

**FUNDAÇÃO EDUCACIONAL MACHADO DE ASSIS
FACULDADES INTEGRADAS MACHADO DE ASSIS
CURSO DE DIREITO**

CARLA PULROLNIK DOS SANTOS

**CONFLITOS EM CONDOMÍNIO EDÍLIO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Santa Rosa
2017

CARLA PULROLNIK DOS SANTOS

**CONFLITOS EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades Integradas Machado de Assis, como requisito parcial para obtenção do Título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Me. Roberto Pozzebon


Santa Rosa
2017

CARLA PULROLNIK DOS SANTOS

**CONFLITOS EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

Monografia apresentada às Faculdades
Integradas Machado de Assis, como
requisito parcial para obtenção do Título
de Bacharel em Direito.

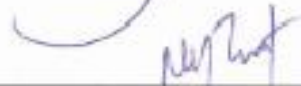
Banca Examinadora



Prof. Ms. Roberto Pozzebon – Orientador



Prof.^a Ms. Bianca de Melo Hartfil



Prof. Ms. Niki Frantz

Santa Rosa, 26 de junho de 2017.

DEDICATÓRIA

Dedico com muito carinho ao meu Pai João, e meu irmão Arthur, que sempre estiveram ao meu lado, apoiando-me e incentivando a nunca desistir desta longa caminhada.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por ter me proporcionado a vida. Agradeço a minha família, em especial ao meu Pai João e ao meu irmão Arthur que sempre me apoiaram.

Ao meu namorado, pelo apoio e compreensão. Agradeço ao meu professor e orientador, Roberto Pozzebon pela orientação e dedicação que sempre teve comigo, aos professores e toda equipe FEMA, muito obrigada!

A persistência é o menor caminho do
êxito.

Charles Chaplin

RESUMO

A presente monografia tem como tema conflitos em condomínio edilício e está delimitada a investigar na perspectiva do direito civil, na jurisprudência e julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul as causas mais frequentes de conflitos entre condôminos. Como problema de pesquisa, busca identificar os conflitos mais comuns em condomínio edilício, ou seja, aqueles que mais se repetem nos julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, bem como, as soluções aplicadas e formas de evitar tais conflitos. O estudo apresenta como objetivo geral, e, a fim de resolver o problema, analisar os julgados do TJ/RS acerca do assunto. Mostra-se oportuna e relevante à medida que contribuirá para estudar as causas e soluções de tais conflitos e contribuirá para o bem-estar dos condôminos. Almeja, também, contribuir com a evolução da pesquisa jurídica nas Faculdades Integradas Machado de Assis. A metodologia utilizada para a realização da pesquisa é teórico-empírico com reflexão e análise de doutrina, legislação e jurisprudência no período de 2010 a 2017. O estudo será de interpretação e compreensão de legislação, jurisprudência e bibliografia. A pesquisa é de natureza qualitativa, com geração de dados realizada por meio de documentação e meios diversos tais como livros, legislação e jurisprudência, utilizando o método hipotético dedutivo. O trabalho de conclusão de curso está dividido em dois capítulos, o primeiro irá tratar da propriedade, sua origem e o direito à propriedade em nosso ordenamento jurídico, bem como, as restrições e a função social, concluindo com os tipos de condomínio previstos no Código Civil. O segundo, objeto da pesquisa e delimitação do tema se dividirá em estudar o condomínio edilício, os direitos e deveres dos condôminos, os conflitos, e a mediação como possível forma de resolução de conflitos. Conclui com análise das decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul acerca dos conflitos em condomínio edilício apontando a resposta ao problema proposto.

Palavras-chave: condomínio edilício - conflitos de maior incidência - decisões judiciais.

ABSTRACT

The present monograph has as theme conflicts at building's condominiums, and it is delimited to investigate from civil law's perspective, at jurisprudence and at Rio Grande do Sul State Court's trials the most current causes of conflicts between neighbors. As research's problem, it searches to identify the most usual conflicts at building's condominiums, that is, those that most repeat at Rio Grande do Sul State's Court, as well, the applied solutions and ways to avoid the conflicts. The study presents as general objective, and, in order to solve the problem, to analyze the trials of Rio Grande do Sul State's Court about subject. The research is opportune and of huge relevance, because it will contribute to study the causes and solutions of conflicts at building's condominiums contributing for neighbor's social welfare. It aims to also contribute with the evolution of research at Faculdades Integradas Machado de Assis. The methodology used for the research is theoretical-empirical with reflection and analysis of doctrine, law, jurisprudence from 2010 until 2017. The study will be about interpretation and comprehension of law, jurisprudence and bibliography, being the research qualitative and the data generation will be accomplished through documents, using several ways such as books, laws and jurisprudence, having as method the hypothetical deductive. The course completion work is will be divided in two chapters, the first one will approach the property, its origins and the right to property in our legal order, as well, the restrictions and the social function, concluding with the condominiums' kinds provided for in the Civil Code. The second one, research's object and theme's delimitation will be divided to study the building's condominium, the rights and obligations of neighbors, the conflicts, and mediation as a way to possible solve the conflicts and it concludes with the analysis of Rio Grande do Sul State Court's trials about conflicts at building's condominiums pointing out the answer to the proposed problem.

Key-words: building's condominium – conflicts of most incidence – judicial decisions.

LISTA DE ABREVIações, SÍGLAS E SÍMBOLOS.

Art. – artigo

CC – Código Civil

CF/88 – Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

FEMA – Fundação Educacional Machado de Assis

inc. – inciso

nº – número

p. – página

TJRS – Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul

§ – parágrafo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 PROPRIEDADE	12
1.1 A ORIGEM DA PROPRIEDADE	12
1.2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO.....	14
1.3 RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE	16
1.4 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	20
1.5 TIPOS DE CONDOMÍNIO NO CÓDIGO CIVIL	24
2 O CONDOMÍNIO EDÍLIO	28
2.1 ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO EDÍLIO	28
2.2 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS	33
2.3 OS CONFLITOS DE VIZINHANÇA EM CONDOMÍNIO EDÍLIO.....	36
2.4 A MEDIAÇÃO COMO FORMA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS	40
2.5 ANÁLISES DE DECISÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COM RELAÇÃO A CONFLITOS ENTRE CONDÔMINOS	43
CONCLUSÃO	49
REFERÊNCIAS	51

INTRODUÇÃO

O tema da presente monografia é conflitos em condomínio edilício. Como delimitação temática, focalizará o estudo no Direito Civil e nos julgados do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul buscando identificar as causas mais frequentes de conflitos entre condôminos. O problema da pesquisa é identificar os conflitos mais comuns em condomínio edilício, ou seja, aqueles que mais se repetem nos julgados do TJ/RS, bem como, as soluções aplicadas e possíveis formas de evitar tais conflitos.

Tem por objetivo geral analisar os julgados do Tribunal gaúcho acerca do condomínio edilício objetivando identificar as principais causas e as decisões proferidas, em especial, a legislação aplicada. Tem por objetivos específicos estudar a propriedade, os tipos de condomínio, o condomínio edilício desde o seu surgimento, requisitos para instituição, legislação aplicável e a jurisprudência para responder o problema.

O tema é relevante por buscar compreender a aplicação do direito de vizinhança em condomínio edilício no Brasil, bem como, os conflitos e as soluções aplicadas, e também a mediação como forma de resolução de conflitos, o que será de grande contribuição para a comunidade jurídica, pois se destina a todos que residem em condomínio dessa natureza, buscando identificar as causas dos conflitos e possíveis soluções. Almeja contribuir com a evolução da pesquisa jurídica nas Faculdades Integradas Machado de Assis por meio da legislação pertinente ao assunto, bem como, bibliografias e as decisões proferidas pelo TJ/RS. É finalidade, também servir de avaliação do componente do currículo acadêmico dessa instituição de ensino e disponibilizar para a comunidade um estudo que pode servir de fonte de pesquisa e consulta para os interessados no assunto. No âmbito local é tema pouco debatido e estudado, o que demonstra a relevância e utilidade a um número maior de pessoas à medida que cresce consideravelmente o número de construções em edifícios.

O tipo de metodologia que a pesquisa desenvolverá será teórico-empírico com reflexão e análise de doutrina, legislação e jurisprudência no período de 2010 a

2017, pelo qual será realizado em um primeiro momento, o estudo na bibliografia referente à propriedade, direito de propriedade e condomínio.

A pesquisa tem foco explicativo e procedimentos técnicos bibliográficos por meio de livros e materiais publicados como artigos e documentos com o objetivo de se chegar a uma conclusão acerca de que motivos desencadeiam os conflitos em condomínios edilícios.

O estudo será de interpretação e compreensão de bibliografia, sendo a pesquisa qualitativa. A geração de dados será realizada por meio de documentação indireta, bibliografias, e utilização de diversos meios como livros, legislações e decisões jurisprudência. O presente estudo terá como método o hipotético dedutivo, uma vez que as pesquisas na legislação e jurisprudências visam verificar possível explicação para o problema dos conflitos em condomínios edilícios, e decorrerá de análise e construção a partir das leituras bibliográficas.

A pesquisa será dividida em dois capítulos, o primeiro irá tratar da propriedade desde a sua origem, e o direito à propriedade em nosso ordenamento jurídico, bem como as restrições e a sua função social, finalizando com tipos de condomínio previstos no Código Civil brasileiro. O segundo capítulo, por sua vez, se dividirá em estudar o condomínio edilício e seus aspectos gerais, os direitos e deveres dos condôminos, os conflitos, e a mediação como forma de resolução de tais conflitos. Conclui com a análise das decisões proferidas pelo TJ/RS e resposta ao problema de pesquisa.

1 PROPRIEDADE

O primeiro capítulo desta monografia aborda o direito de propriedade desde a sua origem, o qual se destaca por ser um dos mais importantes, dos direitos reais, e pela concreta relevância na vida das pessoas e na sociedade.

O estudo ao longo do primeiro capítulo analisará a origem da propriedade, sua natureza jurídica e as restrições ao direito de propriedade, bem como os aspectos e a função social concluindo com os tipos de condomínio previstos no Código Civil.

1.1 A ORIGEM DA PROPRIEDADE

A raiz histórica do direito de propriedade está no Direito Romano, no qual predominava o sentido individualista sobre a propriedade coletiva, que, por sua vez, era da cidade, na qual cada indivíduo possuía uma porção de terra. Na Idade Média a propriedade teve muita importância, pois os feudos eram dados como usufruto condicional a pessoas que se obrigavam a prestar serviços. Na civilização greco-romana, a propriedade privada, assim como a família e a religião doméstica faziam parte da constituição social e da organização institucional da sociedade (DINIZ, 2012).

Com o passar do tempo à propriedade sobre os feudos se tornou vitalícia e com poderes para ser transmitida apenas para o gênero masculino. O feudalismo só se perdeu na Revolução Francesa de 1789 (DINIZ, 2012).

Para o autor Nelson Rosenthal:

Era evidente a importância da religião quanto a instituição da propriedade. Na época, as famílias possuíam o costume de fazer cultos religiosos em seus lares, acreditavam que cada lar possuía um Deus, por isso permaneciam sempre na mesma casa, assim, diz-se que a religião, primeiramente, garantiu a propriedade. A propriedade era no século XX questão de grande importância, quanto ao seu uso correto e nocivo, e que se agravava no início do século XXI devido ao empobrecimento e o crescimento populacional acelerado. A propriedade é “[...] estruturada no dever geral de abstenção em torno das faculdades da propriedade e funcionalizada pelo dever do proprietário de não frustrar os anseios coletivos, concedendo ao bem regular destinação econômica. (ROSENVALD, 2004, p. 16).

De acordo com o autor Paulo Nader a teoria de propriedade também é sustentada pelos romanos, na qual ao longo da história, foi caracterizada das mais diversas sistematizações. Menciona em sua obra que houve povos que não chegaram a conhecer a propriedade privada.

Os gregos estabeleciam que as terras fossem para o cultivo e não havia vínculo de domínio entre eles, pois as trocavam entre si, no qual a propriedade era somente os frutos que na terra eram produzidos. Três instituições eram constituídas sobre a propriedade, a religião doméstica, a família e o direito de propriedade. Cada família tinha o seu Deus que se estabelecia em determinado lugar e mantinham uma relação muito forte entre o Deus e a família na propriedade. Para tanto só se mudava deste por motivos inusitados, e o imóvel era considerado da família e não de apenas um de seus membros, pois os membros da família quando faleciam eram enterrados todos no mesmo local, por isso idolatravam a propriedade onde se estabeleciam criando um vínculo muito forte com esta (NADER, 2008).

