a do voto por maioria simples; contudo, os votos são apurados conforme o valor das respectivas frações do condómino proporcionalmente ao valor total da edificação dos votos representativos do

capital investido – assentando o carácter patrimonial do critério legal. O mesmo se dá nas deliberações que exigem quórum qualificado: caso um único condómino detenha parcela do capital investido na edificação correspondente ao quórum em questão, terá condições de impor, isoladamente, sua vontade.

Inobstante a incontrovérsia relativamente à aplicação do princípio maioritário como subordinativa da vontade plural dos condóminos exarada em assembleia, e a reconhecida aplicação do princípio de prevalência do interesse coletivo a informar e enformar as deliberações da assembleia de condóminos, tais princípios, conjugados com a noção patrimonial de representatividade deliberativa conforme o capital investido na edificação, perdem a essência de sua significação, porquanto terminam por admitir – em tese – um absolutismo da maioria patrimonial nas deliberações da assembleia.

Verificou-se, assim, que a adoção do critério de valor para fixação do peso do voto dos condóminos resulta, em termos práticos, na desconsideração da *ratio* fundante da precisa ideia (inicial) de prevalência do voto maioritário e de sua legitimação a partir de uma igualdade numérica absoluta entre os votantes. Isso porque, se a razão de ser da preponderância do interesse coletivo é justamente a de evitar-se o individualismo e o egoísmo, ao basear-se as deliberações da assembleia na maioria de capital – e não de pessoas –, permite-se que uma ou poucas pessoas proprietárias da maior parte do capital possam impor sua vontade individual e interesses próprios e egoístas.

Logo, se mesmo o procedimento formal para obtenção da vontade coletiva não representa uma igualdade ao menos numérica no mais dos casos (a menos que todos os condóminos tivessem a mesma quantidade de capital investido na edificação), os limites do poder da maioria e os mecanismos de contenção e controlo dos abusos devem ser evidentes.

Entretanto, conforme apurado, diferentemente do que ocorre nas legislações de outros países, a exemplo da Espanha e do México, no Brasil e em Portugal inexistem limitações legais expressas ao número de votos na assembleia, pelo só facto de deter o condómino maioria dos votos. Também diferentemente do que se verifica nos ordenamentos de outros países, as leis lusa e brasileira não estabelecem qualquer restrição à outorga de procurações nas assembleias de condomínio, a permitir que um único condómino represente múltiplos condóminos – muitas vezes atuando em causa própria. Inexiste previsão sobre abusos da maioria ou da minoria.

Efetivamente, existem nos regimes brasileiro e português – cada qual com procedimento e prazos bastante distintos neste particular, havendo regime específico na legislação portuguesa, própria das assembleias de condóminos, sem prejuízo da aplicação

supletiva da teoria das invalidades injurídicas, ao que fica restrito o operador do direito no Brasil, ante a inexistência de regime particular – mecanismos de impugnação das deliberações tomadas pela assembleia, permitindo-se a revogação ou anulação (declaração de nulidade, anulabilidade, inexistência ou simples ineficácia) pela própria assembleia, por árbitro, ou pelos tribunais – sendo inclusive possível a suspensão cautelar das deliberações, sem, contudo, sindicá-las do seu mérito. E apesar de aplicáveis à assembleia de condôminos o princípio do voto majoritário e a prevalência do interesse coletivo sobre o individual, como regra, a maioria não é apurada por cabeça, e sim, proporcionalmente ao direito de propriedade investido na edificação, ou de forma puramente formalística (com a concentração indiscriminada de procurações).

Maior dificuldade não haverá quando estiver em causa deliberação frontalmente contrária à lei ou aos regulamentos (ou convenção) do condomínio. Mais complexos os casos de abuso de direito, ou nos quais a abusividade ou ilegalidade não está na deliberação tomada, mas sim em como foi tomada, no procedimento (tal como no exercício do direito de voto, de representação, abuso da maioria, abuso da minoria). Se, por capricho, um condômino que detém maioria qualificada resolve aprovar obra nova absolutamente desnecessária, a simples apreciação da deliberação não revelará qualquer ilegalidade ou irregularidade, mas tão somente a vontade de uma pretensa maioria.

Levantada a hipótese fundante do estudo, relativa à possibilidade de prevalência da vontade singular de um único condômino, em detrimento da coletividade, tomando-se como paradigma da análise as hipóteses em que o condômino o fez *(i)* concentrando a maioria dos votos na assembleia – e com, isso, sagrando-se vencedor em todas as matérias, impondo a chamada “ditadura da maioria de um só” –, *(ii)* recusando-se a aprovar certa matéria, tornando impossível a formação do quórum necessário – a denominada “ditadura das minorias” –, ou *(iii)* concentrando número desmedido de procurações genéricas de condôminos que muitas vezes nem moram na edificação, passando o mandatário a atuar em causa própria nas assembleias – a “ditadura das procurações”, constatou-se a efetiva possibilidade de a minoria, em certas situações, ver-se subjugada pela maioria – sendo que esta minoria (patrimonial), é, *(a)* usualmente, a maioria das pessoas, subjugada pelo poder político da maioria do capital, representada por uma minoria de pessoas ou mesmo um único condômino, *(b)* em outros casos, a minoria subjugada será efetivamente a minoria de pessoas; em outros, ainda, em outros, ainda, a vontade da maioria é deturpada pelo uso desmedido de procurações. Cabível, nestes casos, a intervenção judicial.

Apesar de se ter confirmado que os tribunais não sindicam do mérito das deliberações, não lhes cabendo imiscuir-se nas razões de conveniência ou pertinência das deliberações tomadas, constatou-se, em contrapartida, que, em diversos casos judiciais extraídos da jurisprudência brasileira e portuguesa estudados, para a aferição da legalidade ou validade da deliberação, os tribunais tiveram de analisar os casos concretos, os factos, as circunstâncias que envolveram as deliberações impugnadas, e mesmo o conteúdo do que foi deliberado. Finalisticamente, quanto mais relevante for o bem jurídico ameaçado pela deliberação da assembleia e maior for a gravidade do ato praticado, maior o grau de interferência do tribunal. Isso foi demonstrado pela análise e estudo de casos. Além disso, os poderes do tribunal estão igualmente circunscritos ao objeto da postulação na ação anulatória.

