XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO LUÍS – MA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

ELOY PEREIRA LEMOS JUNIOR

RAFAEL PETEFFI DA SILVA

FABRÍCIO VEIGA COSTA

Copyright © 2017 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN
Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP
Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC
Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:
Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH
Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR
Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches – UNINOVE
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)
Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF
Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDi
Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC
Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG
Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA
Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D597

Direito civil contemporâneo I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Fabrício Veiga Costa; Eloy Pereira Lemos Junior; Rafael Peteffi da Silva – Florianópolis: CONPEDI, 2017.

Inclui bibliografia
ISBN:978-85-5505-513-3
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Direito, Democracia e Instituições do Sistema de Justiça

1.Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Civil. 3. Contemporaniedade. XXVI Congresso Nacional do CONPEDI (27. : 2017 : Maranhão, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito
Florianópolis – Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

Universidade Federal do Maranhão - UFMA
São Luís – Maranhão - Brasil
www.portais.ufma.br/PortalUfma/index.jsf

XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI SÃO LUÍS – MA

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO I

Apresentação

O Grupo de Trabalho intitulado "Direito Civil Contemporâneo I", realizado no XXVI CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI, na cidade de São Luís do Maranhão, entre os dias 15 a 17 de novembro de 2017, foi coordenado pelos professores doutores Eloy Pereira Lemos Junior (Universidade de Itaúna); Rafael Peteffi da Silva (Universidade Federal de Santa Catarina); Fabrício Veiga Costa (Universidade de Itaúna).

No respectivo grupo de trabalho os pesquisadores Eloy Pereira Lemos Junior e Thiago da Cruz Santos inicialmente trouxeram a discussão da (in) aplicabilidade da teoria da imprevisão aos contratos aleatórios. Tais reflexões científicas foram ampliadas por meio do debate da teoria do inadimplemento eficiente e os negócios jurídicos, cuja delimitação do objeto de pesquisa se deu na análise do "efficiente breach" no plano da eficácia, proposições essas trazidas por César Augusto de Castro Fiuza e Victor Duarte Almeida. Na mesma perspectiva de abordagem, José Gabriel Boschi trouxe o debate sobre a teoria dos contratos incompletos no contexto da análise econômica do direito.

O estudo do contrato de adesão na perspectiva crítico-comparativa do Código Civil e Código de Defesa do Consumidor foi desenvolvido por Jonas Guedes de Lima e Luiz do Nascimento Guedes Neto. A locação de área comum em condomínios edilícios foi importante debate proposto na pesquisa de Cinthia Meneses Maia, seguida da apresentação realizada por Maria Zilda Vasconcelos Fernandes Viana e Alana Nunes de Mesquita Vasconcelos, que resgataram o instituto da Locatio Conductio e o analisou no contexto do direito civil contemporâneo brasileiro.

O descumprimento do contrato de prestação de serviços educacionais e a problemática do dano moral nas instituições privadas de ensino superior no Brasil foi importante tema amplamente debatido pelos pesquisadores Fabrício Veiga Costa e Érica Patrícia Moreira de Freitas.

Reflexões sobre o direito fundamental ao esquecimento foram propostas no trabalho apresentado por Ricardo Duarte Guimarães, destacando-se na sequencia das apresentações o estudo da intervenção da posse à luz da função social, estudo esse desenvolvido por Ronald Pinto de Carvalho.

A responsabilidade civil no contexto do dano existencial foi objeto de investigação de Élida De Cássia Mamede Da Costa e Francisco Geraldo Matos Santos. No mesmo contexto propositivo, Laira Carone Rachid Domith e Brener Duque Belozi debateram o abandono moral dos filhos pelos pais decorrente da hiperexploração laboral, delimitando-se o objeto de análise no dano existencial imposto ao empregado ao dano reflexo a sua prole. Os critérios para a fixação do quantum compensatório nos danos extrapatrimoniais foi claramente trabalhado por Estela Cardoso Freire e Lucas Campos de Andrade Silva.

Reflexões acerca da possibilidade jurídica da usucapião de bens públicos dominicais, contextualizando-se com a afetação e a desafetação dos bens públicos, foi importante estudo apresentado por Aloísio Alencar Bolwerk e Graziele Cristina Lopes Ribeiro.

Por meio de uma pesquisa realizada mediante a utilização de análises comparativas, Vilmar Rego Oliveira analisou os aspectos teóricos relevantes da desconsideração da personalidade jurídica no direito luso-brasileiro.

A análise sobre a positivação dos princípios da concentração da matrícula imobiliária e a fé pública registral foi objeto de abordagem trazida nas aporias propositivas de Marfisa Oliveira Cacau. No mesmo contexto temático, o professor doutor Marcelo Sampaio Siqueira e a pesquisadora Monica de Sá Pinto Nogueira trouxeram à baila o estudo a multipropriedade imobiliária no contexto do ordenamento jurídico brasileiro.

Ao final, debateu-se o conflito existente entre o direito à origem genética e o direito à intimidade na reprodução medicamente assistida heteróloga, pesquisa essa desenvolvida por Pollyanna Thays Zanetti.