Em igual sentido ao falar da propriedade na história Fustel de Coulanges leciona que:

Compreende-se facilmente que o direito de propriedade, assim concebido e estabelecido, foi muito mais completo e mais absoluto em seus efeitos, do que o poderia ser em nossas sociedades modernas, onde se baseia sobre outros princípios. A propriedade era tão inerente à religião doméstica, que uma família não podia renunciar nem a uma, nem à outra. A casa e o campo estavam como que incorporadas a ela, e ela não podia nem perdê-la, nem privar-se dela. Platão, em seu Tratado das Leis, não pretendia dizer novidades quando proibia ao proprietário vender o campo; apenas lembrava uma lei antiga. Tudo leva a crer que nos tempos antigos a propriedade fosse inalienável. (COULANGES, 1975, p. 29).

Para esse autor o direito de propriedade é uma instituição dos antigos que não está mais presente nas ideias do mundo atual. Os antigos criavam leis em relação ao direito de propriedade totalmente diferente dos tempos atuais e, como pode se observar, foram os costumes e as leis instituídas na época dos antigos que ensinaram ao homem assegurar o direito sobre a terra, criando assim a propriedade (COULANGES, 1975).

Hely Lopes Meirelles em sua obra o direito de construir, também aborda a origem da propriedade pelo conceito dos romanos no qual a detinham do poder de usar, gozar e abusar da coisa sob o seu domínio (MEIRELLES, 2011).

No ordenamento jurídico romano, a propriedade era considerada como um direito absoluto, perpétuo, oponível erga omnes e exclusivo de seu titular, que poderia dela dispor com plenitude. Foi o Direito romano que estabeleceu um complexo mecanismo de interditos visando tutelar os direitos individuais em relação aos arbítrios estatais. A Lei das Doze Tábuas pode ser considerada a origem dos textos escritos consagrados da liberdade, da propriedade e da proteção aos direitos do cidadão (MORAES, 2001).

O autor Sílvio de Salvo Venosa preceitua que a propriedade sofre diversas mudanças e influências ao longo da história, “[...] a história da propriedade é decorrência direta da organização política.” Vale ressaltar que antes da época romana, nas sociedades primitivas, períodos da história humana onde não existiam estados, os homens viviam em tribos, e para estes existia somente a propriedade para as coisas móveis (VENOSA, 2009). Paulatinamente, com o surgimento da agricultura e a permanente utilização da terra pelo mesmo grupo, inicia-se a ideia de propriedade coletiva e, posteriormente, propriedade individual.

Na Declaração Universal dos Direitos Humanos, está previsto o direito à propriedade privada, onde diz que “Todo indivíduo tem direito à propriedade, só ou em sociedade com outros e que ninguém será arbitrariamente privado da sua propriedade.” (ONU, 1948).

Conforme ressaltado pela declaração universal dos direitos humanos, em que ninguém será privado da sua propriedade, cabe ressaltar, porém, em casos de utilidade pública ou interesse social, neste poderá haver a desapropriação.

1.2 O DIREITO DE PROPRIEDADE NO ORDENAMENTO JURÍDICO

O Direito de propriedade no Brasil é assegurado na Constituição Federal de 1988, mais precisamente no artigo 5º, inciso XXII, com os seguintes termos:

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:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade; [...] (BRASIL, 1988).

O Código Civil, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, traz a propriedade no rol dos direitos reais do artigo 1.225. Direito real “[...] consiste no poder jurídico, direto e imediato do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos. No polo passivo, incluem-se os membros da coletividade, pois todos devem abster-se de qualquer atitude que possa turbar o direito do titular.” (GONÇALVES, 2016, p. 494).

O código elenca como direitos reais o rol taxativo do artigo 1.225 como sendo, a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão do direito real de uso.

A propriedade é o mais importante e mais completo dos direitos reais por conferir ao titular deste direito os poderes de usar, gozar, dispor da coisa e reaver de quem injustamente a possua ou detenha.

Quando um ou alguns desses poderes são transferidos a outra pessoa a propriedade passa a ser limitada, por isso a expressão direitos reais limitados ou direitos reais sobre coisas alheias. Do rol dos direitos reais somente a propriedade reúne todos os poderes, por isso é dito que é o direito real por excelência.

Os demais direitos reais são desmembramento. Por exemplo, no usufruto o proprietário transfere a terceiro os poderes de usar e fruir do bem enquanto o nu-proprietário permanece com o direito de dispor e reaver. Ainda sobre a propriedade, dada a importância que o legislador atribuiu a ela, é oportuno citar também que:

Trata-se do mais complexo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas. A organização jurídica da propriedade varia de país a país, evoluindo desde a antiguidade aos tempos modernos. Por essa razão, difícil e árdua se mostra a tarefa de conceituá-la. (GONÇALVES, 2016, p. 497).

O Código Civil não oferece um conceito de propriedade o que a doutrina de forma geral menciona ser uma tarefa árdua conceituar (DINIZ, 2013). Menciona apenas as faculdades do proprietário “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.” (BRASIL, 2002).

Com base nos elementos constitutivos da propriedade previstos no artigo 1.228, pode-se definir a propriedade como o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo em sua plenitude e

dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como, de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (GONÇALVES, 2016).

Outro autor civilista, Sílvio Rodrigues, conceitua propriedade como:

Um direito real, ou seja, um direito que recai diretamente sobre a coisa e que independe, para seu exercício, de prestação de quem quer que seja. Ao titular de tal direito é conferida a prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa, bem como a de reivindicá-la de quem a injustamente a detenha. (RODRIGUES, 2002, p. 77).

No ensinamento de Maria Helena Diniz, o conceito de propriedade não se distancia dos conceitos dos demais autores. Acrescenta ser um direito absoluto e oponível contra todos como pode ser constatado:

[...] se diz absoluto, não no sentido de franquear ao titular ilimitados poderes sobre a coisa, mas porque apresenta validade *erga omnes*, sendo oponível a qualquer pessoa, embora a ordem constitucional garanta a propriedade privada, a cada dia surgem novas limitações ao exercício deste direito, ditadas pelo interesse social. (DINIZ, 2012, p.115).

O direito de propriedade, para Arnaldo Wald, é o mais amplo dos direitos reais, no qual é o direito de poder usar, gozar e dispor de determinado bem. Sua evolução histórica vem desde os povos primitivos e seus costumes, conceituando-se assim a propriedade individual como um meio de defesa (WALD, 2009). No mesmo sentido é a afirmação do autor Caio Mario da Silva Pereira:

[...] não existe conceito inflexível do direito de propriedade. Muito erra o profissional que põe os olhos no direito positivo e supõe que os lineamentos legais do instituto constituem a cristalização dos princípios em termos permanentes, ou que o estágio atual da propriedade é a derradeira definitiva fase de seu desenvolvimento. (PEREIRA, 2009, p. 67).

Cabe ressaltar que direito de propriedade em nosso ordenamento jurídico, visa garantir a propriedade, sendo este um direito fundamental, no qual se admitem restrições, que serão abordadas no tópico a seguir.

1.3 RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade foi concebido pelo legislador dos séculos XVIII e XIX como um direito absoluto sob a perspectiva do não intervencionismo do Estado, que

somente deveria agir para proteger nas situações envolvendo proprietário e posse. O direito de propriedade não pode mais ser encarado sob o enfoque individualista, absolutista, desprovido de qualquer conteúdo solidarista e humanitário (GAMA, 2010). Menciona ainda este autor que no passado privilegiava-se o indivíduo proprietário dissociado de qualquer outro interesse ou valor. Na atualidade esta leitura não responde mais a realidade do contexto social e econômico.

Maria Helena Diniz leciona que o caráter absoluto não se apresenta com a modelagem da época do Direito Romano. Na atualidade, “[...] deve ser entendido dentro do âmbito em que a norma jurídica permite seu movimento e desenvolvimento. É nesse sentido que deve ser entendido o art. 1.231 do Código Civil pátrio, ao prescrever que a propriedade presume-se plena e exclusiva até prova em contrário.” (DINIZ, 2013, p. 136).

Da mesma forma que a Constituição garante o direito de propriedade a mesma estabelece ainda no plano constitucional restrições e formas de intervenção na propriedade:

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:

[...]

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano;

XXVI - a pequena propriedade rural, assim definida em lei, desde que trabalhada pela família, não será objeto de penhora para pagamento de débitos decorrentes de sua atividade produtiva, dispondo a lei sobre os meios de financiar o seu desenvolvimento;

XXVII - aos autores pertence o direito exclusivo de utilização, publicação ou reprodução de suas obras, transmissível aos herdeiros pelo tempo que a lei fixar. (BRASIL, 1988).

O direito de propriedade sofre limitações decorrentes de lei as quais são inúmeras. No Código Civil podem ser encontradas restrições quanto ao direito de vizinhança e na Constituição Federal em relação a função social da propriedade. Protege-se o patrimônio histórico, a fauna, a flora, o equilíbrio ecológico, etc. Há leis

especiais que cuidam expressamente dessas questões, restrições direcionadas à propriedade urbana e rural (VENOSA, 2009).

Para Washington de Barros Monteiro, é impossível a enumeração das diversas formas de restrições à propriedade, mas elenca como principais, as restrições constitucionais, restrições administrativas, limitações de natureza militar, limitações destinadas a proteção da lavoura, do comércio e da indústria, limitações decorrentes das leis eleitorais, restrições da lei penal e por último e não menos importante as restrições da Lei Civil (MONTEIRO, 2003).

As restrições ao direito de propriedade também denominada de servidões, na qual o direito mais antigo a conheceu de duas formas, como servidões reais e pessoais, na qual se denominavam prediais, que é a utilização de um prédio por outro, que nasce da vontade dos proprietários. Ambas formam uma unidade conceitual de modo que se diferenciam do penhor e da hipoteca (OPITZ, 2010).

Maria Helena Diniz menciona que “As medidas restritivas ao direito de propriedade, impostas pelo Estado em prol da supremacia do interesse público, vêm diminuindo o exercício desse direito.” (DINIZ, 2010, p. 291). Também menciona que as limitações ao direito de propriedade são as que estão previstas em lei, e que essas não visam proteger o interesse privado, sendo importantes para a sociedade em geral, tanto de ordem econômica quanto jurídica.

Importante e esclarecedora lição traz Arnaldo Wald acerca das limitações ao mencionar que:

A lei, ao fixar o contorno do direito de propriedade, estabeleceu certas limitações no interesse da coletividade e dos particulares. [...] Distinguem-se limitações voluntárias, decorrentes de declaração de vontade do interessado ou acordo entre as partes, das limitações legais, cuja fonte é a própria lei. (WALD, 2015, p. 159).

Assim, com base no mesmo autor, as limitações legais, aquelas decorrentes de lei dividem-se em restrições de direito público, de caráter administrativo cujo sujeito ativo é um ente público e as limitações de ordem privada, e de interesse dos particulares e originam-se do Direito Civil. São exemplos de limitações existentes no interesse público, a cobrança de impostos, o direito à desapropriação, a requisição, e, de interesse particulares a servidão, cláusulas de contratos, testamentárias, retrovenda, dentre outras.

Diniz classifica as restrições de interesse social em constitucionais, administrativas, ao direito de propriedade rural e de natureza militar, e, as limitações com base no interesse privado em direitos de vizinhança, como uso anormal da propriedade, árvores limítrofes, passagem forçada, cabos e tubulações, águas, limites entre prédios e direito de construir.

