

1. CONDOMÍNIO - CONCEITO.

- É a existência de pluralidade de titulares do direito de propriedade sobre um determinado bem de maneira simultânea.
- “Dá-se o condomínio quando, em uma relação de direito de propriedade, diversos são os sujeitos ativos” (S.RODRIGUES: 195).
- Há, portanto, várias pessoas que ao mesmo tempo são detentoras do direito de propriedade (co-propriedade).
- Todos os co-proprietários são donos do todo, ainda que acordem entre si uma divisão da propriedade, pois cada um exerce os atos de propriedade sobre o bem como um todo.
- “Entende-se que o direito de propriedade é um só, do qual cada um dos co-proprietários tem uma parte ideal” (S.RODRIGUES: 195).
- “Cada comunheiro, em face de terceiros, atua como proprietário exclusivo e ordinário; mas, em face de seus consortes, seu direito esbarra em igual direito destes” (S.RODRIGUES: 195).

2. CONDOMÍNIO - CLASSIFICAÇÕES.

Quanto à Origem:

- Tendo em vista a fonte do condomínio.
- Condomínio Convencional: tem como parâmetro básico de surgimento a vontade das partes. Com isso é possível afirmar que se origina de um negócio jurídico.
 - Formado de forma espontânea, é a manifestação de vontade que cria a situação condominial.
 - Caso não seja expresso o percentual entende-se que a divisão é proporcional ao número de condôminos.
 - O condomínio não é o objeto do negócio jurídico, o condomínio decorre do contrato, mas não é expresso nele (ocorre de forma indireta).
- Condomínio Incidente: Também chamado de condomínio fortuito ou eventual, seu aparecimento decorre de causas alheias à vontade das partes (nasce de um fato).
- Condomínio Legal: Também chamado de necessário ou forçado, surge por imposição da lei, sem que as partes possam modular essa relação condominial.
 - Ex: Muros Limítrofes.

Quanto ao Objeto:

- Universal: O condomínio incide sobre a totalidade do bem, não há nenhuma parte do bem excluída da situação condominial.
- Particular: O condomínio é vinculado a determinadas partes ou efeitos.
 - Ex: Condomínio Edilício.

Quanto à Necessidade

- Ordinário/Transitório: Mediante a vontade das partes o condomínio pode deixar de existir, é passível de destruição quanto à situação condominial.
- Permanente: É eterno, não pode ser desfeito, a menos que seja pela destruição dos bens.

Quanto à Forma

- Pró-Diviso: A co-propriedade existe juridicamente, contudo não existe de fato, pois cada co-proprietário tem uma parte determinada e específica do bem.
 - Ex. Condomínio Edilício.
 - Mediante acordo de vontade as partes dividem a parte física que pertencerá a cada sujeito e nessa parte o sujeito exerce os atos de propriedade como se não houvesse condomínio.
- Pró-Indiviso: Existe tanto de direito quanto de fato.

3. CONDOMÍNIO – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.

- **Art. 1.314.** *Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.*
- **Parágrafo único.** *Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.*

USAR

- O Condômino tem direito de usar a coisa.
- Pode haver conflito entre os condôminos sobre o uso do bem, mas ainda que o condomínio seja pró-diviso cada um deve respeitar o direito do outro.
- Cada condômino pode usar o seu pedaço sem detrimento do outro.
- Casuística:
 - “A” é co-proprietário e usa o bem exclusivamente a coisa; “B” também é co-proprietário, mas não usa o bem. “B” não pode usar contra “A” o direito de seqüela, pois ele também é proprietário. “B” também não pode pedir a posse do bem já que “A” é que está exercendo a posse. Esse é um problema de difícil solução, pois “B” não pode discutir nem a propriedade nem a posse.

REIVINDICAR

- A reivindicação em relação a terceiros, quando realizada por apenas um dos condôminos, pode ser realizada independente da presença dos demais (1791 e 1827).
- Neste caso há litisconsórcio facultativo e unitário.
- “É evidente que a ação reivindicatória só cabe contra terceiros e não contra os condôminos, pois estes, na qualidade de donos, oporiam ao reivindicante direito igual ao por ele ostentado” (S.RODRIGUES: 198).
- O condômino também pode proteger a posse, tanto de terceiros quanto do próprio condômino.
- “O condômino, dada sua condição de possuidor, pode defender sua posse contra quem quer que seja e até contra o seu consorte” (S.RODRIGUES: 198).

