

# A RECENTE MUDANÇA DA LEGISLAÇÃO ITALIANA SOBRE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. APONTAMENTOS PARA UM ESTUDO DE DIREITO COMPARADO.

**Jayme Vita Roso**

([vitaroso@vitaroso.com.br](mailto:vitaroso@vitaroso.com.br))

*“You only live once – but if  
you work it right, once is enough”  
(provérbio inglês)*

## I.

### **Introdução.**

1. Praticamente, em todo o mundo, as pessoas vivem em ambientes coletivos, sobretudo devido ao alargamento das cidades e ao maior agrupamento delas em espaços cada vez menores, vingando a verticalização das construções habitacionais, sobre o ideal já superado da residência individual.

2. Essa tendência, em nosso país, foi a causa da transformação de todo o perfil das cidades localizadas ao longo da costa brasileira nos últimos cinqüenta anos. Não se há de negar a insanidade dos administradores, incapazes de prever que o aglomerado crescente das cidades estava a exigir do Poder Público forte intervenção, sobretudo para evitar a infernização da vida das pessoas que as habitam (1). Essas cidades, em meio século, se transformaram em megalópoles, sem a menor estrutura de serviços públicos exigíveis para uma vida digna, tais como vias amplas e arborizadas, locais para recreação, espaços públicos, serviços adequados de água e esgoto, semáforos funcionando, ordenação do trânsito e, sobretudo, a limitação das construções a um gabarito razoável capaz de permitir que viver fosse realmente um prazer para seus habitantes e outros mais. As verbas públicas, quando não aplicadas com proficiência técnica, têm destinos escuros.

1 O Plano Diretor obrigatório tornou-se moeda de troca política e instrumento de corrupção quando elaborado e, na sua aplicação, opróbrio nacional.

3. Tudo ocorreu ao contrário no Brasil. A partir da promulgação da Carta de 1946 e assim por diante, com as demais que foram editadas, seja por motivos político-revolucionários seja pela predominância de interesses endógenos e exógenos para a sociedade brasileira, com uma história de estarrecer.

4. O ápice foi a Constituição Federal de 1988, que é um verdadeiro monumento de tolices químéricas, uma vez que os representantes do povo que a editou jamais deram um tempo para refletir sobre a viabilidade de se transformar em realidade as construções demagógicas, sobretudo tendo em conta as criações químéricas somente poderiam ser implementadas se houvessem verbas criadas pela riqueza do trabalho coletivo, pela força empresarial privada e o seu monitoramento pelos poderes públicos. Isso, sem considerar que uma rigorosa e adequada fiscalização do recolhimento dos impostos e o emprego das verbas públicas fossem cuidados com o máximo apuro de sorte a evitar o que se vê hoje: uma libertinagem na corrupção e a infeliz impunidade com deletérios prejuízos dos cidadãos.

5. Bem, estamos diante de fatos e fatos são os que nos interessam neste escrito.

6. O Código Civil editado em 2002 enfrenta a questão condominial, no sentido *lato*, compreendida nos artigos 1314 a 1358 e o condomínio edilício, especificamente, nos artigos 1331 a 1358.

7. O legislador civil tentou configurar o condomínio edilício e sua respectiva incorporação de forma bastante pormenorizada. Parece-nos que, mesmo mantendo alguns dispositivos da Lei dos Condomínios Edilícios (Lei 4591 de 16.12.64), inovou de maneira particular a administração (artigo 1347 a 1356); a alienação de unidade autônoma ainda com o texto do artigo 167-I-12 da Lei de Registros Públicos bem mais antiga (Lei 6015 de 31.12.73); a alteração do regimento interno (artigo 1351); a conceituação de áreas comuns (artigo 3º da Lei 4591 de 16.12.64); a assembléia geral (artigos 1347 a 1356 além dos artigos 24 a 27 da Lei 4591/64); a composição, eleição e responsabilidade do conselho fiscal (artigo 1356); a própria construção do edifício, mantendo os artigos 48 a 62 da Lei 4591/64; a convenção (artigos 1333 e 1334) assim como permanecendo vigentes os artigos 9 a 11 da Lei 4591/64 além dos artigos 167-I-17 e 178-III da Lei 6515/73; as causas e efeitos do imóvel hipotecado (artigo 1488); o sério problema da demolição e reconstrução do imóvel (mantido o artigo 17 da Lei 4591/64); todas as despesas com a parte comum de uso exclusivo de um ou alguns condôminos (artigo 1340); as despesas comuns de forma geral (artigo 12 da Lei 4591/64); os direitos e deveres dos condôminos