Os debates construídos ao longo das apresentações foram essenciais para a identificação de aporias e o despertar da curiosidade epistemológica, evidenciando-se claramente a falibilidade do conhecimento cientifico.

Prof. Dr. Rafael Peteffi da Silva - UFSC

Prof. Dr. Eloy Pereira Lemos Junior - UIT

Prof. Dr. Fabrício Veiga Costa - UIT

LOCAÇÃO DE ÁREA COMUM EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS E O QUORUM NECESSÁRIO PARA APROVAÇÃO

RENTAL OF COMMON AREA IN CONDOMINIUMS AND QUORUM REQUIRED FOR APPROVAL

Cinthia Meneses Maia [1]

Resumo

O presente estudo tem como objetivo principal analisar os pormenores da locação de área comum em condomínios edilícios. Inicialmente, será realizado um breve escorço histórico acerca da propriedade horizontal e, concomitantemente, expresso o conceito de condomínio edilício, de acordo com a doutrina brasileira. No segundo tópico, examinar-se-á, brevemente, os direitos e os deveres dos condôminos. Ao final do estudo, proceder-se-á um estudo acerca da locação de área comum, como também será mostrado um questionamento quanto ao quorum para a locação de área comum que não altera a fachada do condomínio.

Palavras-chave: Condomínio, Locação, Área comum, Fachada, Quorum

Abstract/Resumen/Résumé

The present study has as main objective to analyze the details of the lease of common area in condominiums. Initially, a brief historical foreshortening of horizontal property will be carried out, concomitantly expressing the concept of condominium building, according to Brazilian doctrine. In the second topic, we will briefly examine the rights and duties of condominium owners. At the end of the study, a study will be carried out on the location of common area, as well as a questioning about the quorum for the common area lease that does not change the façade of the condominium.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Condominium, Rental, Common area, Facade, Quorum

[1] Advogada. Especialista em Direito e Processo do Trabalho. Mestranda em Direito Privado pelo Centro Universitário 7 de Setembro (UNI7).

1 INTRODUÇÃO

Este escrito volta-se para o estudo da locação de área comum em condomínios edilícios e especialmente quanto ao quorum necessário para a sua deliberação, tema de grande relevância para o Direito brasileiro, porém pouco estudado pela doutrina patrial.

A relevância do assunto encontra guarida, justamente, no fato de que a locação de determinada área comum do condomínio poderá trazer bons rendimentos financeiros e, consequentemente, diminuição das cotas condominiais, o que é benéfico para os coproprietários. No entanto, apesar da tamanha relevância, o tema ainda é pouco estudado pela doutrina brasileira, o que se verifica pela diminuta quantidade de escritos acerca do assunto.

Desse modo, destaca-se o fato de que, inicialmente, será realizado breve histórico acerca da propriedade horizontal, tanto no Brasil quanto na Europa, com ênfase no Código Napoleão. Revela-se, entretanto, que o parte histórica da propriedade horizontal será estudada de maneira breve, uma vez que a possibilidade de locação de área comum é matéria bastante atual e deverão ser observados com detalhes algumas outras particularidades pertencentes ao tema.

Além da análise histórica, a ser realizada no primeiro tópico, será nele mostrado o conceito de condomínio edilício, de acordo com a doutrina nacional, destacando-se que a legislação não define, tampouco conceitua, esse instituto.

Após o estudo histórico e a conceituação de condomínio edilício, serão analisados os direitos e deveres dos condôminos, conforme previsto no Código Civil de 2002, para melhor entendimento temático. Nesse ponto, além dos direitos e deveres previstos pela legislação, será examinada, ainda, a convenção de condomínio.

Ao final deste ensaio, será realizado estudo com alguns detalhes acerca do tema propriamente dito, ou seja, a locação de área comum em condomínios edilícios e o quorum para deliberação. Nesse ponto, serão destacadas os modos e os requisitos para que a locação seja realizada corretamente, como também se trará um questionamento quanto ao quorum para a locação de área comum, seja quando houver alteração ou não da fachada do condomínio.

Deve-se salientar que o principal questionamento do presente trabalho é justamente qual o quorum necessário para a aprovação da locação de área comum, especialmente, quando não

há alteração da fachada do condomínio. As possíveis respostas desses questionamentos serão encontradas na doutrina e na jurisprudência.

2 BREVE ESCORÇO HISTÓRICO ACERCA DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

A propriedade horizontal, assim como diversos institutos jurídicos, consumiu tempo prolongado para elaboração de leis específicas. Alguns séculos se passaram desde as primeiras notícias de propriedades em condomínio até a aparição das primeiras leis sobre o assunto, consoante informa Pereira (2016, p. 37).

Nesse sentido, Venosa destaca:

> Do ponto de vista sociológico, há notícias de casas construídas por andares em Roma, bem como em cidades da idade média. Antes mesmo de Roma, já havia traços dessa propriedade entre os sumérios. O problema, no entanto, ganha contornos jurídicos mais nítidos no século XX. (2014, p. 357-358).