Nas decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul existem diversos julgados envolvendo o assunto em estudo. Como exemplo segue uma decisão proferida recentemente:

APELAÇÃO CÍVEL. SERVIDÃO DE ELETRODUTO. LINHA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA. INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES E DANOS EMERGENTES. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. - MÉRITO - No caso dos autos, está-se diante de servidão de eletroduto, na qual existe a limitação do direito de propriedade, mas não há a desapropriação total da área, pois o proprietário não perde seus direitos sobre o imóvel, apenas tem o uso restringido no que for incompatível com a existência da linha de transmissão. Afastada a alegação da parte ré/apelante de que a "linha de transmissão provocou verdadeira desapropriação indireta". - Lucros Cessantes - A insurgência da parte demandada - que afirma que o laudo pericial não levou em conta os lucros cessantes, alegando de que as árvores foram plantadas para serem cortadas com 25 anos - não merece prosperar. Isto porque tal alegação genérica considera eventos prováveis e incertos, ao passo que o laudo pericial, acolhido pelo magistrado a quo na sentença, foi alicerçado em levantamento orientado por critérios objetivos de avaliação, considerando a idade das árvores à época da instituição da servidão. Precedente desta Corte em caso idêntico. - Danos Emergentes - Não estando o julgador adstrito ao laudo pericial, podendo formar a sua convicção com outros elementos ou fatos provados nos autos (art. 436 do CPC/73), é crível admitir que o levantamento realizado por profissionais ligados à construção, com o acompanhamento dos proprietários da área, é o que melhor retrata a correta avaliação dos danos causados relativos às árvores cortadas. Assim, deve ser provido o apelo da parte ré, para que a indenização corresponda ao valor que foi depositado pela parte autora (R\$ 44.917,60). - Honorários Advocatícios - Recurso adesivo da parte autora provido para que os honorários advocatícios sejam fixados em 5% sobre e diferença entre o valor ofertado e o montante final da indenização, conforme o artigo 27, §§1º e 3º, II, do DL nº 3.365/41. APELAÇÃO PARCIALMENTE PROVIDA. (ART. 557, § 1º-A, DO CPC). RECURSO ADESIVO PROVIDO (ART. 557, § 1º-A, DO CPC). (RIO GRANDE DO SUL, 2016).

Constata-se no julgado a existência de uma limitação ao direito de propriedade vez que o proprietário não pode utilizá-la na plenitude à medida que deve respeitar a servidão do eletroduto construído sobre seu imóvel rural. Na decisão restou demonstrado que não houve desapropriação, existindo de fato uma servidão pela qual o proprietário não perde seus direitos em relação ao bem, tem, apenas reduzidos seus direitos em relação a ela, ou seja, uma restrição.

Leva-se a concluir, portanto, que o direito de propriedade deve ser exercido dentro dos contornos legais “[...] não significa que o proprietário possa exercer os seus direitos de qualquer maneira, podendo usar e abusar, segundo fórmula atribuída aos romanos, pois o exercício do direito de propriedade é submetido às normas legais [...]” (WALD, 2015, p. 135). Dentre uma das limitações legais, inclusive prevista na Constituição Federal de 1988 está a função social da propriedade, objeto de estudo do subtítulo que segue.

1.4 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Como já mencionado anteriormente, no Direito Romano a propriedade tinha caráter individualista, o que é consenso entre os autores pesquisados, porém, não foi somente naquele período. Posteriormente, “Após a Revolução Francesa, a propriedade assumiu feição marcadamente individualista. No século passado, no entanto, foi acentuado o seu caráter social.” (GONÇALVES, 2016, p. 510).

O caráter individualista do Direito Romano foi marca de uma época passada, porém, tem uma vinculação com o ordenamento jurídico em vigor face ter vigido no Brasil legislações como Ordenações Filipinas e Ordenações Manuelinas, cuja fonte principal dessas normas era o Direito Romano (GIRARDI, 1997). Na época se tinha a seguinte noção:

Para o Direito Romano, o direito de propriedade é um dos pontos axiais de toda a sua ordem jurídica. Pelo direito de propriedade o indivíduo possui um poder total e absoluto sobre a coisa. Era a *plena in re potestas*, como se costumava dizer. Tal poder pleno a princípio era entendido em sentido profundamente individualista. (GIRARDI, 1997, p. 67).

O autor Guilherme Gama menciona que do socialismo ao fascismo há exigência de uma conduta com relativa aceitação nas sociedades europeias da segunda metade do século XX. Afirma, também, em outras palavras o bem jurídico deveria ostentar uma função que respeitasse os interesses da comunidade, ou seja, apresentar uma função social. Sobre um possível conceito “A função social relaciona-se com o uso da propriedade, modificando, conseqüentemente, alguns aspectos relacionados à relação externa que é o seu exercício.” (GAMA, 2010, p. 231).

O referido autor menciona também que embora a propriedade deva cumprir uma função social, não representa que deve atender exclusivamente este interesse e que deixou de ser individualista. O que há é uma relação de complementaridade entre a propriedade e a função social de forma que atualmente os limites da atividade econômica e a função social passam a integrar uma nova ordem pública constitucional. Ela deve ser tida como uma cláusula geral e deve ser reconhecida que ela integra a propriedade.

Pode-se compreender que a propriedade não é um direito propriamente individual, a propriedade por sua vez deve cumprir os anseios da sociedade, de modo ainda que a Constituição determine que a propriedade deva atender a sua função social (BRASIL, 1988).

Além da previsão contida no artigo 5º da Constituição Federal de 1988 de que a propriedade atenderá a sua função social como já referido anteriormente, existem outros dispositivos que também fazem menção como, por exemplo, em relação à propriedade rural:

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. (BRASIL, 1988).

Em referência à ordem econômica, o artigo 170 da Constituição Federal de 1988:

Art. 170. A ordem econômica, 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:
 [...]
 II – propriedade privada;
 III – função social da propriedade;
 [...]
 VI – defesa do meio ambiente; [...] (BRASIL, 1988).

A função social não é apenas previsão legal contida na Constituição Federal de 1988. A efetividade se dá com a aplicação do mandamento constitucional pelo Poder judiciário como se observa na decisão proferida pelo TJ/RS:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – ARRENDAMENTO DE PROPRIEDADE RURAL – FAZENDA ABANDONADA NÃO CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – POSSIBILIDADE – PERDAS E DANOS – NÃO COMPROVADO – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende simultaneamente, segundo critério e graus de exigências estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: aproveitamento racional e adequado; a utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; observância das disposições que regulam as relações de trabalho; exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. Com base no princípio da função social e em razão do inadimplemento pelo apelante em relação aos cuidados necessários com a propriedade arrendada, mantenho a sentença, visto que o abandono no imóvel, ocorrido aproximadamente um ano após o arrendamento, sem o devido cuidado ou investimento, importa patente deterioração e depreciação, o que não se mostra condizente com a função social da posse e do contrato. O artigo 333 do Código de Processo Civil afirma que o ônus da prova cabe ao autor, relativamente ao fato constitutivo de seu direito, e ao réu, em relação à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Deste modo, alegar e nada provar é o mesmo que nada alegar e, por conseguinte, quando não apresentada as provas, gera o descumprimento do ônus da prova que lhe tocava (artigo 333, I, do CPC). Por isso, afasto a condenação do apelante pelas perdas e danos. (RIO GRANDE DO SUL, 2016).

Com relação à decisão proferida, e com base na função social da propriedade a decisão foi parcialmente provida sendo concedida a reintegração da posse, pois a propriedade havia sido arrendada e o arrendatário sob a posse da mesma, não cumpriu com a função social, comprovado o abandono do imóvel e não provendo com os cuidados indispensáveis à propriedade arrendada.

O Superior Tribunal de Justiça ao julgar demanda envolvendo direito de propriedade e a sua função social assim se manifestou:

ADMINISTRATIVO – INTERVENÇÃO DO ESTADO NA PROPRIEDADE PRIVADA RESTRIÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE – DESAPROPRIAÇÃO INDIRETA – NECESSIDADE DE EFETIVO APOSSAMENTO E IRREVERSIBILIDADE DESSA SITUAÇÃO – LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA – PRAZO PRESCRICIONAL DE 5 ANOS. 1. Não há desapropriação indireta sem que haja o efetivo apossamento da propriedade pelo Poder Público. Desse modo, as restrições ao direito de propriedade, impostas por normas ambientais, ainda que esvaziem o conteúdo econômico, não se traduzem nessa modalidade de desapropriação. 2. Esta Corte já firmou entendimento de que, para que seja reconhecida a desapropriação indireta de um bem, é preciso a ocorrência de dois requisitos: a) que o bem tenha sido incorporado ao patrimônio do Poder Público, ou seja, que tenha ocorrido o apossamento; e, b) que a situação fática seja irreversível. Precedente: (REsp 628.588/SP, Rel. Ministra Eliana Calmon, julgado em 10.12.2008, DJe 9.2.2009). 3. No caso dos autos, não houve o apossamento do bem pelo Poder Público, mas

apenas a imposição de uma série de restrições, que podem até ter gerado perdas econômicas ao agravado, mas que não configuram desapropriação indireta, e sim limitações administrativas. 4. Por este motivo, ainda que tenham ocorrido danos ao agravado, em face de eventual esvaziamento econômico de sua propriedade, tais devem ser indenizados pelo Estado por meio de ação de direito pessoal, cujo prazo prescricional é de 5 anos, nos termos do art. 10, parágrafo único, do Decreto-Lei n. 3.365 /41. Agravo regimental improvido. (BRASIL, 2010).

Percebe-se pelo julgamento proferido o respeito ao direito fundamental à propriedade, porém, nosso ordenamento jurídico prevê, e o poder Judiciário faz valer as limitações a esse direito e estabelece indenizações quando o proprietário sofrer danos que não deu causa.

Para o autor Orlando Gomes, a função social da propriedade deve ser entendida como uma complexa situação jurídica subjetiva, ativa e passiva, que transforma o direito subjetivo de propriedade.

Sendo reconhecido no ordenamento jurídico que o exercício dos direitos inerentes à propriedade não podia ser protegido exclusivamente para a finalidade de satisfação dos interesses do proprietário, a função da propriedade torna-se social, trazendo com isto as seguintes consequências: a) legitima-se a vedação ao proprietário do exercício de determinadas faculdades; b) o proprietário passa a ser obrigado a exercer determinados direitos elementares do domínio; e c) cria-se um complexo de condições para que o proprietário possa exercer seus poderes. (GOMES, 1999, p. 107).

Pode-se compreender que a função social é uma das maneiras que o Estado possui de intervir na propriedade. A desapropriação como uma das maneiras de reforma agrária, que nada mais é do que uma redistribuição de terras improdutivas, não é limite ao direito de propriedade, mas, sim, uma forma de sua aquisição originária (OPITZ, 2010).

O Código Civil de 2002, e a Constituição Federal de 1988, preveem expressamente a funcionalização da propriedade.

O artigo 1.228 prevê que proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, §1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com suas finalidades econômicas, sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (...) §3º O proprietário pode ser privado da sua coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente. (BRASIL, 2002).

Segundo Venosa “Toda a propriedade, ainda que resguardando o direito do proprietário, deve cumprir uma função social.”, também disserta sobre seu entendimento afirmando que:

A propriedade, portanto, tendo em vista sua função social, sofre limitações de várias naturezas, desde as limitações impostas no Código Civil de 1916, bem como no de 2002 em razão do direito de vizinhança, até as de ordem constitucional e administrativa para preservação do meio ambiente, fauna, flora, patrimônio artístico, etc. (VENOSA, p.181. 2005).

Vale ressaltar que o não cumprimento da função social da propriedade pelos proprietários poderá provocar a sua perda, já que o Estado da o direito a desapropriação, no entanto sendo protegida a ponto de ser desapropriada somente quando descumprida a função social.

1.5 TIPOS DE CONDOMÍNIO NO CÓDIGO CIVIL

Feitas as considerações sobre o direito de propriedade e à propriedade em seus aspectos históricos e jurídicos com o objetivo de alicerçar a pesquisa, o prosseguimento aborda o estudo do condomínio. De regra a propriedade pertence a um titular, tanto que o próprio código estabelece que proprietário é aquele que exerce as faculdades de usar, fruir, dispor e reivindicar. O condomínio é uma situação onde mais de uma pessoa exerce essas faculdades, ou seja, mais de uma pessoa é proprietária simultaneamente, por isso se fala em copropriedade.

De forma objetiva Gonçalves conceitua da seguinte forma: “Quando os direitos elementares do proprietário (art. 1.228, CC) pertencerem a mais de um titular, existirá o condomínio ou domínio comum de um bem”. Configura-se este, portanto, quando determinado bem pertence a mais de uma pessoa (GONÇALVES, 2016).

Na concepção de Wald “O direito brasileiro admitiu a concepção romana do condomínio, baseada no conceito de cota ideal”. Segundo o autor pode ser distinguido o condomínio em voluntário, involuntário e necessário (WALD, 2009).