A análise doutrinal empreendida dos dois países – e o estudo dos casos nela consignados –, permite concluir, pragmaticamente, que na maior parte dos casos será possível a anulação da deliberação por outros motivos e fundamentos – como a anulação das deliberações tomadas em assembleia sem direito à participação dos condôminos nas discussões ou ainda a censura do direito de voto de um condômino por conflito de interesses –, que não a “maioria de um só” condômino. Em outros, o recurso ao abuso do direito foi utilizado para fundamentar a impugnação de deliberações abusivas, tomadas nessas circunstâncias – a exemplo da hipótese de anulação da deliberação que aprova a realização de obra para desnecessário refazimento de fachada ainda nova –, atuando a boa fé e a função social da propriedade e do condomínio (objetivo social condominial) e os interesses da coletividade como norte.

O estudo de casos jurisprudenciais brasileiros também revelou que a aplicação da “maioria de um só” e a própria referência à “ditadura” nos condomínios apresenta-se mais como reforço de argumento em determinadas – e múltiplas – situações, tanto de abuso das maiorias como das minorias. Nos casos estudados julgados pelos tribunais brasileiros: (a) manteve-se a validade de deliberação tomada pela maioria, impugnada por um condômino que exigia unanimidade para tanto em cumprimento a norma da convenção de condomínio, que assim realmente determinava, mas cuja cláusula foi considerada nula – por impedir o interesse da coletividade –; (b) protegeu-se a efetiva minoria de pessoas (condôminos de uma unidade), declarando-se a anulação das penalidades aplicadas pela maioria condominial em assembleia e da correspondente cláusula da convenção de condomínio que proibia a manutenção de cachorro no prédio; e (c) decretou-se a nulidade de cláusula de convenção condominial aprovada unilateralmente pela incorporadora, proprietária (então) de mais de 2/3 das frações ideais de toda a edificação, que isentava as suas unidades imobiliárias do

pagamento da contribuição condominial, rateando o prejuízo pelos demais condóminos. Constatou-se que a possibilidade de o tribunal adentrar ao conteúdo do deliberado pela assembleia está diretamente ligada a necessidade de fazê-lo para resolução da causa posta, e que, na prática, invocou-se, em concreto, clássicos institutos do direito (como o abuso de direito, a boa fé, a função social do contrato e da propriedade, e o princípio da isonomia) para afastar o conteúdo das deliberações ou cláusulas que estavam em discussão em cada um dos casos.

No referente à jurisprudência portuguesa, apesar de não referirem a uma “maioria de um só”, os tribunais julgaram casos nos quais: (a) determinou o acórdão, em contrariedade frontal ao anteriormente deliberado pela maioria em assembleia de condóminos, a instalação de cadeira elevatória para atender a um condómino gravemente doente, morador do terceiro andar dum edifício sem elevador; (b) interpretou o tribunal o conteúdo de cláusulas do título constitutivo da propriedade horizontal e o conceito de “loja” lá empregado, para determinar a cessação da realização de certas atividades pelo condómino; (c) o tribunal, ao argumento de abuso de direito, contrariedade ao princípio democrático e inobservância da pluralidade de votos em assembleia, intentava um condómino anular deliberação em que houve apenas um votante; (d) determinou o tribunal, em observância dos direitos dos demais condóminos, a demolição de obra de inovação realizada por um condómino, sem o consentimento dos demais; (e) aplicou o tribunal diretamente o princípio da boa fé na interpretação dos atos condominiais; e (f) manteve o tribunal a censura do direito de voto de um condómino que detinha a maioria dos votos na assembleia e pretendia deliberar em questão na qual havia conflito de interesses. Para fins de cotejo, referiu-se ainda, a um caso em que o tribunal reconheceu o abuso da minoria em assembleia comercial – apesar do caráter patrimonial das relações comerciais.

Portanto, do exame realizado, conclui-se que a omissão quanto ao tema nas leis portuguesa e brasileira – e a não aprovação pelo parlamento brasileiro do existente projeto de lei que pretende (i) restringir o número de votos do condómino maioritário à soma dos votos dos demais condóminos, e (ii) limitar a três o número de procurações que podem ser outorgadas a uma mesma pessoa para representação em assembleia – em nada impede o enfrentamento pelos juízes e tribunais dos *hard cases*, ainda que para tanto, se faça necessário ultrapassar a regra não interventiva dos tribunais nas relações condominiais – quando assim o exigir o direito em causa.

E, de facto, o arcabouço jurídico existente nos dois países já permite a correção de pontuais casos de abuso ou ilegalidade – como se verificou, na prática, em hipóteses como a da redução de penalidade excessiva imposta pela assembleia e no caso da cadeira elevatória.

Especial relevo nos casos estudados e doutrina examinada tiveram os princípios da igualdade – pois não se pode dar tratamento diferenciado aos condóminos, privilegiando-se alguns poucos –, boa fé (objetiva) e da função social – do contrato, da propriedade, do condomínio, da assembleia e de suas deliberações –, que subordinam os atos na propriedade horizontal ao objeto social condominial, de *per si* e enquanto limitadores da autonomia e do exercício de direitos subjetivos – ao lado dos bons costumes –, a configurar abuso de direito. E a análise da incidência destes princípios e institutos não refoge a uma avaliação material axiológica – que obriga ao enfrentamento do conteúdo deliberado pela assembleia e a avaliação de suas circunstâncias –, tendo o tribunal o dever de coibir o abuso de direito, que configura ato ilícito e a contrariedade à lei e aos princípios supra. Como atos jurídicos que são, as deliberações assembleares deverão conformar-se com as concepções ético-jurídicas reinantes, não podendo ser abusivas, nem contrariar a boa fé, a função social (fins sociais e económicos) e os bons costumes.

Em razão da boa fé objetiva que permeia as relações civis, não só os atos expressamente proibidos em lei, mas toda conduta não proba, que não observe uma regra de conduta honesta e séria, independentemente da consciência do agente, poderá violar o referido princípio, configurando abuso de direito, a ensejar sua anulação pelo tribunal. E o exercício do direito (inclusive de voto e de representação nas assembleias) manifestamente excedente dos limites da boa fé é ilícito, por abusivo.

Se mesmo as autoridades e o próprio Estado submetem-se às leis, do ponto de visto do conteúdo de suas deliberações e atuações (e, por vezes, até relativamente aos juízos de mérito), à toda evidência não se pode cogitar da soberania absoluta das deliberações colegiadas da assembleia de condóminos. Também não se pode cogitar da prevalência absoluta do princípio maioritário quando este assenta numa maioria de valor (conforme o capital investido na edificação), e não de pessoas, ou mesmo uma maioria puramente formal.

Com efeito, o interesse singular, ainda que correspondente à maioria do capital investido na edificação, não pode prevalecer em detrimento do interesse coletivo, nomeadamente quando há abuso de direito, a justificar a anulação de deliberações de assembleia de condóminos.