As grandes codificações legislativas do século XIX não apreciaram a propriedade horizontal, também conhecida como condomínio edilício, com a devida importância. Como exemplo, cita-se o Código Napoleão que se limitou apenas a determinar que se os distintos andares de uma casa não pertencessem ao mesmo dono, todos suportariam por inteiro a reparação e reconstrução das paredes mestras e do teto.

Nessa linha, expõe Pereira:

> Os grandes monumentos legislativos do século XIX, contudo, não disciplinaram a matéria, talvez porque a sua elaboração tenha tido acentuado pendor tecnicista em razão da confecção notoriamente científica, talvez porque o problema econômico não tenha aflorado em termos de tão viva preeminência, que tivesse normas precisas a respeito. (2016, p. 37).

Assim, é notório o fato de que o início da elaboração legislativa acerca da propriedade horizontal é relativamente recente, caso comparado às outras matérias pertencente aos direitos reais.

No Brasil, o problema de múltiplas propriedades sobre um mesmo solo e de proprietários diversos não é novidade, porquanto que foi herdada das Ordenações do Reino a ideia de que a casa de que dois senhorios fossem, a um pertenceria o sótão e ao outro o sobrado, conforme explanado por Pereira (2016, p. 38).

Cumpre ressaltar, entretanto, que o Código Civil de 1916 deixa de cogitar na divisibilidade por andares. Fazano (2003, p. 16) leciona que o Código Civil de 1916 silenciou sobre o condomínio edilício, apontando como provável motivo a influência de princípios individualistas advindos da Revolução Francesa.

Assim, é válido dizer-se que não havia no século XIX regra uniforme quanto à aceitação do princípio da divisibilidade horizontal.

Já no século XX, com o crescente aglomerado urbano e o desenvolvimento vertical das cidades brasileiras, surgiu a real necessidade de regulação da propriedade horizontal, sendo, assim, promulgada a primeira norma brasileira acerca do tema, em 1928. Com efeito, aduz Scavone Júnior (2015, p. 806): "a primeira norma que regulamentou o condomínio edilício ou em edificações foi o Decreto-Lei 5.481 de 1928".

Assim, foi promulgado, no Brasil, inicialmente, o Decreto-Lei 5.481, de 1928, modificado pelo Decreto-Lei de nº 5.234, de 1943, e pela Lei 285, de 1948, regulando o que seria um novo direito real, a propriedade horizontal.

Ainda durante o Código Civil de 1916, foi promulgada a Lei 4.591, de 1964 que consignou a concepção moderna de propriedade horizontal e cujos princípios foram transplantados para o Código Civil de 2002.

Scavone Júnior (2015, p. 806) noticia que "até a entrada em vigor do Código Civil de 2002, o que ocorreu no dia 12 de janeiro de 2003, o assunto vinha completamente tratado na Lei 4.591/1964".

Dessa maneira, denota-se que o condomínio é uma matéria nova para o Direito Brasileiro e ainda pouco tratada pela legislação, o que ocasiona o surgimento de variadas dúvidas quanto ao assunto. Venosa (2014, p. 357) ressalta que, provavelmente, nenhuma outra modalidade de propriedade suscite tantos problemas jurídicos como a propriedade horizontal, relevando, inclusive, que as questões começam por sua denominação, que encontra, tanto na doutrina nacional quanto na estrangeira, diversas opções, como exemplos, cita-se: propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais e condomínio edilício.

Cumpre ressaltar o fato de que, no Brasil, desde o advento do Código Civil de 2002, alterou-se a denominação de condomínio em planos horizontais, como era anteriormente conhecida, para condomínio edilício.

A alteração de nomenclatura e a o emprego da expressão "condomínio edilício" são justificados por Miguel Reale:

> Fundamentais foram também as alterações introduzidas no instituto que no Projeto recebeu o nome de "condomínio edilício". Este termo mereceu reparos, apodado que foi de "barbarismo inútil", quando, na realidade, vem de puríssima fonte latina, e é o que melhor corresponde à natureza do instituto, mal caracterizado pelas expressões "condomínio horizontal", "condomínio especial", ou "condomínio em edifícios". Na realidade, é um condomínio que se constitui, objetivamente, como resultado do ato de edificação, sendo, por tais motivos, denominado "edilício. Esta palavra vem de *aedilici* (um), que não se refere apenas ao edil, consoante foi alegado, mas, como ensina o Mestre F.R. Santos Saraiva, também às suas atribuições, dentre as quais

> sobreleva a de fiscalizar as construções públicas e particulares. (REALE, 1986, p. 104).

Em meio a diversos questionamentos, busca-se uma definição de condomínio edilício, como será demonstrado no próximo tópico.

2.1 Definição de condomínio edilício, de acordo com a doutrina brasileira

O Código Civil Brasileiro não traz em seu texto o conceito específico de condomínio edilício, estipulando apenas, em seu artigo 1.331, que é possível existir, em edificações, partes que são de propriedade exclusiva e outras que são propriedades comuns dos condôminos.