O condomínio é modalidade de comunhão específica do direito das coisas. Trata-se de espécie de comunhão. Para que exista condomínio, há necessidade de

que o objeto do direito seja uma coisa; caso contrário, a comunhão será de outra natureza (VENOSA, 2009).

Para Flávio Tartuce:

Verifica-se a existência de condomínio quando mais de uma pessoa tem propriedade sobre determinado bem [...] o condomínio tem natureza real, havendo um conjunto de coisas e não de pessoas, desse modo, o condomínio não tem natureza contratual, sendo regido pelos princípios do Direito das Coisas. (TARTUCE, 2017, p. 295-296).

Os antecedentes históricos do condomínio bem como o da propriedade têm ambas origens do Direito Romano. Sílvio de Salvo Venosa caracteriza a origem do condomínio em Roma como obscura, no qual dentro da origem em que se formou não era admitido que mais de uma pessoa pudesse ser dona da mesma coisa, mas, em eventos fortuitos como a sucessão hereditária acabava sendo admitido que duas pessoas fossem donas de determinada coisa, na qual os herdeiros eram chamados a suceder o autor da herança e dividir entre estes os bens deixados pelo falecido.

Neste sistema que se deu a natureza do condomínio, cada condômino exerce o direito sobre a sua fração, não implicando no direito dos demais condôminos. Todos os benefícios e os ônus produzidos em decorrência da propriedade do condômino devem ser repartidos entre todos os comunheiros. Deste sistema nasce o direito no qual se baseou no sistema romano, que considera o condomínio na fração ideal, e como modalidade de propriedade comum com partes ideais (VENOSA, 2009).

Os condôminos têm o direito de usar da coisa conforme sua destinação, isso quer dizer que o condômino pode exercer sobre a coisa todos direitos desde que não afete os demais consortes que também se utilizam das mesmas proporções da cota que pertence a cada um, mas este direito não permite que o condômino altere, modifique algo que já é utilizado sem o consentimento dos demais (GONÇALVES, 2011).

Para Wald os direitos dos condôminos, se dividem em: relação à coisa, a cota, e também com relação aos deveres dos condôminos, que dentre esses deveres pode se destacar, a não alteração da coisa e não dar a posse terceiro estranho, salvo nesses casos se for com consentimento com os demais condôminos (WALD, 2015).

A noção de condomínio assim como da propriedade vem do direito romano como já salientado, caracterizada pela autonomia dos proprietários. Todos possuem direito sobre determinado bem, tendo sobre estes, direitos e deveres, e que a prática de qualquer ato está sujeita ao acordo de todos os coproprietários ou pela maioria destes, já que o bem pertence à coletividade e não somente aqueles que têm o direito de usar e gozar.

A parte que cada indivíduo tem no condomínio, determinada de quota ideal, resulta em um direito real sobre a propriedade, ela relaciona várias pessoas em relação à determinada quota e em caso de dúvidas se dividem, conforme artigo 1.315, parágrafo único do Código Civil:

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. (BRASIL, 2002).

O Código Civil de 2002 elenca como espécies de condomínio, tradicional ou comum, que alguns autores denominam como condomínio geral, o qual se subdivide em voluntário, artigo 1.314 e seguintes e, necessário, artigo 1.327 e subsequentes. No que se refere à origem destes, pode ser voluntário, quando se dá pela vontade dos condôminos, por exemplo, quando duas ou mais pessoas voluntariamente adquirem o mesmo bem pela própria vontade. Dito de forma objetiva: “Será convencional ou voluntário, se resultar do acordo de vontade dos consortes, nascendo de um negócio jurídico pelo qual duas ou mais pessoas adquirem ou colocam um bem em comum para dele usar e gozar.” (DINIZ, 2013, p. 236).

O condomínio legal ou necessário é aquele determinado pela lei, que, conforme o artigo 1.327 do CC se dá por meio de paredes, cercas, muros e valas. Em poucas palavras, “Chamar-se-á legal, necessário ou forçado quando derivar de imposição de ordem jurídica, como consequência inevitável do estado de indivisão da coisa. São exemplos de comunhão forçada: em paredes, cerca, muros e valas e na formação de ilhas.” (DINIZ, 2013, p. 237).

Assim, as espécies que o Código Civil prevê são o condomínio geral, que se subdivide em voluntário e o condomínio edilício ou em edificações. O condomínio voluntário também chamado de convencional é quando duas ou mais pessoas são donas de um mesmo bem. Este é baseado na vontade das partes criado por negócio

jurídico. Segundo Arnoldo Wald, “[...] esse tipo de condomínio não pode ser acordado, senão pelo prazo relativamente curto de 5 anos, atendendo, dessa forma, ao caráter instável e provisório do condomínio.” (WALD, 2009, p. 121).

O condomínio definido como necessário também chamado de forçado, deriva da imposição da lei, neste as partes ideais de cada condômino não podem ser transferidas separadamente, exemplo de condomínio forçado: muro cerca e parede.

Para Wald, “Natureza especial é o dos imóveis divididos em apartamentos, e que constituem uma comunhão pró-divisão, também denominada propriedade horizontal.” (WALD, 2009, p. 162). O estudo do condomínio edilício, por ser objeto da delimitação da pesquisa será desenvolvido no próximo capítulo.

2 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A segunda parte da pesquisa versa sobre o condomínio edilício abordando os aspectos gerais, jurídicos, direitos e deveres dos condôminos e os principais conflitos daí decorrentes.

O condomínio edilício é caracterizado pela forma de coexistência de propriedade, é dividido em área comum e área privada. É o exemplo das construções em edifícios que são divididos em apartamentos possuindo área de propriedade comum, de todos os condôminos, e área privativa de uso exclusivo do proprietário da unidade condominial.

Serão analisados, então, os aspectos legais como a instituição, direitos, deveres, responsabilidades e administração do condomínio, como forma de aprofundar conhecimentos acerca do tema já que houve nos últimos anos um aumento expressivo desse tipo de edificação, bem como, os principais conflitos oriundos da vida condominial que chegam ao Poder Judiciário.

2.1 ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A propriedade assim como o condomínio tem suas origens ligadas ao direito Romano. Conforme menciona Caio Mario da Silva Pereira, Roma se utilizava da divisão de prédios em planos horizontais onde viviam coletivamente os plebeus. Vê-se, então, que não se trata de um instituto jurídico criado recentemente pelo direito moderno.

Acerca do Direito Romano com relação à divisão das casas em planos horizontais o autor refere que:

Não tolerava o direito romano a divisão da casa por planos horizontais, por lhe parecer contrária aos princípios dominantes. Se a propriedade do solo projeta-se para o alto e vai *ad astra*, e se aprofunda chão adentro até o inferno – *ad inferos* –, faltava justificativa ali para a separação e autonomização dos direitos de quem acaso vivesse acima do proprietário do solo. (PEREIRA, 1999, p. 61).

A origem dos condomínios se deu em decorrência da falta de habitações causada por uma crise após a guerra de 1914-1918 em que fez desvanecer a oferta e a procura, dando lugar então aos apartamentos ou também chamado por

Washiton de Barros Monteiro de condômino em edifícios (MONTEIRO, 2003). Menciona ainda o referido doutrinador:

[...] desde logo, franca aceitação, em virtude de fatores vários. Em primeiro lugar, devido ao melhor aproveitamento do solo, redundando, destarte, indiretamente, no seu barateamento. Em segundo lugar, porque se torna mais econômica a edificação, combatendo assim a elevação do custo de vida mercê da aquisição de grandes quantidades de materiais. "Em terceiro lugar, porque facilita a obtenção da casa própria, que a todos interessa fomentar, como poderoso elemento de coesão familiar". (MONTEIRO, 2003, p. 221).

O autor civilista Flávio Tartuce, em sua obra Direito das Coisas, traz algumas divergências quanto à nomenclatura a ser utilizada para, ora, chamada de condomínio edilício. Menciona as mais diversas expressões encontradas por estudiosos do tema, como por exemplo, a expressão condomínio relativo ou moderníssimo, condomínio por planos horizontais e condomínio em edifícios (TARTUCE, 2017).

O termo empregado pelo Código Civil brasileiro referiu à denominação "condomínio edilício" reservando ao tema capítulo específico dentro dos direitos reais por se tratar de uma das formas de propriedade.

Na visão de Paulo Nader a palavra condomínio, caracteriza que determinado objeto possua mais de um dono, exemplo de um apartamento que possua mais de um proprietário, em que duas pessoas têm o direito sobre o mesmo. O autor classifica as espécies existentes de condomínio, em: condomínio edilício e condomínio geral (NADER, 2008).

Para Miguel Castro do Nascimento o conceito de condomínio edilício se dá:

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. (NASCIMENTO, 2003, p. 140-141).

Pode se perceber as várias denominações dadas ao condomínio edilício, mas sempre nos rebatem a mesma ideia e com o mesmo objetivo de se referir a tal modalidade de condomínio.

O Código Civil regula em seus artigos 1.331 a 1.358, o condomínio edilício, o qual pode ser definido como prédios construídos com várias áreas, com algumas

áreas comuns a todos e outras privativas no qual engloba os condomínios verticais que são os prédios horizontais, os apartamentos (NADER, 2008).

Além do Código Civil de 2002 que regula em seus artigos o condomínio edilício a Lei nº 4.591/64, anteriormente era quem disciplinava acerca deste assunto, sendo que a mesma ainda é aplicada nos casos em que o Código Civil não abrange.

Rosenvald apresenta:

O condomínio especial em edifícios, também denominado propriedade horizontal, era instituto jurídico disciplinado pela Lei nº 4.541/64. Agora, a matéria é enfrentada pelo novo Código Civil, nos arts. 1.331 a 1.358, sob título de Condomínio edilício. Cuida-se de neologismo, como condomínio que resulta da edificação, matéria que não poderia ter sido versada pelo Código Civil de 1916, eis que no início do século XX não se cogitava, no Brasil, de prédios de apartamento ou comerciais. (ROSENVALD, 2004, p. 200).

Vale ressaltar que no Código Civil de 1916, não havia nenhuma ideia a produzir-se sobre tal tema, não havendo nenhuma alusão ao condomínio edilício, ou na época chamados de prédios de muitos pavimentos. Devido à relevância do tema em 25-6-1928, surgiu o decreto nº 5.481, que foi alterado pelo Decreto-lei nº 5.234, de 1943, e pela Lei nº 285 de 1948, depois revogado pela Lei nº 4.592 de 1964, com modificações da Lei nº 4.864 e 1965, chegando por fim ao Código Civil brasileiro de 2002 que regulamenta explicitamente o condomínio edilício (MONTEIRO, 2003).

Edson Fachin menciona em sua obra que é visível a mudança do tratamento dado ao condomínio no Código Civil de 2002 em relação Código Civil de 1916, no qual, com as mudanças e a grande concorrência de direitos iguais, surgem ideais mais claras da propriedade, criando, então, o condomínio para que haja a divisão de determinada coisa, criando-se a relação entre sujeitos e comunhão de direitos iguais sob o aspecto dos condomínios (FACHIN, 2008). O autor elenca duas teorias que tentam explicar a natureza jurídica do condomínio:

A teoria individualista divide idealmente a coisa, atribuindo a cada sujeito o direito de propriedade sobre a parte abstrata resultante da divisão ideal. Embora os condôminos exerçam direitos sobre a coisa comum, a rigor são proprietários de partes abstratamente divididos. [...] a teoria coletiva vê na comunhão um só direito, tendo como sujeito a coletividade constituída pelos interessados. Não há titulares individuais. A coisa é realmente comum. [...] o bem não pertence a várias pessoas, cada qual tendo a sua parte, mas a todos os comunheiros em conjunto, ainda que não seja orgânico o estado de indivisão. (FACHIN, 2008, p. 241-242).

A constituição do condomínio edilício surge da vontade dos titulares da propriedade. A convenção que o institui tal é feita por escritura pública ou particular em convenção do condomínio, sendo exigido, “[...] 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.” (BRASIL, 2002).

Menciona o art. 1.332 do Código Civil, que se institui “[...] por ato entre vivos ou testamentos, registrado no Cartório de Registro de Imóveis [...]” (NADER, 2008).

Deve contar ainda nos termos desse artigo:

[...] 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. (BRASIL, 2002).

Existe discussão doutrinária se o referido tipo de condomínio é ou não considerado pessoa jurídica. Mas nesse sentido prevalece este não sendo considerada pessoa jurídica em sentido estrito, conforme o artigo 44 do CC no qual não faz parte deste rol, que elenca as pessoas jurídicas de direito privado (LAURO,2017).

