

RJET: A questão dos condomínios edilícios — Parte 2



Em continuação à análise do veto presidencial ao art. 11 da Lei n.º

14.010/20 iniciada na coluna Direito Civil Atual de 06/07/2020, neste passo, enfrenta-se a questão relativa à extensão dos poderes que se dariam aos síndicos sobre as áreas privativas. Para tanto, há de se evocar a moderna lição de Otavio Luis Rodrigues Junior e Jefferson Carús Guedes¹:

Sobre essa diferenciação e aquilo a que "o dono do apartamento pode", é necessário consultar a legislação atual, especialmente o art. 1.331 do CC/2002, que, em seu *caput*, afirma ser lícito, nas edificações, existir partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. Os parágrafos do art. 1.331, considerando-se as lições de Pontes de Miranda, estabelecem: (a) a comunhão no terreno (fração ideal no solo – § 3.º do art. 1.331 do CC/2002) e nas partes indivisas do edifício e mais dependências (§2.º do art 1.331 do CC/2002); (b) não comunhão nas partes *pro diviso* (§1.º do art. 1.331 do CC/2002). Em conformidade com a legislação vigente, ter-se-iam:

a) Partes susceptíveis de propriedade exclusiva por uma pessoa (ou em condomínio geral, por mais de uma pessoa): apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns.

b) Partes de utilização comum: 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. O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Como bem observaram os autores acima, é indispensável compulsar a legislação atual, atentando, particularmente, para a redação que a Lei n.º 12.607/12² deu ao §1º do art. 1.331 do Código Civil. Isso porque essa norma – atinente às *partes de utilização exclusiva* – consagra o poder de disposição do condômino, de tal sorte que possam 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...”.

Retome-se agora a redação da norma projetada no inciso II ao art. 11. Além do que está previsto no art. 1348, compete ao síndico: “restringir ou proibir a realização de reuniões e festividades e o uso dos abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos, como medida provisoriamente necessária para evitar a propagação do coronavírus (Covid-19), vedada qualquer restrição ao uso exclusivo pelos condôminos e pelo possuidor direto de cada unidade”.

A interpretação gramatical do inciso II ao art. 11, não dá espaço para dúvidas. Esclareça-se: a oração “inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos” é uma forma apositiva de explicar aquela que a antecede no que toca ao “uso dos abrigos de veículos por terceiros”. Trata-se de análise sintática pura e simples.

Mais que isso, a palavra “inclusive” é denotativa de inserção, pois acrescenta uma explicação em relação ao que já foi escrito. Aliás, a leitura das partes finais dos incisos I (“respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos”) e II (“vedada qualquer restrição ao uso exclusivo pelos condôminos e pelo possuidor direto de cada unidade”) indicam claramente que não há diminuição alguma dos poderes que proprietários ou possuidores diretos têm sobre as unidades autônomas. Ao contrário: o legislador preservava-as.

Portanto, a sacralidade do direito real não foi profanada pela letra da lei, tal como havia sido aprovada pelo Congresso Nacional. No máximo, podia-se conceber uma limitação temporária ao poder de disposição do condômino – conforme haja previsão na convenção e segundo a discricionariedade do síndico –, para fins de locação ou comodato em favor de terceiros, sobre o abrigo de veículos³ que seja objeto de sua propriedade exclusiva.

Isso não é algo estranho à natureza das relações condominiais em edifícios. Como ensinam Maluf-Marques⁴: “morar em apartamento requer uma grande tolerância em relação aos vizinhos e importa uma limitação ao direito de propriedade”. Suspendia-se, temporariamente, a legitimação do condômino para a celebração desses contratos com pessoas estranhas à relação condominial durante a pandemia por uma questão de saúde pública. Isso estava em perfeito alinhamento com a norma contida no § 1º do art. 1331 do Código Civil.

Como é amplamente sabido, o síndico é “o administrador da situação jurídica condominial⁵”, em outras palavras, é órgão executivo do condomínio⁶ e tem poderes de administração fixados no rol taxativo dos nove incisos ao art. 1348 e estes podem ser regulamentados pela convenção⁷, ou ainda pela assembleia.

É verdade que o RJET dava novos poderes de polícia⁸ ao síndico enquanto houvesse pandemia, mas, de qualquer modo, uma leitura mais abrangente (em sentido amplíssimo) dos arts. 1277 a 1279 do Código Civil, tornava perfeitamente aceitável – em caráter transitório – o aumento desses poderes, em consonância com a medida sanitária, afinal o síndico há de zelar pelos interesses comuns dos condôminos, inclusive no que toca ao sossego e à saúde.

Além disso, a interpretação teleológica do art. 11 do PL 1179/20 não implica modificação ou diminuição do conjunto de poderes que integra o direito de propriedade. Isso é evidente à medida que o *caput* do art. 1º e o art. 2º do Projeto de Lei cuidam da instituição de normas legais emergenciais, transitórias e desprovidas de eficácia revogadora ou alteradora.

