

Hilário Franklin

Advogado
Professora Venina Corrêa Torres, 230 sala 609
Centro – Nova Iguaçu – RJ – 26221-200
212667-3956/ 9640-80203/98138-0604
intimacaojuridicohf@gmail.com

Condomínio Edilício: Propriedade Compartilhada, Responsabilidade Coletiva

O condomínio edilício é uma das expressões mais sofisticadas da propriedade no direito brasileiro contemporâneo. Previsto nos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2002, e complementado de forma supletiva pela Lei nº 4.591/1964, esse regime jurídico define os contornos da copropriedade de imóveis verticalizados, tais como edifícios residenciais, comerciais ou mistos.

Trata-se de um "direito real novo", como reconhecem diversos autores, que envolve não apenas o domínio exclusivo sobre uma unidade autônoma (apartamento, loja, sala), mas também a posse conjunta das partes comuns, como escadas, corredores, elevadores, garagem, salão de festas, telhado, fundações e outros elementos essenciais ao uso coletivo.

Fundamentos legais e interpretação doutrinária

O art. 1.331 do Código Civil dispõe:

“Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.”

Segundo a doutrina de Flávio Tartuce, o condomínio edilício é uma forma especial de domínio onde se reconhece a coexistência de propriedade privada (unidade autônoma) e propriedade coletiva (partes comuns), devendo prevalecer o princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII da CF/88).

Além disso, o condomínio é regido por convenção e regimento interno, normas que, embora de origem privada, têm eficácia obrigatória entre todos os condôminos e ocupantes. O descumprimento dessas regras pode ensejar advertência, multa ou até, em casos extremos, ação de exclusão de condômino antissocial, prevista no art. 1.337 do Código Civil.

Jurisprudência relevante e recente

As decisões judiciais vêm reforçando a exigência de respeito à coletividade e à legalidade interna. Veja um exemplo concreto:

TJSP – Apelação Cível nº 1004917-94.2021.8.26.0011 - Julgamento: 15/05/2023 – Relator: Des. José Marcos Marrone Ementa: “Condomínio edilício. Autorização para uso exclusivo de área comum. Impossibilidade. Bem de uso coletivo. Deliberação exige quórum qualificado (art. 1.351 do CC/02). Sentença mantida.”

Essa decisão reafirma que a destinação de área comum a uso exclusivo de um condômino sem aprovação unânime é nula de pleno direito, mesmo que acordada informalmente. O quórum qualificado previsto no artigo 1.351 do CC é cláusula de ordem pública.

Convivência, mediação e assessoria jurídica

A administração condominial, por envolver múltiplos interesses e obrigações recíprocas, demanda acompanhamento jurídico constante. Conflitos sobre barulho, obras, uso indevido das áreas comuns, vagas de garagem, inadimplência ou perturbação da paz são cada vez mais frequentes e requerem mediação, orientação preventiva e, em certos casos, atuação judicial firme.

Mais do que litígios, o objetivo é promover soluções seguras, equilibradas e juridicamente sustentáveis, respeitando os limites legais e o bem-estar coletivo.

Conclusão

O condomínio edilício é um ambiente de direitos e deveres em constante interação. O advogado que atua nesse ramo precisa reunir conhecimento técnico, sensibilidade social e habilidade estratégica, para garantir que a convivência se dê dentro dos marcos legais e do respeito mútuo.

Se você administra, reside ou investe em imóveis sob o regime condominial, tenha sempre ao seu lado uma assessoria jurídica especializada, ética e estratégica. A prevenção é a chave para um condomínio mais seguro, justo e funcional.