Portanto, o condomínio não é considerado pessoa jurídica perante o CC, possui personificação diferente, mas atua como pessoa jurídica dentro de seu procedimento nas questões que demandem no âmbito negocial (RODRIGUES, 2010).

Para Venosa, o Código Civil de 2002 poderia o ter enquadrado como pessoa jurídica, conforme destaca:

Excelente oportunidade para reconhecer a personalidade jurídica desse condomínio como equiparada à da pessoa jurídica. De fato, com sua personalidade anômala, como definimos em nossa Teoria Geral (v.1), o condomínio de apartamentos ou assemelhados, compra, vende, empresta, presta serviços, emprega, recolhe tributos, etc. Nada impede, por exemplo, que o condomínio seja proprietário de unidades autônomas, lojas no térreo ou garagens, que loca e auferir renda para a comunidade condominial. (VENOSA, 2003, p. 289-290).

Na constituição, não poderá constar, por exemplo, a constituição de associações entre os condôminos, no qual Cartórios de Registro de Títulos de Documentos, normalmente devolvem, sob o argumento da não personalidade

jurídica. Porém, nesse mesmo sentido existe entendimento que pelo bem e em prol da comunidade é possível à criação de associação de condomínios, "[...] Mesmo não reconhecendo a falta de personalidade jurídica dos integrantes, já que os atos praticados pela associação, dentro dos limites previstos no Estatuto e de seus regimentos internos, têm por objeto apenas a administração dos condomínios membros." (LAURO, 2017. p.236).

Para melhor caracterização do condomínio edilício, deve-se fazer a diferenciação do que são as áreas comuns e exclusivas ou privativas dos condôminos, também denominadas como partes.

Conforme artigo 1.331 do CC de 2002:

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 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.
 §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. (BRASIL, 2002).

A espécie que denomina as áreas exclusivas, tem presente a modalidade “pro diviso”, que é quando se cria uma relação de divisão sobre determinada coisa, e lei assim estabelecendo que é desta forma que se figura no caso concreto dos escritórios, apartamentos, salas comerciais, em que nesses há algumas partes comuns a todos e outras exclusivas, chamada de fração ideal ao solo. Tartuce ainda acrescenta, “[...] havendo uma fração real, tais partes podem ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, não havendo direito de preferência ou preempção a favor dos outros condôminos.” (TARTUCE, 2017, p.331).

Como segunda espécie, pode se definir as partes comuns, assim como o próprio nome já remete, ou seja, as partes em que podem ser utilizadas por todos os

condôminos. As partes comuns, caso estejam em conjunto com a unidade exclusiva, ficam vinculadas a estas, podendo ser alienadas e gravadas pelo proprietário, sendo feita sem nenhuma aprovação dos demais condôminos, e também não há o direito de preferência para sua compra. Cada unidade possui sua fração ideal, que representa as partes comuns (PEREIRA, 2009).

Caio Pereira, exemplifica como parte comum o teto do edifício, no qual é o telhado de toda cobertura do prédio, sendo esse de uso comum, não podendo ser exclusivo de um único morador, como por exemplo, daquele que resida no último andar. Em caso de erros de cálculo de medição da área essa poderá ser emendada, podendo também “[...] a transformação de uma parte ou área comum em uma unidade autônoma, promover o remanejamento das frações ideais [...]” no qual só será aceita pelo voto da maioria (PEREIRA, 2009, p. 162).

Em posterior, será abordado os direitos e deveres que os condôminos têm em relação ao condômino, relevante para a pesquisa por se tratar das regras estabelecidas para uma boa convivência entre os indivíduos proprietários.

2.2 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Nas relações de convivência entre as pessoas existem regras de convívio em sociedade, da mesma forma surgem para os condomínios, chamados de regimentos internos ou convenções de condomínio, criadas e definidas pelos próprios condôminos. O objetivo principal é a organização e administração do edifício, assim contemplado aquelas regras em que a lei não abrange, um dos motivos que torna a convenção de condomínio obrigatória (GOMES, 2008).

E quando ocorrem casos em que os condôminos precisam reclamar algo com relação a seus interesses, dirigem-se ao síndico, ou seja, um administrador escolhido por meio da assembleia dos condôminos, com mandato de dois anos de duração, podendo ser exercido por qualquer pessoa, devendo este condômino sempre prestar contas à assembleia (GOMES, 2008).

Para poder se definir os direitos e obrigações de um condômino é preciso, saber qual a parte ideal de cada um, já que todos têm direito e obrigações perante este, desfrutando assim de autonomia para praticar atos dentro da propriedade permitidos aos demais proprietários das determinadas partes ideais e compreendem

os direitos de alienar sua parte ideal, gravá-la de ônus real e reivindicá-la (FACHIN, 2008).

Nos termos do Código Civil, são deveres e direitos dos proprietários condominiais:

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. (BRASIL, 2002).

Conforme os direitos elencados no artigo 1.335 do Código Civil, os condôminos têm o direito de usarem as partes comuns, conforme sua destinação, ou seja, aquelas estabelecidas na convenção, sendo de igual direito a todos, sendo vedado o uso em proveito próprio (NADER, 2008).

Com ênfase ao inciso III do mesmo artigo, para poder votar nas deliberações da assembleia e delas participarem, deverão estar quite com as obrigações. Há quem considere que com relação ao direito de voto, não seja esse estendido a todos condôminos, sem destinação, alegando-se que “[...] algumas matérias que não são do interesse de todos, como seria a situação do titular de loja situada o pavimento térreo, quanto a votação do item ligado, por exemplo, a despesas com manutenção de elevador, estando liberado de tal cotização.” (NADER, 2008).

Com grande importância, também são deveres dos condôminos:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

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;

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 assembleia geral, por dois terços no

mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa. (BRASIL, 2002).

Dentre as obrigações elenca-se a contribuição de sua parte para a conservação e despesas da fração ideal de cada condômino. Outra obrigação trazida pelo autor é a de concorrerem, na proporção de seus quinhões, para saldar as dívidas contraídas em proveito da coisa comum (FACHIN, 2008).

Assim, conforme os deveres elencados pelo art. 1.336 do Código Civil, inciso I, a quem caberá arrecadar tais contribuições, será de responsabilidade do síndico, sendo também incumbido de cobrar judicialmente as partes em atraso, e destaca-se o pagamento como um dos mais relevantes deveres do condômino (MONTEIRO, 2003).

Em casos de descumprimento dos deveres expressos no inciso II a IV do artigo 1.336, será imposta ao condômino, multa, que deverá constar no ato constitutivo ou convenção, não podendo a multa ser cinco vezes maior que a taxa mensal do condomínio. Caso não exista estipulação de multa no ato constitutivo ou convenção, a assembleia geral dos condôminos decidirá por 2/3 dos presentes, sobre a cobrança da multa (DINIZ, 2010).

O condômino não poderá realizar ações que comprometam a segurança do edifício, bem como, as que venham a realizar dentro do seu apartamento, também é vedado pintar de cor diferente do edifício a parte em que fiquem suas janelas, sendo está bem comum de todos moradores (PEREIRA, 2009).

O inciso III faz menção a não alteração da fachada, fazendo vedação a qualquer mudança nas características do edifício. Tal inciso tem a intenção de preservar a arquitetura e forma do prédio (NADER, 2008).

A fachada faz parte da área comum dos condôminos, Daphnis Citti de Lauro menciona que as alterações estão sujeitas a interpretação, pois para alguns a simples instalação de ar condicionado, como também o fechamento de sacadas com vidros transparentes, pode ser considerada alteração da fachada, devendo assim ser compreendidas subjetivamente (LAURO, 2017).

Para todos os condomínios edilícios, também chamados de propriedade horizontal, existem direitos e deveres entre os condôminos, regras estabelecidas, regulando as relações a fim de evitar conflitos, porém nem sempre a vida em condomínio é ausente de conflitos.

2.3 CONFLITOS DE VIZINHANÇA EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Vive-se numa sociedade multicultural, em que os indivíduos, pensam e agem de maneiras diferentes vivendo em conjunto, sendo no condomínio, onde surgem maiores questões acerca dos conflitos de vizinhança. Os direitos de vizinhança compõem regras para uma boa convivência social, com principal objetivo de coibir determinados comportamentos que venham causar prejuízo ou dano a um direito de outro indivíduo nas relações de vizinhança.

Acerca do estudo sobre conflito, este possui diversas definições, podendo dizer que decorre de interesses, opiniões diferentes, “[...] o conflito ou dissenso é fenômeno inerte as relações humanas. É fruto de percepções e posições divergentes quanto a fatos e condutas que envolvam expectativas, valores ou interesses comuns.” (VASCONCELOS, 2014, p.21).

Mudanças das normas culturais para solução de conflitos são alteradas constantemente à medida que a própria sociedade muda à forma de pensar e agir sobre determinados fatos (SALOMÃO; ROCHA, 2015).

Orlando Gomes define os direitos de vizinhança da seguinte forma “São direitos de vizinhança os que a lei estatui por força desse fato. No seu estudo há que configurar os conflitos de vizinhança porque o objetivo da lei é de evitá-los ou compô-los.” (GOMES, 2008, p. 215).

Analisando com base nos casos mais comuns de conflitos em condomínio edilício nas relações de vizinhança, e a ações promovidas em face de tais conflitos, podem-se destacar como principais, com base na pesquisa em jurisprudência e na doutrina: vaga de garagem, inadimplência, barulho e animais.

Vale destacar, que o condômino que mantiver conduta antissocial, ou seja, aquele que causa incomodo aos demais moradores e incompatibilidade nas relações de convivência, poderá sofrer sanções conforme previstas no artigo 1.337 parágrafo único do Código Civil, sendo aplicado apenas multas a estes casos, que embora por muitas vezes não sejam eficazes em conter determinada conduta antissocial, servindo apenas como uma penalidade mais branda.

Com relação aos problemas envolvendo as vagas de garagem, vale mencionar alguns casos que se dão em decorrência, como por exemplo, estacionar o veículo em vaga de outro condômino, estacionamento de mais de um veículo por vaga, cobranças pelo uso de vaga de garagem, alienação e a finalidade do uso da

garagem, todos esses aspectos geram conflitos entre os condôminos (JUNQUEIRA, 2009).

Ainda assim, a principal causa de conflito é a venda da vaga da garagem, que por sua vez, o código civil disciplina em seu artigo 1.339 parágrafo 1 e 2 e pode ser aplicado ao caso da vaga da garagem, em que trata “[...] os direitos de cada condômino as partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais [...] é proibido alienar ou gravar os bens em separado.”, sendo apenas permitido:

§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 Assembleia Geral. (BRASIL, 2002).

Sendo então somente autorizada a venda da vaga da garagem quando a convenção e assembleia dos condôminos autorizam, e sempre respeitando o direito de preferência ao condômino.

Quanto ao aluguel de vaga da garagem este segue a mesma regra que a venda, podendo ser vetado pela convenção, se for alugado a estranho não morador do edifício, tendo também os demais condôminos o direito de preferência (PEREIRA, 2009).

A aplicação do Código Civil quanto à utilização de vagas de garagens, segue o artigo 1.331 em que não podem ser vendidas separadamente, conforme menciona:

1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.
§1 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 (BRASIL, 2002).

O artigo 1331 do CC, no que diz respeito à vaga de garagem e os abrigos para veículos, deixa claro que a vaga de garagem se sujeita a área exclusiva, não podendo ser alienada ou alugada a pessoas estranhas do condomínio, exceto se for

autorizado pelos demais condôminos, por meio da convenção de condomínio. (CHINELATTO, MACHADO. 2016).

Com relação ao incomodo causado por barulho, existem alguns tipos de sons que causam perturbações, como o som de gritaria e de euforia como exemplo de festas e músicas em som alto, e ocorrem por ação ou omissão. Ocorre por ação quando o próprio agente é o causador, como por exemplo, aumentar o volume do som, e também pela omissão, quando, por exemplo, cachorro latindo a noite toda, causa incomodo a outrem (BRUSO, 2013).