Aghiarian (2015, p.234) aduz a compreensão de que ainda falta à legislação brasileira a conceituação do condomínio edilício de forma satisfatória, ressaltando que o Código Civil de 2002 deixa de conceituar o instituto, definindo somente os limites característicos. Assim, depreende-se que a conceituação do condomínio edilício deverá ser estudada com suporte na doutrina, como será feito a seguir.

Com efeito, reproduz-se, inicialmente, a noção de condomínio edilício, de acordo com Nascimento:

> A compreensão mais simples de condomínio edilício é aquela em que, na mesma relação imobiliária, há partes que se submetem à disciplina da propriedade exclusiva, sendo alienáveis e graváveis livremente, e partes que se sujeitam a disciplina condominial, não sendo alienáveis separadamente nem permitindo sua divisão. (2003, p. 140-141).

Nota-se que Nascimento ressalta como entendimento mais simples de condomínio edilício, aquele em que existem partes exclusivas e partes comuns. Nesse mesmo sentido, explana Nader (2016, p. 311) “Condomínio edilício, tratado também por *horizontal*, *especial*, *em edifícios*, *de edificações*, é o que se forma em prédios que apresentam partes autônomas, de domínio exclusivo, e outras de uso e propriedade comuns.”.

Assim, evidencia-se também a caracterização de condomínio edilício feita por Orlando Gomes:

> A situação caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns. Cada apartamento, sala, conjunto ou andar pertence exclusivamente a um proprietário, que, todavia, tem o exercício do seu direito limitado pelas obrigações especiais que decorrem de possuí-lo num edifício de unidades autônomas. Do mesmo passo que é dono do seu apartamento, faz-se necessariamente condômino de certas partes do imóvel que permanecem, para sempre, em estado de indivisão forçosa. (2012, p. 235).

De tal sorte, se entende condomínio edilício como o conjunto de propriedades construídas em uma mesma edificação, considerada unitária, com áreas comuns, que se vinculam às unidades autônomas.

Sendo o condomínio um conjunto de propriedades, é perceptível a noção de que para a sua manutenção e administração faz-se necessária a criação de regras próprias, não somente as já impostas pela legislação, mas, principalmente, normas que norteiem os proprietários para a utilização das áreas comuns. Assim, se faz necessária a elaboração tanto de uma convenção como de um regimento que preveja as regras condominiais e estipule, na medida da lei, os direitos e deveres dos condôminos.

3 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

De início, há que se ressaltar o informe de que os direitos e deveres dos condôminos estão previstos no Código Civil. Assim, Tartuce (2014, p. 749) ensina que, do mesmo jeito como sucede com o condomínio voluntário, direitos, deveres e penalidades pelo descumprimento das normas condominiais estão previstos no Código Civil de 2002.

Os direitos dos condôminos são insertos no artigo 1.335, do Código Civil, o qual prevê:

> Art. 1.335. São direitos do condômino:
> I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
> II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
> III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

No tocante aos direitos dos condôminos expressos no artigo supracitado, Farias e Rosenvald (2014, p. 635) entendem que “o preceito em estudo não exaure as faculdades do condômino na propriedade horizontal. Mas fatalmente compõem o seu núcleo essencial, irredutível pela convenção ou pelo regimento interno”.

Desse modo, denota-se que os direitos dos condôminos não estão adstritos ao pronunciado no Código Civil, mas que os direitos ali previstos não podem ser reduzidos ou limitados por qualquer norma do condomínio.

Outro ponto que deve ser destacado, no que tange aos direitos dos condôminos, diz respeito à convivência social, uma vez que, conforme exposto por Venosa (2014, p. 374) “nos direitos dos condôminos, há, portanto, uma adaptação do direito de propriedade à particularidade dessa modalidade de convivência social”.

O inciso primeiro do artigo 1.335 aponta o conjunto de direitos que o condômino tem sobre a sua unidade autônoma, sendo livres o uso e o gozo. Cumpre esclarecer, entretanto, o fato de que os direitos de uso e gozo não são absolutos, porquanto devem respeitar os limites legais e as regras de convivência social.

Já o inciso segundo do artigo supracitado dispõe acerca dos direitos em relação à área comum, ou seja, a área que será de uso comum dos condôminos, a qual deverá ser utilizada conforme sua destinação e sem a exclusão dos outros condôminos.

Nesse aspecto, Farias e Rosenvald (2014, p. 638) destacam que o objetivo desse inciso é resguardar a destinação econômica da coisa de uso comum e bem assim preservar as normas de convivência entre os condôminos. Efetivamente, nota-se que, pois, do mesmo modo, que o direito sobre a parte individual do condomínio, o direito sobre a área comum também é limitado, restando claro que inexiste direito absoluto, seja para o uso de área comum ou área exclusiva, devendo sempre ser respeitado o direito de vizinhança e obedecidas as regras sociais.