DISPOR

- O Condômino pode dispor da coisa, na medida da sua fração ideal.
- Este problema estará atrelado à divisibilidade do bem (analisando-se se o fracionamento gera: alteração da natureza do bem, redução do valor, ou alteração da destinação).
- **Direito de preferência:** também chamado de prelação ou preempção, previsto no art. 504, dispõe que caso um dos condôminos pretenda vender sua fração do bem indivisível os demais condôminos tem preferência para comprar essa fração.
 - No caso de bens divisíveis é possível alegar um direito de preferência tendo em vista a função social da propriedade, evitando conflitos e garantindo a manutenção da integralidade do bem.
 - O prazo de 80 dias do art. 504 deve ser contado a partir do conhecimento. Ainda assim deve-se identificar o momento em que esse conhecimento ocorre.
 - O condômino também pode gravar a coisa (onerar, como por exemplo hipotecar) na medida da sua fração ideal.
- “A regra tradicional de ninguém ser obrigado a permanecer em condomínio (...) defere ao comunheiro o direito de exigir, a qualquer tempo, a divisão da coisa comum” (S.RODRIGUES: 199).

Despesas e Frutos

- **Art. 1.315.** O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.
- **Parágrafo único.** Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

- **Art. 1.316.** Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.
- **§ 1º** Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.
- **§ 2º** Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

- **Art. 1.317.** Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

- **Art. 1.318.** As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

- **Art. 1.319.** Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.
 - Os condôminos devem arcar com as despesas da coisa na medida do seu quinhão.
 - No caso de apenas um dos condôminos usar o bem, tecnicamente ele estará usando parte do bem do outro, então é razoável alegar que aquele que usa o bem deve pagar ao outro parte dos frutos (Aluguel = fruto civil) que ele teria com o bem.

4. CONDOMÍNIO – EXTINÇÃO.

- **Art. 1.320.** A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.
- **§ 1º** Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.
- **§ 2º** Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.
- **§ 3º** A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

- **Art. 1.321.** Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

- **Art. 1.322.** Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.
- **Parágrafo único.** Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.
 - Ninguém é obrigado a ser condômino se não quiser, podendo desfazer o condomínio a qualquer momento.
 - O legislador facilita a extinção do condomínio por ele ser fonte latente de problemas.
 - **Indivisibilidade:** As partes podem convencionar que o bem seja indivisível, mas essa indivisibilidade é de no máximo 5 anos, senão prevalece a lei. Esse prazo pode ser prorrogado, embora o código não preveja expressamente essa prorrogação pode ocorrer apenas uma vez.
 - Essa indivisibilidade pode ser estabelecida em testamento ou doação, mas atende ao prazo máximo de 5 anos.
 - O juiz pode, a qualquer tempo, determinar a divisão do bem, mesmo antes de 5 anos.
 - Para examinar a extinção, é preciso examinar se a divisão é amigável ou judicial e se o bem é divisível ou indivisível.

➤ **1. Bem Divisível:**

- Sendo o bem divisível, procede-se com a sua partição (fracionamento físico).
- Convencional: Extingue-se o condomínio sem maiores problemas, mas caso haja incapaz envolvido, deve ser feita por escritura pública.
 - Judicial: Procede-se com uma ação de divisão da coisa, sendo essa ação imprescritível e de natureza declaratória, na qual se determina o que pertence a cada condômino.
- Eventualmente um condômino pode se interessar pela parte do outro (adjudicação).

➤ **2. Bem Indivisível:**

- É possível a venda judicial da coisa comum, havendo as seguintes possibilidades:
- Adjudica um deles, indenizando os demais;
 - Venda do bem e partição do valor apurado;
 - Em iguais condições de pagamento o condômino prefere a estranhos na compra do bem.
 - Havendo mais de um condômino interessado no bem, prefere o que tiver benfeitorias mais valiosas;
 - Sendo iguais os valores das benfeitorias, prefere o dono do maior quinhão;
 - Sendo iguais os quinhões há um leilão.