O legislador apenas ampliou os poderes discricionários do síndico para que se adotem práticas compatíveis com a desaceleração do contágio pelo Coronavírus enquanto durar a pandemia. Esse é o único fim da norma. As razões do veto são infundadas e decorrem, como quer parecer, de uma leitura desatenta do texto aprovado pelo Legislativo.

Com grande sabedoria o Prof. João Batista Lopes⁹ qualifica o condomínio edilício como “verdadeira sementeira de discórdias” e no regime transitório e emergencial não seria diferente. Deve-se reconhecer, a título de conclusão, que é absolutamente natural o RJET ter críticos e adversários. Arrisca-se até a ousadia de se dizer que isso é saudável, notadamente quando essas críticas deitam raízes em argumentos tecnicamente sólidos, o que não é o caso do veto ao art. 11, pelos motivos acima aludidos.

Insista-se: a “intenção do legislador é conter a propagação do Coronavírus¹⁰” e não reformar os institutos da propriedade e dos condomínios edilícios, muito menos cercar-se de meias-verdades para selecionar um ideário político discrepante do Código Civil e da Constituição Federal. Urge, portanto, derrubar-se o veto presidencial.

Esta coluna é produzida pelos membros e convidados da Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo (USP, Humboldt-Berlim, Coimbra, Lisboa, Porto, Roma II-TorVergata, Girona, UFMG, UFPR, UFRGS, UFSC, UFPE, UFF, UFC, UFMT, UFBA, UFRJ e UFAM).

¹ RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luis; GUEDES, Jefferson Carús. Panorama atual pelos Atualizadores: § 1.303. B – Doutrina. In: PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado** : Parte Especial; Direito das Coisas; Condomínio; Edifício de apartamentos; Compáscuo; Terras devolutas; Terras silvícolas. 5.ed. São Paulo: RT, 2012, p. 244.

² BRASIL. [Lei n.º 12.607, de 4 de abril de 2012](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12607.htm). Altera o § 1º do art. 1.331 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, no que tange ao critério de fixação da fração ideal e às disposições sobre alienação e locação de abrigos para veículos em condomínios edilícios. Brasília, 4 abr. 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12607.htm. Acesso em 20 mai. 2020.

³ Para maiores aprofundamentos, vide: LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Direito Imobiliário Registral na perspectiva civil-constitucional**. Porto Alegre: IRIB-SafE, 2004, p. 69-93.

⁴ MALUF-MARQUES, ob. cit., p. 181.

5 FACHIN, Luiz Edson. Comentário ao art. 1.348. In: JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antônio (coord.). **Comentários ao Código Civil**: Parte Especial; Do Direito das Coisas; Dos Direitos de Vizinhança; Do Condomínio Geral; Do Condomínio Edilício; Da Propriedade Resolúvel; Da Propriedade Fiduciária; (artigos 1.277 a 1.368). São Paulo: Saraiva, 2008, v. 15, p. 290.

6 SEIA, Jorge Alberto Aragão. **Propriedade horizontal**: condôminos e condomínios. Coimbra: Amedina, 2001, p. 186. Nesse sentido, vide também: VENOSA, Sílvio de Salvo. ART. 1.348. In: VILLAÇA AZEVEDO, Álvaro (coord.). **Código Civil Comentado**: Direito das Coisas; Posse; Direitos Reais; Propriedade; Artigos 1.196 a 1.368. São Paulo: Atlas, 2003, v. XII, p. 490.

7 Acerca disso vide: MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**: de acordo com o Código Civil de 2002 e com o Estatuto da Cidade. 3.ed. São Paulo: RT, 2011, p. 125 e SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: Teoria e Prática. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 686.

8 Sobre a atribuição desses poderes ao síndico, vide: VIANA, Marco Aurelio da Silva. Art. 1348 – Comentário. In: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo (coord.). **Comentários ao Novo Código Civil**: Dos Direitos Reais (Arts. 1.225 a 1.510). Rio de Janeiro: Forense, 2003, v. XVI, p. 486-487.

9 LOPES, João Batista. A pretendida qualificação do condomínio como pessoa jurídica (aspectos de direito material e processual). In: CARVALHO, Fabiano (coord.); BARIONI, Rodrigo (coord.). **Processo imobiliário**: Questões atuais e polêmicas sobre os principais procedimentos judiciais e extrajudiciais referentes a bens imóveis. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 187.

10 LIQUIDATO, Alexandre G. N. PL propõe criação do regime emergencial e transitório das relações jurídicas – Parte 2. Consultor Jurídico, 03 abr. 2020. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-abr-02/direito-civil-atual-pl-propoe-criacao-regime-juridico-emergencial-parte>.

Date Created

03/08/2020