O terceiro e último inciso do artigo 1.335 prevê que o voto nas deliberações do condomínio está condicionado à quitação, por parte do condômino, das despesas condominiais. As expensas condominiais devem ser adimplidas por todos os condôminos, de maneira a evitar prejuízos para o condomínio. Destaque-se o fato de que o pagamento das despesas é uma obrigação do condômino, como será visto a seguir.

As obrigações condominiais estão previstas no Código Civil, mais especificamente no artigo 1.336.

> Art. 1.336. São deveres do condômino:
> I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
> II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
> III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

O primeiro e mais importante dever do condômino é justamente o de quitar sua parte nas despesas do condomínio. Com relação a esse dever, expõe Venosa:

> Seu principal dever, na realidade a obrigação *propter rem*, é concorrer com a quota-parte que lhe couber no rateio para as despesas do condomínio (art. 12 da Lei 4.591/64; atual, art. 1.336, I). É a razão da própria sobrevivência da estrutura condominial. O condômino inadimplente acarreta prejuízo geral, onerando toda a estrutura condominial. (2014, p. 372).

Seja aqui evidenciada a ideia de que o valor das despesas do condomínio deverá ser proporcional ao da fração ideal, sendo, portanto, vedado o pagamento desproporcional.

No tocante ao inciso II, há de se ressaltar que o caso é basicamente de uma obrigação de não fazer, pois é vedado ao condômino a realização de obras que comprometam a segurança da edificação.

Farias e Rosenvald (2014, p.644) ressaltam que o imposto no inciso II do artigo 1.336 do Código Civil de 2002 é uma obrigação de não fazer, decorrente da proteção à estrutura física do prédio. Os autores destacam ainda que por ser um edifício e não uma casa, os cuidados durante a realização de reformas devem ser redobrados, e que o condômino deve apresentar ao síndico do condomínio um relatório técnico, feito por profissional da área, garantindo que a reforma não interferirá na segurança da edificação.

O inciso III do artigo 1.336, assim como o inciso II, é também uma obrigação de não fazer, uma vez que proíbe o condômino alterar a forma e a cor da fachada, das partes e das esquadrias externas. Deve-se ressaltar que essa proibição é ao condômino e não ao condomínio, sendo, portanto, possível a alteração da fachada, das partes e das esquadrias externas, se for uma decisão do condomínio.

Nesse sentido, Pereira (2016, p.127) leciona que a fachada do edifício é parte integrante do condomínio, sendo, portanto, um bem comum, de tal maneira que não ser possível que qualquer condômino altere a fachada, sem o consentimento de todos.

No tocante ao consentimento de todos os condôminos para a alteração da fachada, Venosa (2014, p.382) acentua que "há, portanto, no ordenamento de 2002, necessidade de unanimidade para alteração da fachada, o que, na prática, mostra-se quase intransponível, mormente em grandes edifícios. A questão atina primordialmente à estética do prédio, mas também à segurança".

Evidencie-se ainda, que havendo qualquer alteração da fachada do prédio, isto justifica o direito ao síndico ou a qualquer condômino de impedir a obra, caso esteja em andamento, ou até mesmo, o desfazimento da alteração procedida indevidamente.

Assim, asseveram Farias e Rosenvald (2014, p.645) "a inovação ou edificação de obra que implique modificação de fachada gera a legitimidade ativa ao síndico ou qualquer condômino para impedi-la (nunciação de obra nova) ou se já concluída, ingressar com a ação demolitória, cumulada com pedido reparatório". Assim, denota-se a enorme importância que é conferida à fachada do condomínio, sendo proibida qualquer alteração sem a anuência de todos os condôminos.

3.1 Direitos e deveres dos condôminos na convenção e no regimento do condomínio

Cumpre destacar ainda a ideia de que os direitos e os deveres dos condôminos não estão adstritos somente ao previsto na legislação, porquanto os condomínios deverão elaborar suas convenções e regimentos para melhor definir as regras de convivência social.

Nessa esteira, explana Nader (2016, p. 318): “Além de se submeterem à disciplina imposta pela legislação, os condôminos sujeitam-se às regras internas do condomínio, fixadas em sua convenção e regulamento.”.

Destarte, cumpre ressaltar que a convenção e o regimento do condomínio são dois conjuntos de normas que regulam as condutas dos condôminos e de terceiros no interior do condomínio. Pode-se dizer que a convenção é uma norma mais geral, enquanto o regimento é mais específico.

Deve-se destacar ainda que o regimento interno é parte integrante da convenção de condomínio, por força do previsto no inciso V do artigo 1.334 do Código Civil. Karpat (2002, p.97) afirma que o regimento interno é um instrumento que acresce a convenção de condomínio e que tem como propósito a solução de problemas mais comuns ao dia-a-dia dos condôminos. O autor ressalta ainda que o regimento pode ser aprovado por maioria simples, caso não haja, na convenção condominial, disposição em contrário.

Assim, cumpre frisar que, ao contrário do regimento, a convenção de condomínio deverá ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideias, conforme previsto no artigo 1.333 do Código Civil.

Dessa maneira, entende-se que a convenção e o regimento formam, juntos, as normas particulares de conduta dos condôminos e de terceiros que frequentem o condomínio.