O doutrinador J. Nascimento Franco define a poluição sonora:

A poluição sonora constitui grave infração dos deveres de vizinhança porque prejudica o sossego e a própria saúde das pessoas. Todos têm o direito de fazer, ou de não fazer, em sua casa o que bem entender, desde que não cause nenhuma intranquilidade ou dano a seu vizinho. Muitos supõem que o barulho deve ser coibido apenas depois das 22 horas. Trata-se de um engano, porque o incômodo aos vizinhos tem de ser evitado em qualquer hora do dia ou da noite e o barulho excessivo impede o trabalho nas horas úteis e o repouso no final do dia. Na medida em que lesa a paz e o sossego alheio, o barulho tem de ser coibido independentemente do horário em que é produzido. (FRANCO, 2001, p. 141).

A lei do silêncio vem de encontro a coibir o excesso de barulho, o horário que vai definir tal regra deve ser respeitado e será definido em convenção do condomínio, sendo que os barulhos em excesso devem ser evitados não somente em horários definidos pela convenção, e sim pelo bom senso em não prejudicar as relações e causar conflitos com os demais condôminos (TARTUCE, 2017).

Sempre que houver o excesso de barulho primeiramente o condômino incomodado deverá solicitar o apoio do condomínio, que deverá tomar as devidas providências, como por exemplo, aplicar multa. Caso a aplicação da multa não seja eficaz e continue a perturbação o morador deverá notificar quem está causando o barulho. Se ainda assim persistir, o condômino incomodado poderá constituir advogado para tomar providências judiciais (LAURO, 2017).

Ainda assim quando o excesso de barulho causado por outrem não é respeitado, e este barulho venha causar algum dano, este poderá sofrer de outras medidas que não apenas as multas estipuladas em convenção, e sim conforme a Lei das Contravenções Penais prevê:

Art. 42. Perturbar alguém o trabalho ou o sossego alheios:
I – com gritaria ou algazarra;

- II – exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;
- III – abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;
- IV – provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda: Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de duzentos mil réis a dois contos de réis. (BRASIL, 1941).

Vale-se ressaltar que com relação ao barulho, deverá haver tolerância entre as partes, pois alguns barulhos são considerados normais, portanto barulhos como arrastar objetos dentro do apartamento, caminhar de salto, podem ser evitados, assim evitando conflitos de vizinhança (LAURO, 2017).

O artigo 1.227 do Código Civil de 2002 aborda direitos de vizinhança, no qual menciona que o proprietário ou possuidor de alguma fração em prédio, tem o dever de cessar interferências prejudiciais ao sossego e a saúde dos que moram na propriedade vizinha, já que muitos barulhos podem ser prejudiciais à saúde de quem está próximo (BRASIL, 2002).

O ser humano sempre teve grande convivência com os animais, e também pode ser destacada como uma grande causa de conflito quando se trata de animais em apartamento. Este não pode perturbar o sossego dos demais condôminos como também a integridade física e a saúde dos mesmos (LAURO, 2017).

Verificando-se o CC, não há nada que disponha sobre a permissão ou não de animais de estimação em apartamentos, o que pode se verificar são regras instituídas pelas convenções de condomínio e regulamentos internos que proíbem os animais nos condomínios, no qual causem incômodos, e que constituam ameaça à saúde e segurança dos demais moradores (LAURO, 2017).

Nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves “Os animais são fundamentais para que determinados moradores desenvolvam sua existência, e isso é opção de vida que não permite censura.”. Portanto não havendo razões justificáveis, não tem porque proibir o convívio do ser humano com os animais (ZULIANI, 2011, p. 44 apud GONÇALVES, 2010, p. 414).

Assim, deverá haver entre os moradores bom senso, e ponderação, referente as regras com relação aos animais de estimação, sendo que sua proibição geral, poderá ser discutida judicialmente.

O inadimplente no condomínio é aquele que não paga em dia taxas, que são os gastos rotineiros e necessários à preservação, manutenção e segurança do condomínio, como por exemplo, água, luz e manutenção, como também despesas

extraordinárias. O não pagamento destas acarreta sérios problemas, pois são diversas despesas que devem ser honradas, fazendo com que a falta de pagamento por parte de alguns condôminos, acarrete em aumento do valor para os demais a fim de cobrir a inadimplência (LAURO, 2017).

As sanções previstas para o atraso das taxas referentes às despesas do condomínio serão cobradas com juro sobre o percentual gerado pelo atraso do pagamento, percentual este estipulado, ou na ausência de tal estipulação será cobrado 1% (um por cento) ao mês, podendo ser acrescido de multa de até 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida (PEREIRA, 2009).

O condômino que paga seu condomínio em dia, por muitas vezes se sente incomodado com o fato de outro não cumprir com suas obrigações, pois este permanece a desfrutar dos mesmos direitos e serviços essenciais daquele que paga em dia (LAURO, 2017).

Para encerrar tal discussão, vale se mencionar as palavras de Caio Pereira, mencionando que “O princípio dominante, há de ser a conciliação dos interesses”, em que se coloca em jogo os sacrifícios a serem feitos para um bom convívio social (PEREIRA, 2009).

2.4 A MEDIAÇÃO COMO FORMA DE RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

O conceito da mediação, nada mais é do que o ato de mediar, de intervir, consiste em facilitar uma situação no qual, uma terceira pessoa, alheia ao conflito, com capacidade de mediar, intervém aos mediandos com a intenção de resolver seus conflitos (TARTUCE, 2008)

Apesar da mediação ser vista como inovação, para a resolução de conflitos no meio judicial, Kovach esclarece:

A mediação já funcionou em várias culturas, inclusive em sociedades do Ocidente, como uma forma primária de resolução de disputas, precedendo até mesmo os estados nacionais e a organização judicial nos moldes que os conhecemos nos últimos dois séculos. (REIS, 2015, p. 224 apud KOVACH, 2003, p. 1).

Com destaque a forma com que a mediação vem a contribuir na solução de conflitos, pode-se mencionar sua previsão na lei, 13.140, de 26 de junho de 2015, e define:

Artigo 1º Parágrafo único: Considera-se mediação a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia (BRASIL, 2015).

A mediação será orientada por alguns princípios norteadores, que são:

Artigo 2º: I - imparcialidade do mediador;
 II - isonomia entre as partes;
 III 1- oralidade;
 IV - informalidade;
 V - autonomia da vontade das partes;
 VI - busca do consenso;
 VII - confidencialidade;
 VIII - boa-fé. (BRASIL, 2015).

A intenção visada pela Lei da mediação é promover aos cidadãos uma forma mais acessível, para que estes solucionem seus próprios problemas, assim contribuindo para o não abarrotamento do Poder Judiciário. Possibilitando as pessoas em expor o que estão sentindo referente aos seus conflitos.

Os tipos de conflitos solucionáveis por meio da mediação são vários, podendo se ocupar de qualquer tipo de conflito, como por exemplo, "[...] comunitário, ecológico, empresarial, escolar, familiar, penal, relacionados ao consumidor, trabalhistas, políticos, de realização dos direitos humanos e da cidadania etc." (SOUZA,2014, p.25 *apud* WARAT,2001 p.87).

O mediador utilizará de técnicas para que haja a reflexão entre os envolvidos, que por vezes fará perguntas sobre o que está sendo litigado e irá conduzir por meio da comunicação o entendimento entre as partes, "[...] a mediação, assim tem espectro interdisciplinar e pode ser vista como ferramenta importante para a abordagem do impasse sob diversas perspectivas." (TARTUCE, 2008, p. 208).

A autoria Lília Maia de Moraes Sales conceitua a mediação como um mecanismo consensual para a solução de conflitos, na qual terceiro impessoal opera como facilitador na resolução do conflito e destaca que o mediador deverá ser escolhido ou aceito pelas partes, e, por fim, afirma que por meio da mediação "[...] buscam-se convergências entre os envolvidos na contenda que possam amenizar a discórdia e facilitar a comunicação." (SALES, 2010, p.2).

Vasconcelos define a mediação como método dialogal e autocompositivo no campo da retórica material, sendo assim:

Uma metodologia, em virtude de estar baseada num complexo interdisciplinar de conhecimentos científicos extraídos especialmente da comunicação, da psicologia, da sociologia, da antropologia, do direito e da teoria dos sistemas. E é também, como tal, uma arte, em face das habilidades e sensibilidades próprias do medidor. (VASCONCELOS, 2014, p. 55).

Ainda pode-se destacar que é por meio do diálogo que a mediação busca atuar, como forma de auxiliar os indivíduos, que por muitas vezes estão tão envolvidas com o conflito que não conseguem visualizar alternativas para solução, o que pode ser resolvido por meio da comunicação com o intermédio de terceiro imparcial, que busca facilitar tal comunicação (SALES, 2010).

Conforme Morais e Spengler, autores da obra *Mediação e Arbitragem: Alternativas à Jurisdição* tomando por base Moore, lecionam que:

A mediação é geralmente definida como interferência - em uma negociação ou em um conflito - de um terceiro com poder de decisão limitando ou não autoritário, que ajudará as partes envolvidas a chegarem voluntariamente a um acordo, mutuamente aceitável com relação às questões em disputa. (MORAIS; SPENGLER, 2012, p. 131 apud MOORE, 1998, p. 28).

Também destaca que é através da mediação que se busca solucionar conflitos, mediante o intermédio e atuação de um terceiro se referindo a este como um conselheiro, pois terá o papel de aconselhar, dar sugestões, para que as partes juntas possam criar suas soluções. A fim de tratar o conflito de uma boa maneira para ambas, destaca que a mediação sempre existiu, porém, passa a ser explorada em meio à crise do sistema judiciário com relação aos conflitos (MORAIS; SPENGLER, 2012).

A solução para a melhor resolução do conflito pode ou não ser encontrada durante o processo de mediação, sendo de suma importância que as partes queiram e avancem rumo à solução, construindo juntas por meio do diálogo a melhor resolução do conflito, mas não deixando de lado a intervenção de terceiro (SOUZA, 2014).

A mediação possui algumas características que podem ser definidas como, a privacidade a qual o nome já define, e este será divulgado apenas se esta for à vontade dos mediandos; a economia financeira e de tempo, ao não entrar na fila dos processos judiciais, que além de caros são morosos, a oralidade com destaque por ser um processo informal, a autonomia das decisões em que competem às partes decidirem o que é melhor para elas mesmas, e, por fim, a reaproximação das partes

e o equilíbrio das relações na qual só se obterá sucesso na mediação se as partes estiverem em acordo (MORAIS; SPENGLER, 2012).

A procura pelo Poder Judiciário, cada vez mais, vem crescendo, devido o aumento de serviços, consumo, e a grande urbanização, fazendo com que as pessoas busquem seus direitos e com isso a ida ao Judiciário para resolver conflitos. A procura pelo Poder Judiciário é um direito de todos, no entanto a grande demanda por tal ocasiona uma longa tramitação de processos que pode se estender por anos. Portanto a mediação vem como forma de prevenção e resolução de tais conflitos (REIS, 2015).

Reis destaca que a mediação não é uma forma alternativa, “[...] e sim forma inicial, forma primeira, forma adequada de resolução de conflitos, inclusive porque precedem, historicamente falando, a própria criação do aparelho estatal nacional” (REIS, 2015, p. 224).

Luis Alberto Warat, quando trata do papel do Juiz Estadual, destaca que a mediação vem como uma nova forma de olhar minuciosamente com atenção e amor “[...] de recuperar a dimensão do problema humano e de assumirmos a responsabilidade pela realidade que co-produzimos com nossas práticas e posturas.” (WARAT, 2004, p. 12).

Na mediação os mediandos não operam como opositores adversários, mas sim como incumbidos de encontrar uma solução para a discussão, contando com o auxílio do mediador, o que diferencia de processos com disputas de adversidades, no qual um terceiro intervém para dizer quem está certo ou errado (VASCONSELOS, 2014).

Por fim podemos mencionar as palavras de Warat, no qual afirma ser a mediação acima de tudo, a possibilidade de um “[...] encontro transformador entre as partes que, de algum modo, possuem diferenças, interesses opostos e coincidentes.” (BERTASO; LOCATELLI, 2012, p. 5 apud WARAT, 1990, p. 31).

Assim a mediação pode ser utilizada como uma forma de resolver conflitos em condomínio edilício.

2.5 ANÁLISES DE DECISÕES DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL COM RELAÇÃO A CONFLITOS ENTRE CONDÔMINOS.

Entre as demandas que apontam o poder Judiciário estão os conflitos envolvendo moradores em condomínio edilício. Sobre o assunto no decorrer deste, serão verificadas ações procedentes e improcedentes com base nas decisões proferidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, com enfoque nos conflitos de condomínios.