Realmente, como regra, não deverá o juiz deliberar em lugar dos condóminos, alterando as deliberações da assembleia, porém, pode – e deve –: (i) anular deliberações ilegais ou

inválidas, não só do ponto de vista formal, mas também – e principalmente – do ponto de vista material, de seu conteúdo, no sentido de coibir o abuso de direito; e (ii) poderá determinar obrigações contrárias ao determinado pela assembleia, para a imposição de determinações legais ou o atendimento a direitos de alguns dos condóminos (como se verificou no caso da colocação da cadeira elevatória, que havia sido rejeitada pela assembleia). Portanto, inclusive para fazer prevalecer o interesse coletivo sobre o particular, ou para evitar o abuso da maioria sobre um ou poucos condóminos, imprescindível a apreciação do conteúdo e circunstâncias em que tomadas as deliberações e os factos que as antecederam, e, por vezes, em casos extremos, até do mérito da deliberação assemblear.

A suposição da existência de uma regra absoluta de não intervenção judicial nas assembleias condominiais seria denegar o acesso à justiça, suprimindo o direito fundamental à inafastabilidade da jurisdição. Uma tal postura conduziria a uma – inaceitável – proibição de os juízes ou tribunais analisarem eventuais ocorrências de abuso de direitos ou violações diretas à lei e ao direito em geral, verificáveis potencialmente no conteúdo da matéria objeto da deliberação (e não só no que concerne à sua legalidade formal). Esta postura não se confirmou na prática, consoante os casos estudados. Não prescindiu o tribunal da avaliação do conteúdo das deliberações assembleares para reduzir a penalidade excessiva imposta pela assembleia a um condómino, para interpretar as cláusulas do título constitutivo, regulamento ou convenção de condomínio (inclusive em confronto com deliberações), ou para determinar – em contrariedade anteriormente ao deliberado pela maioria em assembleia – a instalação de cadeira elevatória para atender à necessidade de um condómino.

Cabe aos tribunais a ponderação no caso concreto para a verificação da ocorrência de deliberações assembleares não só ilegais em sentido estrito, mas que não sigam uma regra de conduta proba, ética, de boa fé, que atinjam interesses coletivos, sociais ou económicos, que sejam manifestamente egoístas, incoerentes e desarrazoadas, que agridam direitos fundamentais, que não atendam à função da propriedade e da assembleia.

Se, portanto, casuisticamente, como comprovado na prática jurisprudencial, o tribunal deparar-se com uma situação de “ditadura da maioria de um só”, mediante a imposição (abusiva) da vontade singular de um condómino detentor da maioria (patrimonial) dos votos em assembleia, poderá proceder ao controlo das deliberações impugnadas, podendo recorrer ao abuso de direito e demais institutos e princípios estudados. Particularmente no Brasil é permitido aos condóminos, convencionalmente, alterar o critério de número de votos na Assembleia a fim de evitar, previamente, abusos.

Deverá proceder do mesmo modo o tribunal, se julgar caso que envolva a atuação de um condômino em assembleia, com propósitos alheios e prejudiciais à coletividade de pessoas, atuando como mandatário em causa própria – designadamente quando o conflito de interesses se apresenta como critério definidor das deliberações da assembleia das quais um condômino não deva participar (sob pena de anulabilidade). Sem prejuízo, os próprios condôminos interessados, poderão, previamente, alterar o estatuto condominial para estabelecerem, convencionalmente, limites à amplitude do exercício do direito de representação, a fim de disciplinar o modo de exercício do direito de representação, sendo de se admitir a validade da cláusula que estipula que uma mesma pessoa seja portadora de um número limitado de procurações, por ter como função garantir o debate e a colegialidade na assembleia.

Igualmente, deverá o tribunal suprir a vontade não manifestada por condômino (e consequente não manifestada pelo Condomínio) que se recusa injustamente a compor o quórum necessário para aprovação de matéria relevante para a vida em condomínio, evitando-se a “ditadura da minoria”. Deverá, ainda, impor limites à maioria efetiva dos condôminos, quando esta exercer seu poder político abusivamente contra um ou poucos condôminos.

Assim, tem-se que as “ditaduras” da *maioria de um só* (maioria do capital e minoria subjetiva) ou da *minoria*, e “*ditadura das procurações*”, podem ser coibidas, tanto em Portugal quanto no Brasil, em prol do interesse coletivo, da proteção das minorais e consagração dos princípios constitucionais da universalidade e da igualdade, devendo-se admitir a intervenção judicial, para anular as deliberações da assembleia de condôminos, inclusive quanto ao seu conteúdo, que contrariem a boa fé, em sua perspectiva objetiva, bem como sua finalidade social e económica, a função da propriedade, direitos e garantias fundamentais, os princípios fundamentais do direito civil e princípios dos atos e negócios jurídicos, os bons costumes e a lei em geral, ainda que para tanto, tenha o juiz de analisar o conteúdo da deliberação assemblear, pena de perpetuação do abuso de direito deliberativo e de propriedade, e direitos da maioria subjetiva. O contrário importaria na inadmissível prevalência de um direito (patrimonial) absoluto da maioria, numa relação (condominial) que trata, tipicamente, de problemas humanos e sociais, pertinentes ao quotidiano e à vida dos moradores da edificação.

Assim, além do instrumental e procedimento apto à impugnação propriamente dita da assembleia, existente em Portugal e no Brasil, especificamente quantos aos mecanismos protetivos da minoria no âmbito da assembleia propriamente ditos, na ausência de norma específica – que os preestabeleça –, resta ao intérprete, caso a caso, analisar, impugnar e

anular as deliberações (por si mesmas ou pelos atos praticados na assembleia), enquadrando-as nas figuras típicas previstas no direito civil, designadamente, do abuso de direito, e suas manifestações através da boa fé e dos fins sociais (e económicos) do condomínio e do interesse coletivo. Com efeito, regem-se e submetem-se as assembleias de condóminos, nos dois países, além das normas constitucionais, pelos princípios fundamentais do direito civil, entre os quais a boa fé e a função da propriedade, e pelos princípios regentes dos atos e negócios jurídicos em geral, coibindo-se, pois, o abuso de direito, decorrente da contrariedade à boa fé, aos bons costumes, às normas de ordem pública, aos direitos fundamentais, e aos fins sociais e económicos a que se destina a assembleia. Aplicáveis, enfim, os institutos civis condicionantes do negócio jurídico. Ademais, topicamente, institutos específicos da propriedade horizontal podem ser invocados para socorrer a minoria na prática, como o recurso à vedação ao conflito de interesses nas deliberações da assembleia ou a impugnação das deliberações tomadas sem observância do direito de participação dos condóminos – inclusive nos debates e propositura de questões a deliberar.