Especificamente, quanto à convenção de condomínio, Tartuce (2014, p. 744) leciona que “no que concerne à convenção de condomínio, essa constitui o estatuto coletivo que regula os interesses das partes, havendo um típico negócio jurídico decorrente do exercício da autonomia privada”.

Acerca do caráter da convenção de condomínio, Fazano (2003, p. 78) conclui “portanto, a Convenção de Condomínio tem caráter predominantemente estatutário ou institucional, uma vez que alcança não só seus signatários, mas todos os que ingressarem no universo do condomínio, inclusive terceiros”.

Cumpre salientar que nem a convenção de condomínio nem o regimento poderão ir de encontro ao previsto na legislação. Dessa maneira, Lopes (2000, p. 83) leciona que a liberdade dos condôminos, ao elaborar seus regimentos e convenções, é restrita, uma vez que o legislador, em atenção à tamanha importância socioeconômica do condomínio, cuidou de submetê-lo a severa disciplina. De tal modo que são nulas as cláusulas que restrinjam direitos,

como exemplo, uma cláusula que proíbam a utilização de uma área comum por determinado condômino.

Assim, é notória a importância da convenção de condomínio, a qual deverá prever, entre outras coisas, a possibilidade ou não da locação de área comum, como será estudado no tópico a seguir.

4 LOCAÇÃO DE ÁREA COMUM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Inicialmente, se faz necessário deixar claro o que são as áreas de uso comum, uma vez que é de suma importância saber diferenciar a área comum da área particular, mesmo sendo noções bastante simples. Em vista disso, explana-se que as áreas de uso comum são aquelas disponíveis para todos os condôminos, como corredores, clube, piscina e até mesmo o telhado do edifício.

No tocante às áreas comuns dos condôminos edilícios, Pereira (2016, p. 125) refere que a lei 4.591 de 1964, também conhecida como a Lei dos Condomínios, é clara ao prever que o teto, as paredes externas, as fundações, as áreas internas e tudo o mais que seja de uso comum.

Na mesma esteira, Lopes (1993, p. 60) complementa afirmando que: “são consideradas comuns as coisas destinadas ao serviço do edifício: o solo, as escadas, as paredes mestras, os pátios, os elevadores, a portaria, a fachada etc”.

Em assim sendo, resta cristalina a noção de quais as áreas do condomínio são consideradas comuns, cumpre analisar se há algum impedimento legal quanto à locação dessas partes. Nesse tocante, há de se salientar que não há qualquer proibição legal quanto à possibilidade de locação de áreas comuns. Scavone Júnior (*s.d, online*) acolhe esse entendimento, ao assinalar que inexiste qualquer proibição legal para a locação de área comum, como se infere do exposto no artigo 3º da Lei 4.591 de 1964.

Especificamente acerca da locação do topo de edifício para a instalação de antenas, Lopes (2000, p. 167) assinala que: “Em princípio, poder-se-ia tolerar a instalação com base na máxima “o que não é proibido é permitido””.

Portanto, daí se deflui a noção de que é permitida a locação de áreas comuns, uma vez que, no Direito Privado, tudo aquilo que não for proibido é permitido, conforme o princípio da legalidade.

Assim, não estando proibida por lei a locação de área comum, deve-se analisar se há algum interdito na convenção de condomínio, pois, conforme visto anteriormente, na convenção, também estarão previstos os direitos e deveres dos condôminos.

Além de não estar proibida na convenção do condomínio, a locação, necessariamente, deve ser aprovada pelos condôminos em assembleia convocada especificamente para este fim, ou seja, o síndico, sozinho, não poderá alugar qualquer área comum do prédio, sem antes consultar os condôminos por meio de uma assembleia.

Assim entende Scavone Júnior (*s.d, online*), ao explanar que "[...] a verdade é que necessariamente a locação deverá ser aprovada pela unanimidade dos condôminos reunidos em assembleia especificamente convocada para esse fim".

Quanto ao entendimento citado deve-se fazer uma ressalva, uma vez que o quorum para aprovação da locação de área comum poderá ser diverso do unânime, a depender do tipo de locação, especialmente, se não resultar em alteração da fachada do condomínio.

Assim, será analisado com mais ênfase o quorum necessário para a aprovação ou reprovação do aluguel da área comum, especialmente quando não houver alteração da fachada. Nesse aspecto, deverão ser observadas algumas regras previstas no Código Civil, as posições da doutrina e da jurisprudência.

4.1 Quorum necessário para locação de área comum

De início, deve-se salientar que o debate em torno do quorum necessário para a locação de área comum é intenso, sobretudo quando a locação não altera a fachada do condomínio.

Em vista disso, exprime-se a ideia de que a locação de área comum que altera a fachada do condomínio, como ocorre com a utilização da área para colocação de *outdoors* e propagandas, exige o comparecimento e votação de todos os condôminos à assembleia destinada para deliberar sobre a locação, ou seja, a decisão deve ser unânime, decorrente do previsto no inciso III do artigo 1.336 do CC.