Dentre as demandas que aportam no Poder Judiciário estão inseridos os conflitos que versam sobre condomínio. Assim, a delimitação de pesquisa está em identificar nas decisões do TJ/RS, nos últimos sete anos, os conflitos que mais se repetem.

Para tanto, o critério de pesquisa teve como palavras chave: conflito em condomínio edilício. Destes, os que mais se repetem são: destinação das áreas comuns, animais, barulhos, uso indevido de vaga de garagem, inadimplência, alteração da fachada.

Acerca de débito com o condomínio foi proferida a seguinte decisão das Turmas Recursais:

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE DESCONTUIÇÃO DE DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO. MULTA POR INFRAÇÃO DA CONVENÇÃO. COLOCAÇÃO DE OBJETO EM ÁREA COMUM DE CIRCULAÇÃO. NOTIFICAÇÃO DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL. PAGAMENTO DA MULTA VEICULADA NO DOC DO ALUGUEL. CIÊNCIA DO LOCATÁRIO SE TRATAR DE MULTA POR INFRAÇÃO. INTIMAÇÃO TAMBÉM DO LOCATÁRIO. DESNECESSIDADE. MULTAS DEVIDAS. DANO MORAL. INOCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. RETIRADA DA ESTATUETA, CONFORME CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E DECISÃO EM ASSEMBLEIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2017).

O caso versa sobre ação de indenização na qual o autor pede indenização e cancelamento de multas por colocar objeto particular em área comum, a sentença foi de improcedência e mantido o recurso desprovido. O autor autuado por meio de multa ficou, a saber, que nas áreas de uso comum não podem ser colocados objetos, e mesmo assim manteve o objeto, sendo notificado novamente. Insatisfeito com a cobrança da multa ingressa em juízo para recorrer da cobrança.

No caso em tela é evidente que o autor agiu de má-fé, procurando judiciário para resolver o que ele mesmo poderia ter solucionado, se retirado o objeto. Evidenciando assim um dos casos de conflito em condomínio quando não são respeitadas às áreas de uso comum do condomínio.

Com relação à retirada de animais do condomínio, o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, se pronunciou no julgamento que segue:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. Descabida a imposição de retirada dos cães da residência da demandada, porquanto a prova trazida aos autos apontou a existência dos cuidados necessários para a manutenção dos animais, além de não ter ficado demonstrada a alegada perturbação em decorrência de ruídos. Manutenção da sentença que se impõe. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2015).

Outro grande conflito é em decorrência de animais, o caso exposto, restou decidido à improcedência do pedido, qual seja a retirada de determinados animais do condomínio, por causarem barulhos, como latidos e devido ao mau cheiro causado por eles, restando improcedente, pois não houve provas dos fatos alegados.

O barulho, por muitas vezes também pode dar causa a reparações, conforme decisão do Relator Eduardo João Lima Costa, não se cumprindo a decisão, incorrerá em pena de aplicação de multa.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMINIO. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER, SOB PENA DE APLICAÇÃO DE MULTA. CONVERSÃO DO RECURSO EM AGRAVO RETIDO. APLICABILIDADE DO ARTIGO 527, II, DO CPC. A regra é o agravo retido, ao passo que o agravo de instrumento é a exceção, o que é olvidado pelos operadores do direito, face permissão do Judiciário. No caso presente, ausente a demonstração da existência de lesão grave e de difícil reparação na medida em que a simples determinação de abstenção de causar barulhos, gritarias e algazaras que prejudiquem o descanso do autor/agravado não tem o condão de lesar o agravante, senão mero não fazer que deverá ser adotado para o melhor convívio social, ao menos até sentença de mérito, bem como a multa ainda não foi aplicada, bastando o cumprimento do comando judicial para seu afastamento. Não basta o mero deferimento de pedido em sede de tutela antecipada para fins de aviar o agravo de instrumento, porquanto se ação for julgada procedente a lesão grave se mostra inexistente. AGRAVO CONVERTIDO NA FORMA RETIDA, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (RIO GRANDE DO SUL, 2013).

Percebe-se na decisão prolatada uma obrigação de não fazer com a finalidade de obrigar o condômino se abster de causar barulhos, gritarias e algazaras que prejudiquem os vizinhos.

Com relação a inadimplência do condômino, em face de pagamento de taxas, não pode o condomínio interromper o fornecimento de água por conta do não

pagamento. O TJ/RS se manifesta no sentido de reestabelecer o fornecimento de água em casos de inadimplência, sendo esse essencial ao ser humano.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. TUTELA ANTECIPADA. INDIMPLÊNCIA DE COTAS CONDOMINIAIS. CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA NA UNIDADE CONDOMINIAL DO DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, não sendo concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão. Art. 300 c/c §3º do CPC/15. Caso. Deve ser assegurado ao agravado/condômino o direito ao fornecimento de água em sua moradia, pois se trata de serviço essencial, evidenciando o dano de difícil reparação. O condomínio não está apto a realizar o corte de água nas unidades condominiais em caso de inadimplência, pois não é concessionária do serviço. Cabe ao agravante resolver as questões de inadimplementos de seus condôminos de forma regular, cobrar as cotas condominiais em atraso na via administrativa ou judicial e não suspender o fornecimento de um serviço essencial (água) como forma de compelir o morador da unidade condominial a quitar com a dívida. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. UNÂNIME. (RIO GRANDE DO SUL, 2017).

O caso a seguir evidencia conflito gerado inicialmente por barulho causado pelo uso de calçado, ensejando indenização por dano moral, devido a ofensas proferidas em razão de tal incomodo, no qual ficou decidido:

RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DISCUSSÃO EM AMBIENTE CONDOMINIAL. OFENSAS VERBAIS. PROVA INSUFICIENTE À CARACTERIZAÇÃO DO DANO MORAL. Caso em que a parte autora se sentiu ofendida pela demandada em razão do barulho que o calçado utilizado pelo primeiro provocava ao adentrar nas dependências do condomínio em que as partes residem. À caracterização do dano moral, imperioso aferir o contexto em que as ofensas foram proferidas. Situação que não chegou a caracterizar qualquer ato discriminatório ao autor, assumidamente homossexual, frente aos demais moradores do condomínio, que já conheciam a condição do mesmo. Ademais, o autor continua residindo no condomínio onde ocorreu o episódio, fazendo parte, inclusive, do Conselho Administrativo. Negaram provimento à Apelação. Decisão unânime. (RIO GRANDE DO SUL, 2013).

A improcedência se deu pelo fato de insuficiência de provas acerca dos fatos que ensejaram o pedido, muito embora exista a animosidade e incômodo com o barulho.

Ainda com referência à aplicação de multa, por utilização de vaga de garagem alheia à que foi destinada, o Tribunal assim julgou:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO EM CONDOMÍNIO

EDILÍCIO. INFRAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO PELO USO INDEVIDO DE ESTACIONAMENTO. MULTA APLICADA. Inexiste no acórdão embargado motivo que dê lugar ou procedência aos embargos declaratórios, ao estabelecer que é cabível a imposição de multa ao condômino que estaciona seu veículo em vaga diversa da que lhe foi destinada, em desacordo com os critérios contidos em cláusula da Convenção de Condomínio. Os embargos declaratórios são apelos de integração, inviabilizando-se, por meio deles, o reexame do julgamento da causa ou da questão. A inexistência de motivos típicos determina o desacolhimento dos embargos de declaração. (RIO GRANDE DO SUL, 2015).

O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul tem decidido que é cabível a aplicação de multa quando o condômino estaciona seu veículo em vaga não destinada a esse, pois está estabelecida em convenção condominial ou em regimento interno.

Quando se trata de alteração da fachada, as alterações que venham a modificar a forma do prédio. Restou decidido que sejam desfeitas tais modificações.

APELAÇÃO CÍVEL.CONDOMÍNIO. AÇÃO COMINATÓRIA. MODIFICAÇÃO DA FACHADA DO APARTAMENTO. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO. Comprovado nos autos que as modificações realizadas no apartamento do recorrente são vedadas pelo regimento do Condomínio e não havendo autorização dos demais condôminos para que elas fossem feitas, deve ser mantida a sentença que determinou o seu desfazimento. Apelação improvida. (RIO GRANDE DO SUL, 2015).

A proibição da alteração da fachada está prevista no artigo 1.336 do CC, no caso em tela foi mantida a sentença que determina o desfazimento das alterações realizadas. “Logo, comprovado nos autos que as modificações realizadas são vedadas pelo regimento do Condomínio e não havendo autorização dos demais condôminos

para que ela fosse feita, deve ser mantida a sentença de procedência do pedido.” (RIO GRANDE DO SUL, 2015).

Assim, percebe-se que a vida em condomínio, mesmo havendo regras que estabelecem o que pode e o que não pode fazer, não evitam por completo os conflitos. Importante salientar que mesmo havendo normas e regras disciplinando a convivência, o bom senso ainda é a melhor forma de evitar conflitos e tornar mais harmoniosa à convivência.

Importante também mencionar a contribuição que pode ser dada pela Mediação na solução de conflitos dessa natureza, à medida que se trata de mecanismo que permite por meio do diálogo entre os conflitantes a intervenção de

um terceiro, o mediador, capaz de resolver e evitar novos conflitos e da mesma forma a grande contribuição dada pela Lei da mediação que vem como um método adequado e capaz de resolver e solucionar conflitos em condomínio edilício e também a demais controvérsias, não restando dúvidas que a mediação é um importante instrumento de efetividade da justiça.

CONCLUSÃO

A presente monografia realizou um estudo acerca do condomínio edilício e seus conflitos. Para tanto foi analisada a propriedade nos aspectos históricos e jurídicos, os tipos de condomínios previstos no Código Civil e o estudo do condomínio edilício. O tema foi delimitado no estudo dos conflitos condominiais que mais se repetem nas decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, sendo confirmado quais as principais causas de conflitos e suas possíveis soluções, dando destaque a mediação, como forma de resolução de tais conflitos.

O Direito de propriedade, no Brasil, é assegurado na Constituição Federal de 1988, mais precisamente no artigo 5º, inciso XXII. O Código Civil atribui à propriedade a qualidade de mais importante e completo direito real por conferir ao titular desse direito os poderes de usar, gozar, dispor da coisa e reaver de quem injustamente a possua ou detenha. No entanto, deve ser exercido dentro dos contornos legais, isso quer dizer que o proprietário não deve exercer seus direitos de qualquer maneira, ou seja, deve atender as restrições legais como a função social e normas de cunho ambiental. As limitações impostas à propriedade decorrem de imposição legal ou, então, de iniciativa de particulares, como é o caso do condomínio e servidões. Assim, o primeiro capítulo estudou a propriedade e os tipos de condomínio previstos no Código Civil.

O condomínio edilício, objeto de estudo do segundo capítulo, abordou os aspectos gerais, jurídicos, direitos e deveres dos condôminos e os principais conflitos decorrentes da vida condominial. Esse é o tipo de condomínio instituído em edifícios onde parte da construção é privativa e parte é comum. A área privativa é aquela de uso exclusivo do proprietário, podendo ser livremente gravada ou vendida a terceiros. Área comum pode ser definida, como o próprio nome já remete, às partes em que podem ser utilizadas por todos os condôminos.

Foi estudado também no segundo capítulo os direitos e deveres dos condôminos previstos nos artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil, considerados de extrema importância para as relações de convivência nos condomínios. Outros direitos e obrigações estão previstos nos regimentos internos ou convenções de

condomínio que têm por objetivo principal a organização e administração do edifício, contemplado aquelas regras em que a lei não abrange, um dos motivos que torna a convenção de condomínio obrigatória.

Como resposta ao problema da pesquisa proposta, as principais causas de conflitos em condomínio edilício apontadas são: vaga de garagem, inadimplência, barulho e animais e alteração da fachada. Cabe ressaltar que o condômino que mantiver conduta antissocial, ou seja, aquele que causa incomodo aos demais moradores e incompatibilidade nas relações de convivência, poderá sofrer medidas previstas no artigo 1.337 parágrafo único do Código Civil.

Por fim, constatou-se que os conflitos que mais se repetem e as ações promovidas pelos condôminos que chegam ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no período compreendido entre o ano de 2010 a 2017 podem ser solucionados por meio da mediação, dada a natureza dos conflitos e ser um instrumento que pode ser utilizado na solução desses conflitos enquanto mecanismo consensual que terceiro impessoal opera como facilitador do diálogo para que as próprias partes encontram a solução.