(artigos 1335 e 1336); a sua extinção (artigos 1357 e 1358); a forma de instituição do condomínio (artigo 1332); o incêndio do imóvel (artigo 1346 e reportado também ao artigo 16 da Lei 4591/64); para a incorporação, a Comissão dos Representantes mantiveram-se os artigos respectivamente 28 a 47 e 61 da Lei 4591/64; as partes comuns do condomínio edilício e partes de propriedades exclusivas do mesmo (artigo 1331); a realização de obras no imóvel dentro do condomínio edilício (artigos 1341 a 1343); o regimento interno dos condomínios teve sua redação originária do artigo 1351 alterada pela Lei 10931 de 02.08.04; a rescisão do contrato ainda obedece ao dispositivo do artigo 40 da Lei 4591 de 16.12.64; a responsabilidade do adquirente pelos débitos pendentes (artigo 1354); o seguro do imóvel (artigo 1346 e também os artigos 13 a 15 da Lei 4591/64); finalmente, a eleição do síndico e todos os seus procedimentos foram provisionados nos artigos 1348 a 1350 e, vigente ainda, o artigo 22 da Lei 4591/64.

8. O Código Civil Italiano teve seu texto aprovado pelo Régio Decreto de 16 de março de 1942, XX-262. Foi assinado pelo rei Vittorio Emanuele III, por Mussolini e Grandi, este ministro da justiça. Durante os seus setenta e um anos de vigência sofreu diversas modificações e alterações, como não podia deixar de ocorrer, embora a base filosófica e prática se mantivesse incólume. Algumas dessas modificações são importantes e serem recordadas para mostrar que, involucrado num sistema tão complexo como é a Comunidade Europeia, o Código Civil italiano ainda mantém o seu perfil inicial.

9. Adiante coleciono algumas das Leis chamadas de “Leis Coligadas” do Código Civil Italiano.

9. 1. Todo sistema italiano de Direito Internacional Privado foi reformado pela Lei número 218 de 31/05/95.

9. 1. 2. O Decreto do Presidente da República número 396 de 3/11/2000 regulamentou a revisão e simplificação do ordenamento do Estado Civil tendo em conta as pessoas e as famílias e a Lei número 91, de 5/2/92, construiu novas normas que respeitam a cidadania, extremamente importante para definir quem é cidadão do país.

9. 1. 3. O decreto legislativo número 196 de 30/6/2006 construiu um verdadeiro código em matéria de proteção dos dados pessoais, cuja importância, no momento presente, diante das flagrantes violações cometidas por Estados estrangeiros aos

variados interesses nacionais, dispensam quaisquer comentários, uma vez que estamos despidos de qualquer proteção nesse sentido.

9. 1. 4. As atividades bancárias, não se esquecendo que o Código Civil de forma precisa, já em 1942, dava o perfil das contratações com estabelecimentos de crédito, não escapou também de nova intervenção estatal ocorrida pelo Decreto Legislativo número 153 de 17/5/99, bem como também pelo Decreto Ministerial número 150 de 18/5/2004, que disciplina as fundações bancárias no que concerne às atividades específicas dentro de um âmbito territorial (ressalta-se que, apesar de todas as grandes dificuldades que a Itália vem passando, seu sistema bancário ainda é vigoroso e não houve, pelo menos até agora, nenhuma quebra de médio ou grande banco, o que é, além de surpreendente e salutar, robustece a eficácia do controle das instituições financeiras pelas autoridades competentes).

9. 1. 5. Também passou pelo legislativo, depois de muita controvérsia, a Lei número 898 de 1/12/70 que cuida do “encerramento do matrimônio”, seguida pela Lei número 184 de 4/5/83 que tem como princípio geral o direito do menor a ter uma família, ou seja “Artigo 1º.1 o menor tem o direito de crescer e ser educado no âmbito da própria família”, além de cuidar pormenorizadamente da adoção, sempre tendo em conta o menor de idade e sua proteção.

9. 1. 6. Pelo Decreto do Presidente da República número 361 de 10/02/2000, foi regulamentada a simplificação dos procedimentos de reconhecimento das pessoas jurídicas privadas.

9. 1. 7. Ainda dentro do âmbito das pessoas, foram editadas normas em matéria de procriação assistida medicalmente.

## 10. PROPRIEDADE.

10. 1. 1. Nesse âmbito, o usucapião especial para pequenas propriedades agrícolas rurais foi pormenorizadamente cuidado pela Lei número 346 de 10/5/76;

10. 1. 2. Praticamente, até com forte sanções penais, a Lei número 10 de 28/01/77 tratou das normas para edificação no solo. É de extrema importância essa Lei e seus desdobramentos que chegam até a permitir a expropriação de propriedades, quando não são observadas as regras fundamentais do controle das construções, tendo em vista, sobretudo os vínculos históricos, artísticos, arqueológicos, paisagísticos e ambientais. Aliás, a Lei 47 de 28/02/85, em seqüência, determina uma série de normas e requisitos em matéria de controle da atividade urbanística.