Nesse sentido, destaca Scavone Júnior:

> Tratando-se de espaços para publicidade que alterem o aspecto da fachada (o que naturalmente ocorre), a exigência da unanimidade dos condôminos em assembleia especificamente convocada é cristalina, decorrente do inciso I e do § 2º, do art. 10, da Lei n. 4.591/64, que autorizam, inclusive, a propositura de ação de nunciação de obra nova pelos condôminos dissidentes, ainda que individualmente. O novo Código Civil mantém a obrigação da impossibilidade de alteração da fachada pelo art. 1.336, III. (s.d, *online*)

Corroborando o entendimento citado, Karpat (2002, p. 114) aduz que é necessário o quorum unanime quando se tratar da utilização das paredes externas do condomínio para a realização de anúncios comerciais.

Assim, resta evidente que, em virtude da clara previsão legal, para que seja feita a locação de área comum que altera a fachada do condomínio, é necessária a aprovação em assembleia, por unanimidade dos condôminos, sendo este entendimento incontroverso.

Grande dissidência desse tema é justamente quanto ao quorum necessário para a locação de área comum que não altere a fachada do condomínio, uma vez que a legislação brasileira, diferentemente do que ocorre com a locação que muda a fachada do condomínio, não prevê qualquer quorum para esse tipo de aluguel.

Cumpre trazer à colação a ideia de que a doutrina brasileira ainda não alcançou um entendimento unânime, como será demonstrado a seguir. Scavone Júnior (s.d, *online*) revela que, mesmo que a locação não altere a fachada do condomínio, como é o caso da colocação de antenas no topo do edifício, o quorum deverá ser especial, ou seja, unânime, uma vez que todos os condôminos têm direito ao uso da coisa comum, conforme previsto no artigo 19 da Lei 4.591 de 1964. O autor conclui dizendo que caso a locação seja realizada, sem a aprovação unânime dos condôminos, acarretaria em dano ao direito de uso.

Ao contrário dessa reflexão, ora reproduzida, o autor Velmovitsky assinala que:

> A controvérsia quanto ao "quorum" para aprovar a locação de áreas comuns alcança discussões acaloradas, prevalecendo o entendimento de que 2/3 dos condôminos, em assembleia extraordinária convocada com a finalidade de debater e deliberar sobre o tema, podem aprovar a formalização de contrato de locação pelo condomínio, tendo como fundamento jurídico, por analogia, o disposto no artigo 1.342, do Código Civil. (VELMOVITSKY, 2014, *online*).

Em consonância com o entendimento citado, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em 06 de agosto de 2015, nos autos do processo de número 0201614-34.2012.8.19.0001, decidiu que o quorum para deliberação de locação de área comum que não altera a fachada, no caso em comento, locação de área comum para colocação de antenas de telefonia, deverá ser de dois terços dos condôminos. Eis a ementa da decisão:

> TJ-RJ - APELAÇÃO APL 02016143420128190001 RJ 0201614-34.2012.8.19.0001 (TJ-RJ)
> Data de publicação: 06/08/2015
> Ementa: APELAÇÃO CIVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DELIBERAÇÃO DE ASSEMBLEIA. INSTALAÇÃO DE ANTENA REBATEDORA. ANULAÇÃO DA ASSEMBLEIA. AUSÊNCIA DE QUORUM. NULIDADE DO CONTRATO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. MANUTENÇÃO. Apreciação do recurso da ré Nextel Telecomunicações por ter sido ratificado após a apreciação dos embargos. Preliminar de ilegitimidade ativa afastada. Condôminos têm interesse e legitimidade para pleitear a anulação de assembleia geral do condomínio, se alegado vício de convocação ou ausência de quorum mínimo para deliberação da matéria de locação de área comum. Da

> mesma forma, não há que se falar em ilegitimidade passiva. O contrato de locação de uso e gozo do terraço, área comum do condomínio, aprovado na assembleia questionada, foi firmado entre os réus. Anulação da Assembleia Geral Extraordinária do Condomínio que aprovou a locação do espaço para instalação de antena rebatedora da Nextel na cobertura do prédio, haja vista não ter a votação observado o quorum especial exigido na legislação vigente. Trata-se realização de acréscimo à edificações existentes na parte comum do prédio. Inteligência do artigo 1.314 do CC. A antena, nos termos do artigo 93 do Código Civil, é uma pertença destinada à fruição do edifício, passível de gerar frutos decorrentes da locação do espaço, sem, no entanto, se destinar a manutenção e nem ao atendimento de uma necessidade para a finalidade precípua do condomínio, que é residencial. **A aprovação de sua instalação é matéria que deve ser deliberada pelo quorum de dois terços das unidades imobiliárias, em assembleia especialmente convocada para tal fim.** Precedentes do STJ e desta Corte. (grifou-se)

Desse modo, depreende-se que, malgrado inexistir uma posição uniforme quanto ao quorum para locação de área comum que não altera a fachada do condomínio, o melhor entendimento será o de dois terços, uma vez que se pode tomar como base o artigo 1.314 do Código Civil, como também a dificuldade de reunião de todos os condôminos.