Administração do Condomínio

- **Art. 1.323.** Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.
- **Art. 1.324.** O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.
- **Art. 1.325.** A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.
- **§ 1º** As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.
- **§ 2º** Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.
- **§ 3º** Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.
- **Art. 1.326.** Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

Do Condomínio Necessário

- **Art. 1.327.** O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).
- **Art. 1.328.** O proprietário que tiver direito a estremar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).
- **Art. 1.329.** Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.
- **Art. 1.330.** Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

5. CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

- **Art. 1.331.** *Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.*
- **§ 1º** *As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, 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.*
- **§ 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 condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.*
- **§ 3º** *A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.*
- **§ 4º** *Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.*
- **§ 5º** *O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.*

➤ **Conceito:**

- Trata-se de hipótese em que sobre um determinado bem incide o direito de propriedade de varias pessoas, sendo que cada uma tem uma parte autônoma do bem como sua (como se fosse proprietário simples) e é dono de forma coletiva de outra parte (parte comum).
 - Trata-se de uma espécie de co-propriedade pro diviso.
 - A lei 4591/64 trata especificamente sobre condomínios e incorporações. Com o advento do Código Civil de 2002, aquilo em que a lei de 64 estiver em desacordo com o Código fica revogado.
 - Para se criar um condomínio edilício é preciso criar: ato de instituição, convenção de condomínio e regulamento.
- **Art. 1.332.** *Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:*
 - **I** - *a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;*
 - **II** - *a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;*
 - **III** - *o fim a que as unidades se destinam.*

➤ **Ato de Instituição:**

- Esse ato é um documento escrito que cria o condomínio e deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.
- Desse documento deve constar:
 - A Individualização de cada unidade, que deve também acompanhar a demonstração da fração ideal do terreno e da parte comum de forma específica.
 - A Finalidade à qual o condomínio se destina (se é comercial, residencial, etc).
- Quanto à forma de surgimento, pode ser por:
 - Ato "mortis causa": Testamento;
 - Ato "inter vivos": pode ocorrer por:
 - Destinação do Proprietário: o sujeito constrói, divide a construção em unidades e depois cria o condomínio juridicamente.
 - Incorporação Imobiliária: trata-se de empreendimento em que o sujeito vende as unidades autônomas e com isso obtém o capital necessário para fazer a obra.
- "O ato de instituição do condomínio pode ser realizado sobre prédio por construir, que é a hipótese mais comum ou sobre prédio já construído. No primeiro caso, é ato do incorporador que, obrigatoriamente, deve inscrever seu empreendimento no Registro de Imóveis. No segundo caso, caberá ao proprietário instituir o condomínio" (S.RODRIGUES: 213).
 - Nas incorporações o sujeito compra um "nada" e a o risco de o condomínio não ser construído.
 - A incorporação, teoricamente, só pode ser edificada após a aprovação das plantas.

- **Art. 1.333.** A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.
- **Parágrafo único.** Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

- **Art. 1.334.** Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:
 - **I** - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
 - **II** - sua forma de administração;
 - **III** - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
 - **IV** - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
 - **V** - o regimento interno.
- **§ 1º** A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.
- **§ 2º** São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

➤ **Convenção de Condomínio:**

- A convenção de condomínio determina todos os aspectos do condomínio, sendo a norma superior no condomínio.
- É um documento escrito, no qual são estipuladas as normas que estabelecem os direitos e deveres dos condôminos, regulando a forma pela qual o condomínio ou prédio será utilizado.
- “A Convenção deve prever tudo que interesse diretamente à vida do condômino: finalidade da edificação, pagamento das despesas, escolha do síndico, convocação das assembleias gerais, etc.” (S.RODRIGUES: 217)
- As regras previstas para o condomínio não podem se contrapor à lei.
 - Essas regras têm o intuito de manter a paz ou harmonia social dentro daquele condomínio.
- Quorum: A Convenção deve ser assinada pelos proprietários de 2/3 das frações ideais do condomínio.
- Essa convenção é considerada um contrato diferenciado, pois não apenas os que a assinam devem se submeter a ela, mas todos, inclusive os que não assinaram, ela é exigível tanto dos proprietários atuais quanto dos futuros.
- Quando registrada, a Convenção é oponível inclusive contra terceiros.
- Normalmente a alteração da convenção exige quorum de 2/3 das frações ideais, mas há casos em que se exige a totalidade dos condôminos.