Ademais, para evitar-se a consumação de prejuízos irremediáveis, tanto a legislação processual brasileira quanto a portuguesa admitem a concessão de medidas cautelares, que permitem a suspensão das deliberações tomadas.

Conclui-se, assim, que a ausência de norma própria para as situações apontadas no início da investigação, e os princípios regentes do condomínio e da assembleia condominial, em nada impedem a vedação e correção de abusos nas assembleias e em suas deliberações, ante a completude sistemática das Ordens Jurídicas portuguesa e brasileira, tanto formalmente no tocante ao regime jurídico das invalidades aplicado à impugnação das assembleias, quanto relativamente aos institutos de direito material e direitos subjetivos que poderão ser invocados pelos condóminos interessados e aplicados no caso concreto.

BIBLIOGRAFIA

- ABREU, Jorge Manuel Coutinho de – **Do abuso de direito**. 2006. Coimbra: Almedina. ISBN 978-972-40-1259-9.
- ALMEIDA, L. P. Moitinho – **Propriedade horizontal**. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2001. ISBN 978-972-40-1572-9.
- ARAÚJO, António Magro Borges de – **A propriedade horizontal e o notariado: minutas e comentários**. Coimbra: Almedina, 1990. ISBN 972-40-0482-1.
- AVVAD, Pedro Elias – **Condomínio edilício**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. ISBN 978-85-309-7574-6.
- AZEVEDO, Álvaro Villaça – **Direito das coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. ISBN 978-85-224-8935-0.
- BARROSO, Luís Roberto – **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. 4ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. ISBN 978-85-02-19995-8.
- BOTELHO, João – **Propriedade Horizontal – Studia Jurisprudentia**. Calendário: Novacausa, 2015. ISBN 978-989-8515-06-3.
- CÂMARA, Hamilton Quirino – **Condomínio Edilício**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, ISBN 978-85-375-0773-5.
- CANARIS, Claus-Wilhelm – **Direitos fundamentais e direito privado**. Trad. Ingo Wolfgang Sarlet e Paulo Mota Pinto. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN 978-972-40-1982-6.
- CANOTILHO, J. J. Gomes – **Direito Constitucional e Teoria da Constituição**. 7.ª ed. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 978-972-40-2106-5.
- _____; MENDES, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang... [et al.]. – **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013. ISBN 978-85-02-21262-6.
- CAPPELETTI, Mauro; GARTH, Bryant – **Acesso à justiça**. Trad. Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988. ISBN 85-88278-29-4.
- CASTRO, Thamis Dalsenter Viveiros de – **Bons costumes no direito civil brasileiro**. São Paulo: Almedina, 2017. ISBN 978-858-49-3206-1.
- CORDEIRO, António Menezes – **Tratado de Direito Civil**. 4ª ed. Vol. 1: Introdução: fontes do direito; interpretação da lei; aplicação das leis no tempo; doutrina geral. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN 978-972-40-4776-8.

- _____. **Tratado de Direito Civil**. 4ª ed. Vol. 2: Parte geral: negócio jurídico. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN 978-972-40-5529-9.
- _____. **Da boa fé no direito civil**. 6ª reeimp. Coimbra: Almedina, 2015. ISBN 978-972-40-1011-3.
- DINIZ, Maria Helena – **Conflito de normas**. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2014. ISBN 978-85-02-21794-2.
- _____. **Curso de direito civil brasileiro**. Vol. 4: direito das coisas. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. ISBN 978-85-02-18923-2.
- DUARTE, Rui Pinto – **Curso de direitos reais**. 3ª ed. Cascais: Princípiã. ISBN 978-989-716-105-6.
- DUTRA, André Abelha – **Abuso do direito no condomínio edilício**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2013. ISBN 978-857525-606-0.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson – **Curso de direito civil**. 14ª ed. Vol. 5: reais. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. ISBN 978-85-442-1954-6.
- FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira – **Hermenêutica e aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)**. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2007. 1229 f. Tese de Doutorado em Direito das Relações Sociais.
- FERNANDES, Luís A. Carvalho – Da Natureza Jurídica do Direito de Propriedade Horizontal in **Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa: Estudos em honra de Ruy de Albuquerque**, Vol. 1, Coimbra: Coimbra Editora, 2006. 943 p. ISBN 978-00-000-5584-2, p. 269-284.
- _____. **Lições de direitos reais**. 6ª ed. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2010. ISBN 978-972-724-428-7.
- FERREIRA, José Dias – **Código civil português: anotado**, 5 v. Lisboa: Imprensa Nacional, 1870-1876. [Em linha]. [Consult. 13 Mar. 2019]. Disponível em <http://purl.pt/12145/>.
- FRANCO, J. Nascimento – **Condomínio**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997. ISBN 85-203-1531-3.
- FREITAS, Augusto Teixeira de – **Esboço do código civil**. 2 v. Brasília: Ministério da Justiça, Fundação Universidade de Brasília, 1983. [s. ISBN].
- FUENTES LOJO, Juan V. – **Suma de la propiedad por apartamentos**. 2ª ed. Barcelona: Bosch, 1969. 2 tomos: T. 1: 936 p.; T. 2: 897 p. [s. ISBN].
- GALVÁN, Fco. Xavier Arredondo – El nuevo regimen jurídico del condominio. **Revista de Derecho Notarial Mexicano**. Cidade do México. [Em linha]. [Consult. 27 Mai. 2019].

- Nº 117 (2002), Tomo I, p. 94-203. Disponível em <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/117/est/est4.pdf>.
- GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da – **Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011. ISBN 978-85-224-6327-5.
- GOMES, Carla Amado – Reflexões (a quente) sobre o princípio da função social da propriedade. **e-Pública: Revista Eletrônica de Direito Público**. ISSN 2183-184X [Em linha]. [Consult. 13 Jul. 2019]. Lisboa Vol. 4, nº.3 (dez-2017). Disponível em http://www.scielo.mec.pt/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2183-184X2017000300002#_ftn5.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. 3: contratos e atos unilaterais. São Paulo: Saraiva, 2004. ISBN 85-02-04686-1.
- _____. **Direito civil brasileiro**. Vol. 5: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006. ISBN 85-02-05484-8.
- _____. **Direito civil esquematizado**. Vol. 2. São Paulo: Saraiva, 2013. ISBN 978-85-02-18218-9.
- GONÇALVES, Luís da Cunha – **Da propriedade horizontal ou por andares: breve estudo e comentário do Decreto nº 40.333, de 14 de outubro de 1955**. Lisboa: Edições Ática, 1956. [s. ISBN].
- GOUVEIA, Jorge Bacelar – **Manual de Direito Constitucional**. Vol. II. 4ª ed. Coimbra: Almedina, 2011. ISBN 978-972-40-4681-5.
- JUSTO, A. Santos – **Direitos reais**. 3ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2011. ISBN 978-972-32-1991-3.
- LEÃO, Angelina Barbosa; VIEIRA, Iva Carla – **Guia prático das assembleias gerais**. Coimbra: Almedina, 2005. ISBN 978-9724023854.
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes – **Direitos Reais**. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN 978-972-40-4760-7.
- LÔBO, Paulo – **Direito civil: coisas**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017. ISBN 978-85-472-1369-5.
- LOPES, João Batista – **Condomínio**. 10ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. ISBN 978-85-203-3362-4.
- LOPES, Miguel Maria Serpa – **Curso de direito civil**. 2ª ed. Vol. 6: direito das coisas. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1962. [s. ISBN].
- MACHADO, Bruno Mangini de Paula – **O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial**. São Paulo: Universidade de São Paulo,