CONCLUSÃO

A locação de área comum em condomínios edilícios aufere contornos relevantes, na medida em que se observam as diversas vantagens que esse tipo de negócio é capaz de gerar, especialmente as financeiras.

Assim, deve-se entender que apesar de o condomínio edilício não estar conceituado no Código Civil, a doutrina o compreende como sendo um conjunto de propriedades, construídas sob o mesmo solo, que tem partes exclusivas e partes comuns. De tal maneira, que, por ser um tipo de condomínio com certas particularidades, acaba por necessitar de regras diferenciadas.

Dessa forma, entende-se que os condôminos estão sujeitos ao cumprimento de regras específicas, ou seja, os coproprietários têm tanto direitos como deveres. Devendo-se salientar que os direitos e deveres dos condôminos estão previstos tanto na legislação, como por exemplo, no Código Civil de 2002 e na Lei 4.591, de 1964, quanto em instrumentos particulares, especificamente na convenção de condomínio e no regimento. Essas regras são pautadas, em sua grande maioria, em aspectos relativos à boa convivência.

Além disso, em atenção ao tema em estudo propriamente dito, deve-se explanar, inicialmente, o que se entende por área comum, afinal é de extrema necessidade compreender qual área do condomínio foi estudada neste escrito. O que é simples, sendo definida, basicamente, como os locais que estão à disposição, ainda que remotamente, de todos os condôminos, como exemplo, pode-se citar o clube, o solo e o teto do condomínio.

Destarte, cumpre esclarecer que a locação de área comum não é proibida por lei, de tal forma que se entende, em virtude do princípio da legalidade, que esse tipo de negócio é permitido, devendo-se, no entanto, observar se há, na convenção do condomínio, alguma restrição ou até mesmo proibição. Essa observação é, apenas, o primeiro passo para a realização da locação de área comum em condomínios edilícios.

O segundo passo para a execução da locação de área comum é a realização de assembleia específica para este fim, ou seja, o síndico sozinho não poderá fazer a locação da área comum.

Desse modo, cumpre esclarecer que, no tocante à locação de área comum que altere a fachada de condomínios, como é o caso de algumas propagandas, é pacífico o entendimento de que o quorum deverá ser de cem por cento dos condôminos, ante a previsão legal de proibição de mudança da fachada do condomínio.

Já quanto à locação de área comum que não altera a fachada do condomínio, ainda persistem algumas dúvidas quanto ao quorum a ser observado, uma vez que existem doutrinadores que entendem pelo quorum unânime e outros que defendem o de dois terços.

O quorum unânime é justificado por meio do artigo 19, da Lei 4.591, de 1964, o qual prevê que cada condômino tem o direito de usar e de fruir das partes comuns. Assim, entende-se que, caso a locação seja realizada sem a aprovação unânime, fere o direito de uso do condômino que não participou da votação.

Em contrapartida, os aplicadores do Direito que defendem o quorum de dois terços o fazem por utilização analógica dos artigos 1.314 e 1.342 do Código Civil. Além disso, soma-se a justificativa da dificuldade de reunião de todos os condôminos em assembleia para este fim.

Desse modo, postula-se como a melhor solução para o caso, é a utilização do quorum de dois terços para aprovar a locação de área comum que não altere a fachada do condomínio.

REFERÊNCIAS

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

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: direitos reais. 10. ed. Salvador: JUSPODIVM, 2014.

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

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

KARPAT, Gabriel. **Condomínio**: orientação & prática: síndicos, conselheiros, condôminos, administradores: (relações jurídicas entre condomínios e condôminos). 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**, volume 4: direito das coisas7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

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

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Posse e Propriedade**. 3. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2003.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

REALE, Miguel. **O projeto de Código Civil:** situação atual e seus problemas fundamentais. São Paulo: Saraiva, 1986.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. **Apelação cível** nº 02016143420128190001. Apelantes: Nextel Telecomunicações LTDA e Mário Sérgio Pereira Ramos. Apelados: Condomínio Edifício Joatinga, Nextel Telecomunicações LTDA e Mário Sérgio Pereira Ramos. Relator: Desembargador Lúcio Durante. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2015. Disponível em: < https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/220023331/apelacao-apl-20161434201281900 01-rj-0201614-3420128190001/inteiro-teor-220023342 > Acesso em: 03 jul 2017

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário** – teoria e prática. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

_____, Luiz Antônio. **Locação de área comum**. Disponível em: < http://www.scavone.adv.br/locacao-de-area-comum-nos-condominios-em-edificios-e-quorum-necessario-para-a-deliberacao.html > Acesso em: 03 jul 2017

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2014.

VELMOVITSKY, Arnon. **Rendimentos de áreas comuns de condomínios são tributáveis. Disponível em: <** http://www.conjur.com.br/2014-mar-06/arnon-velmovitskyrendimentos-areas-comuns-condominios-sao-tributaveis > Acesso em: 03 jul 2017

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: direitos reias. 14ª Ed. São Paulo: Atlas, 2014.