➤ **Regulamento (Regimento Interno):**

- O regulamento é um instrumento acessório à convenção de condomínio.
- Normalmente ele traz normas mais específicas para questões cotidianas.

6. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.

- **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.

- **Direito de Usar, Fruir e Dispor:**
 - O direito de usar não pode ferir a segurança, sossego e saúde.
 - A Disposição física do bem também deve atender a esses preceitos, enquanto a disposição jurídica é livre.
 - Garagem: Quanto a possibilidade de o proprietário alugar a sua garagem, deve-se observar se a vaga que ele possui é registrada como área comum ou área autônoma.
 - Sendo área comum: o proprietário não pode locar, mas pode realizar cessão de uso.
 - Sendo área autônoma: o proprietário pode locar, inclusive para pessoas de fora, a menos que a convenção proíba. Em qualquer caso, o condômino tem direito de preferência.

- **Animais:** Sobre a possibilidade de vedação à presença de animais no condomínio:
 - Vedação Geral: é inconstitucional, pois impede o pleno exercício do direito de propriedade sem justo motivo.
 - Vedação Específica: É possível proibir, por exemplo, animais de grande porte.
 - Em qualquer caso, devem ser observadas as medidas de saúde, segurança e sossego
- **Direito de Usar a área comum:**
- Esse direito é limitado pelo direito do outro, que não pode ser atrapalhado.
- **Direito de Votar e Participar das Assembléias:**
- O condômino pode se fazer representar nas assembléias.
- Não é possível exercer esse direito se o condômino tiver débitos com o condomínio.
- Em caso de acordo para o pagamento das parcelas do condomínio, considera-se a dívida antiga paga, já que havendo a transação o acordo constitui uma nova dívida.
 - Assim, havendo dívida negociada, desde que esteja cumprindo a negociação o condômino pode exercer esse direito.

→ **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; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

→ **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;

→ **IV** - 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.

→ **§ 1º** O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

→ **§ 2º** O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

→ **Art. 1337.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

→ **Parágrafo único.** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

- **Dever de Pagar a Parcela Condominial:**

- A parcela deve ser paga em proporção à fração ideal, a menos que a convenção estabeleça de outra maneira.

- A parcela tem caráter "propter rem"

- O dever independe do registro da transferência da propriedade.

- **Inadimplemento:** Acarreta Juros, convencional ou legal de 1%.

- Também pode haver multa de até 2%.

- Permitia-se até 1980 que a multa fosse de até 20%

- É possível defender tanto que valem os 2%, tendo em vista que o código civil em vigor se aplica aos atos a partir de sua vigência; quanto que se aplica os 20% às convenções estabelecidas antes de 2002, por ser a convenção um ato jurídico perfeito que não pode ser alterado pela lei nova.

- **Dever de não realizar obras que constituam risco para a segurança:**

- Aplica-se entre os condôminos as regras do direito de vizinhança.

- **Dever de não alterar a aparência externa:**
 - Nesse caso debate-se sobre a possibilidade de o condômino fechar a sacada com vidro, nesse caso o entendimento majoritário é de que é possível, pois essa medida normalmente visa assegurar a segurança e/ou sossego.

 - **Descumprimento dos deveres:**
 - No caso de descumprimento das obrigações o sujeito deve pagar uma multa, prevista na convenção.
 - A convenção deve estabelecer que o ato cometido não pode ser praticado.
 - Descumprimento: A multa pode ser de até 5 vezes a parcela condominial.
 - Reincidência: Além da multa normal, deverá pagar uma segunda multa pela reincidência (2 x multa).
 - Valor da Multa: deve ser estabelecido por pelo menos 3/4 dos condôminos (considerando-se a parcela ideal).
 - Condômino com Reiterado Comportamento Anti-Social: A assembléia pode estipular uma multa de até 10 vezes o valor da parcela condominial.
 - Há um entendimento de que poderia-se expulsar o sujeito do condomínio, mas isso seria inconstitucional por ofender o direito de propriedade.
- **Art. 1.338.** *Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.*
- **Art. 1.339.** *Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.*
- **§ 1º** *Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.*
- **§ 2º** *É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembléia geral.*
- **Art. 1.340.** *As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.*
- **Art. 1.341.** *A realização de obras no condomínio depende:*
- **I -** *se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;*
- **II -** *se úteis, de voto da maioria dos condôminos.*
- **§ 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.*
- **§ 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.*
- **§ 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.*
- **§ 4º** *O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.*
- **Art. 1.342.** *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.*
- **Art. 1.343.** *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.*
- **Art. 1.344.** *Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.*
- **Art. 1.345.** *O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.*
- **Art. 1.346.** *É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.*

7. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

- **Art. 1.347.** A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.
- **Art. 1.348.** Compete ao síndico:
- **I** - convocar a assembleia dos condôminos;
 - **II** - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
 - **III** - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
 - **IV** - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
 - **V** - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
 - **VI** - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
 - **VII** - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
 - **VIII** - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
 - **IX** - realizar o seguro da edificação.
- **§ 1º** Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
- **§ 2º** O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.
- **Sindico:**
- O síndico é o sujeito que tem por atribuição técnica representar o condomínio.
 - Deve ser eleito por 2/3 da assembleia.
 - O tempo máximo é de 2 anos, permitida a recondução.
 - É o síndico que dá ciência aos condôminos da existência de assembleias;
 - Ele é o representante legal do condomínio e caso haja uma ação judicial ele deve levar ao conhecimento da assembleia.
 - Ele administra e zela pelo condomínio, devendo executar as regras.
 - Cabe ao síndico também a elaboração do orçamento, cobrança de multas e prestação de contas à assembleia.
 - É possível também a criação de um conselho fiscal.
 - Pode a assembleia também estabelecer um sub-síndico para auxiliar o síndico.
- **Art. 1.349.** A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.
- **Art. 1.350.** Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia 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.
- **§ 1º** Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.
- **§ 2º** Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.
- **Art. 1.351.** 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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)
- **Art. 1.352.** Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.
- **Parágrafo único.** Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.
- **Art. 1.353.** Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.
- **Art. 1.354.** A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.
- **Art. 1.355.** Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.
- **Art. 1.356.** Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

➤ **Assembléia:**

- Existem dois tipos de assembléia:
 - Ordinárias: Previstas na Convenção.
 - Deverá, obrigatoriamente, ocorrer uma vez ao ano.
 - Normalmente a assembléia ocorre no mesmo período e no final do ano.
 - A forma para convocação deveria ser a notificação em cada apartamento, mas normalmente fica no elevador ou no quadro de avisos.
 - Extraordinárias: Convocadas para um evento especial.
- Se o síndico não convocar a assembléia, 1/4 dos condôminos pode fazê-lo.
- Quorum Especial (sempre em relação à parcela ideal):
 - 2/3 para Alteração da Convenção;
 - Totalidade para Alteração da Destinação.
- Não sendo exigido quorum especial, o quorum será:
 - 1ª Convocação: Maioria da fração ideal;
 - 2ª Convocação: Maioria dos presentes.

8. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO.

- **Art. 1.357.** *Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.*
- **§ 1º** *Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.*
- **§ 2º** *Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.*
- **Art. 1.358.** *Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.*

➤ **Extinção por destruição da edificação:**

- Havendo o risco ou extinção do imóvel, ocorre a extinção do condomínio.
- Essa questão é vinculada à estrutura física
- Realiza-se uma assembléia, extraordinária, convocada pelo síndico ou 1/4 dos condôminos, com quorum de decisão de 1/2 + 1 para decidir sobre as opções:
 - Reconstrução: Decidindo-se pela reconstrução, o condômino que não quiser a reconstrução vende a sua parte. O valor dessa parte é definido por avaliação e há direito de preferência para os condôminos.
 - Venda: Decidindo-se pela venda, há direito de preferência para o condômino e o valor é dividido proporcionalmente à fração ideal.

➤ **Outra forma de extinção:**

- A extinção também poderia ocorrer se um dos condôminos comprasse toda a fração ideal e acabasse com as divisões.