- Faculdade de Direito, Departamento de Direito Civil, 2013. 149 f. Dissertação de Mestrado em Direito Civil.
- MARCELINO, Américo Joaquim – **Preferência, propriedade horizontal e outros temas de direito civil e penal**. 2ª ed. Lisboa: Livraria Petrony, 1988. [s. ISBN].
- MARCHI, Eduardo C. Silveira – **A propriedade horizontal no direito romano**. 2ª ed, 2ª tir. São Paulo: Quartier Latin, 2003. ISBN: 85-88813-19-X.
- MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel – **O novo processo civil**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. ISBN 798-85-203-5953-2.
- MARTÍNEZ, Manuel Borja – La propiedad em pisos o departamentos em derecho mexicano. **Comunicaciones mexicanas al VIII Congreso Internacional de Derecho Comparado (Pescara, 1970)**. Cidade do México: Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1971, p. 53-69. [Em linha]. [Consult. 04 Mai. 2019]. Disponível em <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/693-comunicaciones-mexicanas-al-viii-congreso-internacional-de-derecho-comparado-pescara-1970?c=28149>.
- MARTINS, Argemiro Cardoso Moreira; MITUZANI, Larissa – Direito das Minorias Interpretado: o compromisso democrático do direito brasileiro. **Seqüência: Estudos Jurídicos e Políticos** [Em linha]. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina. ISSN 2177-7055. Vol. 32, nº 63 (Dezembro 2011), p. 319-352. [Consult. 29 Mar. 2019]. Disponível em <https://periodicos.ufsc.br/index.php/sequencia/article/view/2177-7055.2011v32n63p319/21068>.
- MATIELLO, Fabrício Zamproga – **Código civil comentado**. 5ª ed. São Paulo: LTr, 2013. ISBN 978-85-361-2467-4.
- MELLO, Cleyson de Moraes – **Condomínio**. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 2012. ISBN 978-85-7987-148-1.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de – **Novo código civil anotado**. Vol. 5: Direito das Coisas (arts. 1.196 a 1.510). 2ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris Ltda., 2003. ISBN 857387357-4.
- MENDES, Armindo Ribeiro – A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. **Revista da Ordem dos Advogados**. Lisboa: Ordem dos Advogados. [Em linha]. [Consult. 27 Abr. 2019]. Ano 30, 1970, p. 5-78. Disponível em <https://portal.oa.pt/upl/%7B79a022aa-0440-4941-8e15-1a76ca47d2ae%7D.pdf>.
- MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet – **Curso de direito constitucional**. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015. ISBN 978-85-02-62274-6.

- METELLO, Francisco Cabral – **Condomínio: casos resolvidos, legislação e jurisprudência**. Coimbra: Almedina, 2011. ISBN 978-972-40-4654-9.
- MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de – **Tratado de Direito Privado: parte especial**. Tomo XII: Direito das Coisas. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.
- MORENO, Carlos – **Manual da propriedade horizontal**. 2ª ed. Lisboa: Livraria Petrony, 1979. [s. ISBN].
- NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade – **Código civil comentado**. 10ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. ISBN 978-85-203-4701-0.
- NETO, Abílio – **Manual da Propriedade Horizontal**. 4ª ed. Lisboa: Editora Ediforum, 2015. ISBN 978-989-8438-11-9.
- NEVES, Julio Gonzaga Andrade – **A supressio (verwirkung) no direito civil**. São Paulo: Almedina, 2016. ISBN 978-85-8493-142-2.
- OLIVEIRA, Eduardo Andrade Ribeiro de – Vol. II: dos bens, dos fatos jurídicos, do negócio jurídico, disposições gerais, da representação, da condição, do termo e do encargo (arts. 79 a 137). In TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo, coord. – **Comentários ao novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2008. ISBN 978-85-309-2627-4.
- OTERO, Paulo – **Direito Constitucional Português – Vol. I: Identidade Constitucional**. Coimbra: Almedina, 2010. ISBN 978-972-40-4149-0.
- PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da – **Da propriedade horizontal no código civil e legislação complementar**. Coimbra: Coimbra Editora. 1993. ISBN 972-32-0623-4.
- PASSINHAS, Sandra – **A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2009. ISBN 978-972-40-1625-2.
- PELUSO, Cezar, coord.; LOUREIRO, Eduardo... [et al.] – **Código Civil comentado**. 7ª ed. Barueri: Editora Manole, 2013. ISBN 978-85-204-3586-1.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva – **Condomínio e incorporações**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. ISBN 978-85-309-8067-2.
- _____. **Instituições de direito civil**. Vol. 4. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. ISBN 978-85-309-3462-0.
- _____. **Propriedade Horizontal**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. [s. ISBN].
- PINTO, Paulo Mota – A influência dos direitos fundamentais sobre o direito privado português. In MONTEIRO, António Pinto; NEUER, Jörg; SARLET, Ingo Wolfgang, coord. – **Direitos fundamentais e direito privado: uma perspectiva de direito comparado**. Coimbra: Almedina, 2007, p. 145-163. ISBN 978-972-40-3246-7.