10. 1. 3. Não escapou do legislador, apesar das flagrantes violações ocorridas, porém, a maioria punidas, medidas de racionalização das finanças públicas o que ocorreu com a Lei número 724 de 23 de dezembro de 1994.

10. 1. 4. O Presidente da República, através do Decreto 380 de 2001, elencou e regulamentou tudo o que se refere à construção civil. É um monumento legislativo de altíssima relevância e importância, elaborado com cinqüenta e um artigos na Parte Geral e complementado, na subseqüente, pelas normas técnicas para a construção, inclusive severas disciplinas de vigilância na construção e normas penais aplicáveis aos infratores.

O mesmo Decreto consagrou disposições para favorecer e superar, eliminando as barreiras arquitetônicas nos edifícios privados e públicos e aqueles, privados, abertos ao público. Cuidou do zoneamento, também da segurança nas construções e meios adequados de restringir o consumo de energia nos edifícios. Essa legislação derrogou quase uma centena de dispositivos e leis anteriormente editados de sorte a dar um perfil adequado ao ramo de construções que, na Itália, sabidamente, sempre foi a causa e a origem de numerosos processos por corrupção.

10. 1. 5. O Decreto Legislativo número 42 de 22/1/2004 foi considerado por quem o editou o código dos bens culturais e da paisagem, tem 184 artigos. Ressaltando-se os seus princípios em “1.2 a tutela e a valorização do patrimônio cultural concorrem a preservar a memória da comunidade nacional e do seu território e a promover o desenvolvimento da cultura”.

Os bens culturais da Itália estavam sendo e, malgrado ainda são, flagrantemente agredidos e depredados por falta de proteção e conservação, vigilância e inspeção. Embora ainda não o sejam cuidados da forma como se estaria a exigir, a conjugação da proteção dos bens culturais com a planificação paisagística dão evidências muito fortes do interesse estatal de reconhecer a planificação paisagística como de interesse público e, sobretudo, analisar as dinâmicas das transformações territoriais, que induzem fatores de risco e dos elementos de vulnerabilidade da paisagem, sobre comprometer-se também com a correção das áreas degradadas. É um trabalho insano, porque os bens culturais italianos são tidos como os mais importantes legados históricos ainda existentes.

10. 1. 6. A intenção do autor deste ensaio não foi elencar todas as demais modificações diretas ou indiretas do Código Civil de 1942, mas de suscitar dos juristas brasileiros a necessária reflexão, nesse momento em que açodadamente se

está a criar um Código Comercial, que irá, sem dúvida nenhuma, provocar mais problemas do que benefícios à sociedade, sobre complicar de maneira relevante as atividades dos que estão vinculados ao exercício da distribuição da justiça e aos seus auxiliares. Por isso, clamo aos juristas nacionais que atentem às modificações à vida, locação, contratos agrários, orientação e modernização do setor agrícola, seguros públicos e privados, ressarcimento de direito de danos decorrentes da circulação nas estradas, alteração e adequação das cambiais às normas nacionais e internacionais, danos ambientais, contratos de fornecimento de mercadorias, consumo com suas grandes alterações, turismo, trabalho por tarefas, atividade fiduciária, responsabilidade das pessoas jurídicas, fusões (as transformações da sociedade) de capitais, revisões legais de contas anuais e consolidadas, as sociedades cooperativas, a matéria de crédito bancário a ser analisada a fundo pelos legisladores, questão de pagamentos dentro do mercado interno, intermediação financeira (bastante analisada em quase duzentos artigos), contratação com garantia fiduciária, fundos de pensão, a proteção do direito do autor, Código de Propriedade Industrial refeito e adaptado às normas comunitárias, alteração da Lei falimentar (Régio Decreto número 267 de 16 de março de 1942 e modificações realizadas em 2006), administração extraordinária de grandes empresas e serviço de notariado (foi bastante alterado pois é oriundo da Lei 89 de 16/02/13).

Sintetizando, todas essas alterações que integram o *corpus civilis*, na verdade, ultrapassam o âmbito restrito ao que o autor deste ensaio se propôs, mas é uma forma de induzimento aos estudiosos a ingressarem no âmbito do direito comparado. Esta matéria infelizmente tem sido relegada nos últimos anos e está se perdendo muito com a submissão dos juristas pátrios ao direito norte-americano, que desencoraja os de boa formação a investir seu tempo apenas no sistema, que conflita, estrutural e historicamente, com o nosso, construído dentro da nossa cultura e dos nossos hábitos.