Os principais autores utilizados na pesquisa foram, Maria Helena Diniz, Luis Edson Fachin, Fernanda Tartuce, Carlos Roberto Gonçalves, Caio Mário da Silva Pereira, Flávio Tartuce, Silvio de Salvo Venozza, Helly Lopes Meirelles, Orlando Gomes, Arnoldo Wald, Carlos Eduardo Vasconcelos, Paulo Nader e Daphnis Citti de Lauro.

O tema é considerado de grande relevância dado o crescente número de pessoas que vivem em edifícios e contribuir para melhor compreender a aplicação do direito nas relações de vizinhança em condomínio edilício no Brasil. É de relevante contribuição para a comunidade jurídica, pois se destina a todos que residem em condomínios, apresentando as causas mais comuns de conflitos e suas soluções. Por fim, servirá de fonte de pesquisa e consulta aos interessados no assunto sendo útil a um número maior de pessoas à medida que cresce consideravelmente o número de construções em edifícios.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

_____. **Constituição Federal da República de 1988**. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. **Lei nº 3.688/31**, de 3 de outubro de 1931. Leis das Contravenções Penais. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3688.htm>. Acesso em: 26 abr. 2017.

_____. **Lei nº 13.140, de 26** de junho de 2015. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm>. Acesso em: 01 de Jul. 2017.

_____. **Agravo Regimental no Recurso Especial. Nº 2006/0271784-9**, Segunda Turma, Supremo Tribunal Federal, Relator: Ministro Humberto Martins, Julgado em: 06/04/2010. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/9109462/agravo-regimental-no-recurso-especial-agrg-no-resp-909976-sp-2006-0271784-9>>. Acesso em: 05 jun. 2017.

BRUSSO, Bruna Lopes. **Direito de vizinhança frente à permanência de animais em condomínio edilício**. Disponível em: <<http://repositorio.uscs.edu.br/bitstream/123456789/641/2/bruna%20lopes%20brusso.pdf>>. Acesso em: 01 maio 2017.

CHINELLATO, Silmara Juny. (Coord.). MACHADO, Costa (Org.). **Código Civil Interpretado**. 9. ed. Barueri, São Paulo. 2016.

COSTA, Valestan Milhomem da. **Algumas facetas do condomínio edilício e da incorporação na atividade notarial e no registro de imóveis**. Disponível em: <http://www.institutoalbergaria.com.br/new/artigos/Facetas_do_Condominio_Edilicio_e_da_Incorporacao_na_Atividade_Notarial_e_no_Registro_de_Imoveis.pdf>. Acesso em: 11 abr. 2017.

COULANGES, Fustel. **A cidade antiga**. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.puc-campinas.edu.br/services/e-books/Fustel%20de%20Coulanges-1.pdf>>. Acesso em: 14 nov. 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

_____. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 4. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

FACHIN, Luis Edson. **Direitos Reais**. v. 19. 19. ed. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

FRANCO, João Nascimento. **Condomínio**. Disponível em: <<http://www.webartigos.com/artigos/a-obrigacao-de-nao-fazer-e-o-direito-de-vizinhanca/132816/>>. Acesso em: 28 abr. 2017.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011.

GIRARDI, Leopoldo Justino. **Curso elementar de direito romano**. Porto Alegre: Editora Acadêmica Ltda, 1997.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil esquematizado**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito Civil Brasileiro**. v. 5. São Paulo, 2011. Disponível em: <<https://direito3c.files.wordpress.com/2013/04/carlos-ro.pdf>>. Acesso em: 05 jun. 2017.

JUNQUEIRA, André Luiz. **Conflitos em garagens de condomínios**. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/5243/Conflitos-em-garagens-de-condominios>>. Acesso em: 01 maio 2017.

LAURO, Daphnis Citti de. **Problemas em condomínios**. 2. ed. Leme/São Paulo: Editoria e Distribuidora de Livros Mundo Jurídico, 2017.

LOCATELLI, Liliana (Org.); BERTASO, João Martins; CANCENOTE, Ana Paula. **Diálogo e Entendimento**. Rio de Janeiro: Mundo Jurídico, 2012.

MEIRELLES, Hely Lopes, **Direito de Construir**. 11. ed. São Paulo, 2011.

MONTEIRO, Washiton de Barros. **Curso de Direito Civil**. v. 3. 37. ed. atual. por Carlos Alberto Dabus, 2003.

MORAES, Alexandre. **Direito Constitucional**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2001.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

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

ONU. **Declaração Universal Dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <<http://www.onu.org.br/img/2014/09/DUDH.pdf>>. Acesso em: 05 jun. 2017.

OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. **Curso Completo de Direito Agrário**. 4. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010.

PEREIRA, Caio Mário da Silva Pereira. **Condomínio e Incorporações**. 10. Ed. Forense: Rio de Janeiro, 1999.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. v. 1. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

RIO GRANDE DO SUL. **Apelação Cível Nº 70069055218**, Terceira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Leonel Pires Ohlweiler, Julgado em: 22/06/2016. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70069055218%26num_processo%3D70069055218%26codEmenta%3D6819073+\(Apela%C3%A7%C3%A3o+C%C3%ADvel+N%C2%BA+70069055218++++&proxystylesheet=tjrs_index&ie=UTF-8&client=tjrs_index&site=ementario&access=p&oe=UTF-8&numProcesso=70069055218&comarca=Comarca%20de%20Taquara&dtJulg=22/06/2016&relator=Leonel%20Pires%20Ohlweiler&aba=juris](http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70069055218%26num_processo%3D70069055218%26codEmenta%3D6819073+(Apela%C3%A7%C3%A3o+C%C3%ADvel+N%C2%BA+70069055218++++&proxystylesheet=tjrs_index&ie=UTF-8&client=tjrs_index&site=ementario&access=p&oe=UTF-8&numProcesso=70069055218&comarca=Comarca%20de%20Taquara&dtJulg=22/06/2016&relator=Leonel%20Pires%20Ohlweiler&aba=juris)>. Acesso em: 02 jul. 2016.

_____. **Recurso Cível Nº 71006253496**, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em: 10/05/2017. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=COLOCA%C3%87%C3%83O+DE+OBJETO+EM+%C3%81REA+COMUM+DE+CIRCULA%C3%87%C3%83O.&proxystylesheet=tjrs_index&getfields=*&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&client=tjrs_index&filter=0&aba=juris&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=latidos&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris>. Acesso em: 16 maio 2017.

_____. **Apelação Cível Nº 70063177968**, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em: 29/04/2015. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=animais+con dominio&proxystylesheet=tjrs_index&getfields=*&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date:D:S:d1&as_qj=&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+&ulang=pt-BR&ip=187.109.232.6&access=p&entqr=3&entqrm=0&client=tjrs_index&filter=0&start=20&aba=juris&site=ementario#main_res_juris>. Acesso em: 19 maio 2017.

_____. **Agravo de Instrumento Nº 70055572465**, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em: 26/07/2013. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=barulho+condom%C3%ADnio+procedente&proxystylesheet=tjrs_index&getfields=*&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&client=tjrs_index&filter=0&aba=juris&sort=date%3AD%3AS%3Ad1&as_qj=barulho+dano+moral+condominio&site=ementario&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+#main_res_juris>. Acesso em: 21 maio 2017.

_____. **Agravo de Instrumento Nº 70071577043**, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Giovanni Conti, Julgado em: 23/02/2017. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70071577043%26num_processo%3D70071577043%26codEmenta%3D7158862+inadimpl%C3%AAncia+de+condomino+agua++++&proxystylesheet=tjrs_index&ie=UTF-8&access=p&client=tjrs_index&site=ementario&oe=UTF-8&numProcesso=70071577043&comarca=Comarca%20de%20Alvorada&dtJulg=23/02/2017&relator=Giovanni%20Conti&aba=juris>. Acesso em: 21 maio 2017.

_____. **Apelação Cível Nº 70053296547**, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Jorge Alberto Schreiner Pestana, Julgado em: 21/03/2013. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70053296547%26num_processo%3D70053296547%26codEmenta%3D5170578+barulho+condom%20C3%ADnio+sapato++++&proxystylesheet=tjrs_index&ie=UTF-8&client=tjrs_index&site=ementario&access=p&oe=UTF-8&numProcesso=70053296547&comarca=Comarca%20de%20Porto%20Alegre&dtJulg=21/03/2013&relator=Jorge%20AlbRerto%20Schreiner%20Pestana&aba=juris>. Acesso em: 21 maio 2017.

_____. **Apelação Cível Nº 70064685597**, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em: 10/09/2015. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=altera%C3%A7%C3%A3o+fachada+condom%20C3%ADnio&proxystylesheet=tjrs_index&getfields=*&entsp=a__politica-site&wc=200&wc_mc=1&oe=UTF-8&ie=UTF-8&ud=1&sort=date:D:S:d1&as_qj=altera%C3%A7%C3%A3o+fachada+condom%20C3%ADnio&as_epq=&as_oq=&as_eq=&as_q=+&ulang=pt-BR&ip=187.109.232.6&access=p&entqr=3&entqrm=0&client=tjrs_index&filter=0&start=20&aba=juris&site=ementario#main_res_juris>. Acesso em: 26 maio.2017.

_____. **Embargos de Declaração Nº 70066740911**, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em: 14/10/2015. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=cache:www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70066740911%26num_processo%3D70066740911%26codEmenta%3D6517623+vaga+de+garagem+condominio++++&proxystylesheet=tjrs_index&ie=UTF-8&access=p&client=tjrs_index&site=ementario&oe=UTF-8&numProcesso=70066740911&comarca=Comarca%20de%20Porto%20Alegre&dtJulg=14/10/2015&relator=Carlos%20Cini%20Marchionatti&aba=juris>. Acesso em: 21 maio 2017.

_____. **Apelação Cível Nº 38386320108120042**, 1ª Câmara Cível Relator: Des. Divoncir Schreiner Maran, Julgado em: 15/03/2016. Disponível em:

http://www.tjrs.jus.br/busca/search?q=cache:www1%20.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_processo.php%3Fnome_comarca%3DTribunal%2Bde%2BJusti%25E7a%26versao%3D%26versao_fonetica%3D1%26tipo%3D1%26id_comarca%3D700%26num_processo_mask%3D70066740911%26num_processo%3D70066740911%26codEmenta%3D6517623+vaga+de+garagem+condominio++++&proxystylesheet=tjrs_index&ie=UTF-8&access=p&client=tjrs_index&site=ementario&oe=UTF-8&numProcesso=70066740911&comarca=Comarca%20de%20Porto%20Alegre&dtJulg=14/10/2015&relator=Divoncir%20Cini%20Marchionatti&aba=juris. Acesso em 29.de março. 2017

RODRIGUES, Marcelo. **Personalidade Jurídica do Condomínio Edilício**. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI101933,61044-Personalidade+Juridica+do+Condominio+Edilicio>. Acesso em: 23 de maio. 2017>.

RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 3. ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2004.

SALES, Lilia Maia de Moraes. **Mediare: um guia prático para mediadores**. 3. ed., rev. e ampl. Rio de Janeiro, 2010.

SALOMÃO, Luis Felipe (Coord.); ROCHA, Caio Cesar Vieira; REIS, Adacir. **Arbitragem e Mediação**. São Paulo: Atlas, 2015.

SOUZA, Luciane Moessa de. **Resolução consensual de conflitos coletivos envolvendo políticas públicas**. 1. ed. Brasília. DF. Fundação Universidade de Brasília. 2014.

TARTUCE, Fernanda. **Mediação de conflitos civil**. São Paulo: Método, 2008.

TARTUCE. Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v. 4. 9. ed. rev. atual e ampl. Rio de Janeiro. Forense. 2017.

VASCONCELOS, Carlos Eduardo de. **Mediação de conflitos e práticas restaurativas**. 3. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direitos Reais**. v. 5. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

_____. VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 5.ed. São Paulo: Atlas, 2005.

WALD, Arnaldo. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v. 4. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009.

WALD, Arnaldo. **Direito Civil: direito das coisas**. v. 4. 14. ed. totalmente reformulada. São Paulo: Saraiva, 2015.

WARAT, Luis Alberto. **Surfando na pororoca**: ofício do mediador. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2004.

ZULIANI, Ênio Santarelli. **Direito Ambiental e Urbanístico**. São Paulo: Revista Magister, 2011.