- PIRES, Antonio – **Da propriedade por andares**. Lisboa: Universidade de Lisboa, 1948-1949. 151 f. Dissertação de licenciatura em Ciências Jurídicas.
- PITÃO, José António de França. **Propriedade Horizontal: anotações aos artigos 1414.º a 1438º-A do Código Civil**. Coimbra: Almedina, 2007. ISBN 978-972-40-3135-4.
- RAMOS, José Luís Bonifácio – **Manual de direitos reais**. Lisboa: AAFDL, 2017. ISBN 978-972-629-157-2.
- RIZZARDO, Arnaldo – **Direito das coisas**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. ISBN 978-85-309-5687-5.
- RODRIGUES, Silvio – **Direito civil**. Vol. 3: Dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 28ª ed., São Paulo: Saraiva, 2002. ISBN 85-02-03605-X.
- SARDINHA, Ana; METELO, Francisco Cabral – **Manual do condomínio (propriedade horizontal) e legislação comentada**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 978-972-40-2049-5.
- SARLET, Ingo Wolfgang – A influência dos direitos fundamentais no Direito Privado: o caso Brasileiro. In MONTEIRO, António Pinto; NEUER, Jörg; SARLET, Ingo Wolfgang, coord. – **Direitos fundamentais e direito privado: uma perspectiva de direito comparado**. Coimbra: Almedina, 2007, p. 111-144. ISBN 978-972-40-3246-7.
- SARLET, Ingo Wolfgang, org.; COUTINHO, Adalcy Rachid... [et al.] – **Constituição, direitos fundamentais e direito privado**. 2ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2006. ISBN 85-7348-407-1.
- SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luis Guilherme; MITIDIERO, Daniel – **Curso de direito constitucional**. 3ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014. ISBN 978-85-203-5187-1.
- SCAVONE Jr., Luiz Antonio – **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. ISBN 978-85-309-6790-1.
- SCHREIBER, Anderson – **A proibição de comportamento contraditório: tutela da confiança e venire contra factum proprium**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2007. ISBN 978857147-607-3.
- SEIA, Jorge Alberto Aragão – **Propriedade Horizontal: condóminos e condomínios**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2002. ISBN 972-40-1702-8.
- TARTUCE, Flávio – **Manual de Direito Civil: volume único**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2012. ISBN 978-85-309-3978-6.
- _____. **Manual de Direito Civil: volume único**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2016. ISBN 978-85-309-6764-2.

- VASCONCELOS, Pedro Pais de – **Teoria Geral do Direito Civil**. 7^a. ed. Coimbra: Almedina, 2014. ISBN 978-972-40-5011-9.
- VENOSA, Sílvio de Salvo – **Direito Civil: direitos reais**. 14^a. ed. São Paulo: Atlas, 2014. ISBN 978-85-224-8726-4.
- VIANA, Marco Aurélio – Vol. XVI: dos direitos reais (arts. 1.225 a 1.510). In TEIXEIRA, Sílvio de Figueiredo, coord. – **Comentários ao novo Código Civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. ISBN 85-309-1829-0.
- VIEIRA, José Alberto – **Direitos reais**. Coimbra: Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-0649-8.

FONTES DOCUMENTAIS

1. JURISPRUDÊNCIA

1.1. PORTUGAL

SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 1ª Secção em Revista com o número 3883/02, de 21 de janeiro de 2003. Relator Reis Figueira.

SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 1ª Secção em Revista com o número 741/09.7YXLSB.L1.S1, de 26 de maio de 2015. Relator Gregório Silva Jesus.

SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 1ª Secção em Revista com o número 801/06.6TYVNG.P1.S1, de 11 de janeiro de 2011. Relator Moreira Alves Alves Velho.

SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 6ª Secção em Revista com o número 12579/16.0T8LSB.L1.S1, de 28 de março de 2017. Relator Salreta Pereira.

SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão da 7ª Secção em Revista com o número 309/07.2TBLMG.C1.S1, de 17 de maio de 2017. Relator Conselheiro Nunes Ribeiro.

SUPREMO Tribunal de Justiça – Acórdão em Revista com o número SJ200206060014792, de 6 de junho de 2002. Relator Ferreira Girão.

TRIBUNAL da Relação de Évora – Acórdão com o número 760/16.7T8PTM.E1, de 7 de dezembro de 2017. Relator Paulo Amaral.

TRIBUNAL da Relação de Lisboa – Acórdão com o número 2043/05-6, de 14 de abril de 2005. Relator Carlos Valverde.

TRIBUNAL da Relação de Lisboa – Acórdão com o número 7933/2008-7, de 21 de outubro de 2008. Relator Tomé Gomes. TRIBUNAL da Relação de Lisboa – Acórdão com o número 2345/10.2YXLSB.L1-1, de 21 de junho de 2011. Relator Afonso Henrique.

TRIBUNAL da Relação de Lisboa – Acórdão com o número 2917/09.8TBMTJ.L2-6, de 2 de maio de 2013. Relator Fátima Galante.

TRIBUNAL da Relação de Lisboa – Acórdão com o número 741/09.7YXLSB.L1-1, de 14 de Julho de 2014, Relator João Ramos de Sousa.

TRIBUNAL da Relação do Porto – Acórdão com o número 1950/16.8T8PRT.P1, de 9 de outubro de 2018, Relator Ana Lucinda Cabral.

TRIBUNAL da Relação do Porto – Acórdão com o número 0650775, de 3 de abril de 2006. Relator Pinto Ferreira.

1.2. BRASIL

SUPERIOR Tribunal de Justiça – Acórdão da 2ª Secção em Recurso Especial com o número 1280871 SP 2011/0189659-0, de 11 de março de 2015. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Redator para acórdão Ministro Marco Buzzi.

SUPERIOR Tribunal de Justiça – Acórdão da 3ª Turma em Recurso Especial com o número 1552041 SP 2015/0214314-2, de 06 de fevereiro de 2018. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

SUPERIOR Tribunal de Justiça – Acórdão da 3ª Turma em Recurso Especial com o número 1.748.504 – PE (2017/0002638-1), de 14 de maio de 2019. Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

SUPERIOR Tribunal de Justiça – Acórdão da 4ª Turma em Recurso Especial com o número 214.680/SP, de 10 de agosto de 1999. Relator Ministro Ruy Rosado de Aguiar.

TRIBUNAL de Alçada do Estado do Rio de Janeiro – Acórdão da 5ª Câmara com o número 34.723, [sd]. Relator Antonio Lindberg Montenegro.

TRIBUNAL de Justiça do Estado do Paraná – Acórdão da 10ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número nº 957.743-1, de 13 de dezembro de 2012. Relator Desembargador Arquelau Araujo Ribas.

TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Acórdão da 8ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número 5994, de 14 de abril de 1993. Relator Desembargador Carpena Amorim.

TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Acórdão da 8ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número 0042255-53.2009.8.19.0001, de 28 de setembro de 2010. Relatora Desembargadora Ana Maria Oliveira.

TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Acórdão da 8ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número 0016297-98.2009.8.19.0087, de 14 de maio de 2019. Relatora Desembargadora Mônica Maria Costa Di Piero.

TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Acórdão da 12ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número 0012881-52.2006.8.19.0209, de 15 de dezembro de 2009. Relator Desembargador Binato de Castro.

TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Acórdão da 19ª Câmara Cível em Apelação Cível com o número 1021590-25.2011.8.19.0002, de 11 de março de 2015. Relator Desembargador Guaraci de Campos Vianna.

TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio de Janeiro – Decisão Monocrática do Relator em Agravo de Instrumento com o número 0020398-12.2013.8.19.0000, de 14 de março de 2014. Relator Desembargador Marcos Alcino de Azevedo Torres.

TRIBUNAL de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Acórdão da 17ª Câmara Cível em Agravo de Instrumento com o número 70012354916, de 27 de setembro de 2005. Relator Alzir Felipe Schmitz.

TRIBUNAL Regional do Trabalho da 9ª Região – Acórdão da 1ª Turma em Recurso Ordinário com o número 2799100-58.2009.5.09.0001, de 12 de julho de 2011, Relator Ubirajara Carlos Mendes.

TRIBUNAL de Justiça do Estado de São Paulo – Acórdão da 6ª Câmara em Apelação Cível com o número 128.899.4/0.00, de 1º de agosto de 2001. Relator Desembargador Sebastião Amorim.

TRIBUNAL de Justiça do Estado de São Paulo – Acórdão da 36ª Câmara de Direito Privado em Apelação Cível com o número 0134001-64.2010.8.26.0100, de 23 de janeiro de 2014. Relator Desembargador Alexandre Bucci.

TRIBUNAL de Justiça do Distrito Federal e Territórios – Acórdão da 3ª Turma Cível em Apelação Cível com o número 889011 [Processo 20100810056117], de 12 de Agosto de 2015, Relatora Desembargadora Fátima Rafael.

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios – Acórdão da 3ª Turma Cível em Apelação Cível com o número 0005784-68.2014.8.07.0010, de 8 de Julho de 2015, Relator Desembargador Flavio Rostirola.

2. LEGISLAÇÃO

2.1. PORTUGAL

CARTA de lei: Código Civil de 1867, de 21 de Setembro. **Diário de Lisboa. I Série.** 213 (21-09-1867).

CÓDIGO Civil e diplomas complementares. 16ª ed. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2015. ISBN 978-972-724-706-6.

CONDOMÍNIO. 10ª ed. Regime jurídico da propriedade horizontal e legislação complementar. Porto: Porto Editora, 2017. ISBN 978-972-0-02009-3.

CONSTITUIÇÃO da República Portuguesa de acordo com a Revisão de 2005. 18ª ed. Lisboa: Quid Juris sociedade editora, 2014. ISBN 978-972-724-690-8.

CONSTITUIÇÃO da República Portuguesa de 19 de Março de 1933. **Diário do Governo. I Série.** 185 (11-08-1938) 1177-1188.

DECRETO-LEI nº 215/1989, de 01 de Julho. **Diário da República. I Série.** 149 (1-7-89) 2578-2591.

DECRETO-LEI nº 267/1994, de 25 de Outubro. **Diário da República. I Série-A.** 247 (25-10-94) 6429-6433.

DECRETO-LEI nº 268/1994, de 25 de Outubro. **Diário da República. I Série-A.** 247 (25-10-94) 6433-6434.

DECRETO-LEI nº 269/1994, de 25 de Outubro. **Diário da República. I Série-A.** 247 (25-10-94) 6434-6435.

DECRETO-LEI nº 106/1996, de 31 de Julho. **Diário da República. I Série-A.** 176 (31-7-1996) 2193-2196.

DECRETO-LEI nº 262/1986, de 2 de Setembro. **Diário da República. I Série.** 201 (02-09-1986) 2293-2385. DECRETO-LEI nº 287/2003, de 12 de Novembro. **Diário da República. I Série-A.** 262 (12-11-2003) 7568-7647.

DECRETO-LEI nº 123/2009, de 21 de Maio. **Diário da República. I Série.** 98 (21-5-2009) 3253-3279.

DECRETO-LEI nº 40333/1955, de 14 de Outubro. **Diário do Governo. I Série.** 223 (14-10-55) 879-886.

DECRETO-LEI nº 47344/1966, de 25 de Novembro. **Diário do Governo. I Série.** 274 (25-11-66) 1883 - 2086.

LEI nº 41/2013, de 26 de Junho. **Diário da República. I Série.** 121 (26-06-2013) 3518-3665.

LEI nº 62/2018, de 22 de Agosto. **Diário da República. I Série.** 161 (22-08-2018) 4300-4312.

LEI nº 63/2011, de 14 de Dezembro. **Diário da República. I Série.** 238 (14-12-2011) 5276-5289.

LEI nº 2030/48, de 22 de Junho. **Diário da República. I Série.** 143 (22-06-48) 529-538

NOVO Código de processo civil. 3ª ed. Porto: Porto Editora, 2015. ISBN 978-972-0-01976-9.

2.2. BRASIL

LEI nº 4591/1964, de 21 de dezembro. **Diário Oficial da União. Secção 1** (21-12-1964) 11682.

LEI nº 6404/76, de 15 de dezembro. **Diário Oficial da União. Secção 1: Suplemento.** (17-12-1976) 1.

LEI nº 13105/2015, de 17. **Diário Oficial da União. Secção 1.** Ano CLII, nº 51 (17-3-2015) 1-51.

CÓDIGO CIVIL: Lei nº 10406, de 10 de janeiro de 2002. [Em linha] 9ª ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2016 (Série legislação nº 243). ISBN 978-85-402-0510-9. [Consult. 19 Mai. 2018]. Disponível em <http://bd.camara.gov.br/bd/handle/bdcamara/18382>.

CONSTITUIÇÃO da República Federativa do Brasil. [Em linha]. Brasília: Senado Federal, Coordenação de Edições Técnicas, 2016. ISBN 978-85-7018-698-0. [Consult. 10 Jan. 2019]. Disponível em https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf?sequence=1.

VADE Mecum Saraiva Compacto. 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018. ISBN 978-85-472-4288-2.

CARVALHO, Carlos Augusto de – **Nova consolidação das leis civis vigentes em 11 de agosto de 1899.** [Em linha]. Rio de Janeiro: Livr. de Francisco Alves, 1899. [Consult. 26 mai. 2019]. Disponível em <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/227295>. [s. ISBN].

FREITAS, Augusto Teixeira de – **Consolidação das leis civis.** [Em linha]. Ed. fac-sim. 2 v. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. [Consult. 15 mai. 2019]. Disponível em <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496206>. [s. ISBN].

2.3. MÉXICO

DECRETO para o Distrito Federal (“Decreto para el Distrito Federal”), de 10 Fevereiro de 2000. **Gaceta del Gobierno del Distrito Federal.**

LEI sobre o regime de propriedade em condomínio de imóveis para o Distrito Federal e Territórios Federais (“Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal y Territorios Federales”), de 28 de Dezembro de 1972. **Gaceta del Gobierno del Distrito Federal.**

LEI de Propriedade em Condomínio de Imóveis para o Distrito Federal (“Ley de Propriedade en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”), de 31 de Dezembro de 1998. **Gaceta del Gobierno del Distrito Federal.**

LEI de Propriedade em Condomínio de Imóveis (“Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”), de 27 de Janeiro de 2011. **Gaceta del Gobierno del Distrito Federal**.

REFORMA de 24 de Março de 2017, da Lei de Propriedade em Condomínio de Imóveis (“Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal”), de 27 de Janeiro de 2011. **Gaceta Oficial de la Ciudad de México**.

2.4. ITÁLIA

DECRETO Real (Regio Decreto), de 16 de Março de 1942: aprova o Código Civil. **Gazzetta Ufficiale. Parte Prima**. 79 (4-4-1942) 1-284.

2.5. FRANÇA

LEI nº 65-557/1965, de 10 de Julho: Fixa o estatuto da propriedade nos condomínios em edificações (“fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis”). Disponível em <https://www.legifrance.gouv.fr>.

2.6. ESPANHA

LEI Nº 49/1960, de 21 de Julho. **Boletín Oficial del Estado. Jefatura del Estado**. 176 (23-07-1960) 10299-10303.

3. PROJETOS DE LEI

CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Redação ao Projeto de Lei nº 6960/2002**, Relator Deputado Vicente Arruda, 2003. [Em linha]. [Consult. 18 Fev. 2018]. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>.

CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Parecer da Comissão de Desenvolvimento Económico, Indústria e Comércio ao Projeto de Lei nº 699/2011**, Relator Deputado Laércio Oliveira, 2015. [Em linha]. [Consult. 20 Mar. 2019]. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>.

CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Projeto de Lei nº 6960/2002**. [Em linha]. [Consult. 18 Fev. 2018]. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>.

CÂMARA dos Deputados do Brasil – **Projeto de Lei nº 699/2011: “Altera o Código Civil, instituído pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002”** [Em linha]. [Consult. 19 Fev. 2019]. Disponível em <http://www2.camara.leg.br>.

4. NOTÍCIAS JORNALÍSTICAS (PORTUGAL E BRASIL)

210 mil pessoas trocam casa por prédio em 5 anos e 1/3 de SP vive em condomínio. **Estadão**. [Em linha]. São Paulo. (27 Jul. 2018). [Consult. 31 Mai. 2018]. Disponível em <https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,210-mil-pessoas-trocam-casa-por-predio-em-5-anos-e-13-de-sp-vive-em-condominio,1534756>.

ASSOCIAÇÃO do Alojamento Local contesta proposta do PS sobre condomínios. **Diário de Notícias**. [Em linha]. Lisboa (24 Set. 2018). [Consult. 11 Dez. 2017]. Disponível em <https://www.dn.pt/lusa/interior/associacao-do-alojamento-local-contesta-proposta-do-ps-sobre-condominios-8504850.html>.

CONDOMÍNIOS ampliam ações contra moradores por falta de pagamento. **Folha de S. Paulo**. [Em linha]. São Paulo. (03 Jul. 2018). [Consult. 13 Mar. 2018]. Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br/mercado/2017/07/1898023-condominios-ampliam-acoes-contramoradoresporfaltadepagamento.shtml>.

ESTADO de São Paulo tem mais de 55 mil condomínios. **Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC)**. [Em linha]. São Paulo. (06 Mar. 2014). [Consult. 19 Jan. 2018]. Disponível em <http://aabic.com.br/informacoes/release/exibir/?id=105>.

FRAUDE a condomínios pode afetar mais de 30 prédios. **Diário de Notícias**. [Em linha]. Lisboa. (14 Fev. 2014). [Consult. 02 Mar. 2018]. Disponível em <https://www.dn.pt/portugal/interior/fraude-a-condominios-pode-afetar-mais-de-30-predios-3686295.html>.

HÁ quatro milhões de portugueses a viver em condomínios. **Idealista**. [Em linha]. (31 Out. 2016). [Consult. 02 Jun. 2018]. Disponível em <https://www.idealista.pt>.

PROCURADOR deve ter poderes limitados em assembléias. **Folha de S. Paulo**. [Em linha]. São Paulo. (05 Dez. 2004). [Consult. 08 Ago. 2018]. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/imoveis/ci0512200402.htm>.

SUPREMO permite alojamento local contra a vontade do condomínio. **Diário de Notícias**. [Em linha]. Lisboa. (30 Mar. 2017). [Consult. 04 Mai. 2018]. Disponível em

<https://www.dn.pt/portugal/interior/supremo-permite-alojamento-local-contr-a-vontade-do-condominio-5758607.html>.

TAXA média de condomínios em Brasília e em SP é três vezes a de Lisboa. **Correio Braziliense**. [Em linha]. Brasília. (07 Mai. 2017). [Consult. 25 Jan. 2019]. Disponível em https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/economia/2017/05/07/internas_economia,593450/taxa-media-de-condominios-em-brasilia-e-em-sp-e-tres-vezes-a-de-lisboa.shtml.

TEM aumentado o número de síndicos profissionais em condomínios Brasil afora. **BandNews FM**. [Em linha]. São Paulo. (28 Ago. 2017). [Consult. 04 Dez. 2018]. Disponível em <http://www.bandnewsfm.com.br/2017/08/28/tem-aumentado-o-numero-de-sindicos-profissionais-em-condominios-brasil-afora/>.

5. OUTROS DOCUMENTOS (PORTUGAL E BRASIL)

CONSELHO da Justiça Federal do Brasil – **Enunciados das I, III, IV e V Jornadas de Direito Civil** [em linha]. [Consult. 26 Abr. 2018]. Disponível em <http://www.cjf.jus.br/cjf>.

CONDOMÍNIOS geram faturação direta de 454 milhões de euros. Entrevista a Fernando Cruz, Presidente da Associação Portuguesa de Empresas de Gestão e Administração de Condomínios (APEGAC). **Revista Condomínios**. [Em linha]. Nº 3 Abril 2017. [Consult. 26 Abr. 2018]. Disponível em <http://www.condexpo.pt/imprensa.html>.