10. 1. 7. Aos que se interessarem para um aprofundamento sobre o Código Civil italiano muito bem apreciado, o autor recomenda: *Commentario del codice civile Scialoja-Branca-Galgano*, ao cuidado de Giorgio de Nova (2013).

11. Feita essa panorâmica do direito italiano que abarcou o Código Civil e suas mutações em setenta e um anos de existência com a edição de leis autônomas e complementares para dar feição adequada a cada instituto ou a cada alteração,

importa, nesta sede, fazer-se cuidadosa reflexão a respeito dessas mutações em honra da verdade (“ad honor del vero”).

11. 1. 1. Nesse estágio da vida e da vigência do Código Civil Brasileiro que têm tão-só onze anos e obedeceu uma rigorosa estruturação e uma linguagem adequada à modernidade, lamentavelmente está sendo vulnerado pelos defensores da bipartição dos direitos civil e comercial, com subversão do que ensaiamos há pouco tempo e vem convenientemente sendo aplicado pelos nossos tribunais. É indispensável retornar-se ao Ante-projeto do Código Civil publicado no Diário Oficial (Sessão I, parte I) Suplemento do dia 7 de agosto de 1972, intitulado “Suplemento AC número 149”. Dele, após a carta de apresentação endereçada ao Ministro da Justiça Alfredo Buzaid, pelo Coordenador da Comissão de Estudos Legislativos, Professor José Carlos Moreira Alves, torna-se obrigatória a leitura e meditação do texto do Professor Miguel Reale, Supervisor da Comissão Elaboradora e Revisora do Código Civil, que redigiu as diretrizes fundamentais, em doze itens, em que o Novel Código não distinguiu obrigações civis e mercantis, seguindo orientação do ante-projeto do Código de Obrigações de 1941 e reiterada no Código de 1965 como corolário integrante e integrativo das “atividades negociais ou empresariais como desdobramento natural do Direito das Obrigações” (item b). Além do que é muito importante para o caso atual, nessa desesperada tentativa, que parece dará frutos de reviver o Código Comercial, perfeitamente dispensável, reconhece-se a genialidade do Professor Reale, quando colocou, como meta de proposta do novo Código mais uma diretriz fundamental do trabalho: “Não dar guarida no Código senão aos institutos e soluções normativas já dotados de certa sedimentação e estabilidade, deixando para a **legislação aditiva** a disciplina de questões ainda objeto de fortes dúvidas e contrastes, em virtude de mutações sociais em curso, na dependência de mais claras colocações doutrinárias, ou quando fossem previsíveis alterações sucessivas para adaptações da Lei à experiência social e econômica” (item h). Sem ofender, a releitura desse texto é realmente essencial a qualquer jurista em probidade intelectual.

11. 1. 2. Está a ser ver que o Código Civil que, secularmente, por tantas experiências passadas em outras jurisdições abarca as Legislações Estáticas, só é alterado em situações em que, por consequências muito sérias, derivadas de relevantes mudanças sociais, quando passam ser essas premissas ou razões de mudanças jurídicas.

11. 1. 3. Bem escreveu a Professora Andrea Pin, pesquisadora em Direito Constitucional na Universidade dos Estudos de Pádua: “Adequar o direito a uma sociedade que muda constituiu-se uma prioridade para boa parte dos ordenamentos contemporâneos: os difusos fenômenos da descentralização tiveram por intenção atualizar o sistema institucional a um contexto globalizado; as conjunturas econômico-políticas pressionaram para as mudanças da tutela dos balanços sociais; a necessidade de tomar decisões rapidamente impulsionou vários instrumentos ou práticas que garantissem a governabilidade com efeitos importantes sobre o equilíbrio entre os poderes; a centralidade do tema financeiro descolou as premissas teóricas pela transferência da soberania em favor da instituições europeias e colocou em evidência a exigência da própria democratização” (Pin, Vettorel, Marcianum Press, 2013, p. 171-9).

Mais do que justificadas, quando necessárias, as alterações legislativas, que devem refletir o momento e serem bem redigidas.

## II.

### **As principais novidades ocorridas na Itália para a reforma do condomínio edilício.**

1. A Lei número 220 de 11 de dezembro de 2012, que modificou a disciplina do condomínio nos edifícios, publicada no Diário Oficial número 293 de 17/12/2012, entrou em vigor no dia 18 de junho de 2013.

2. Trouxe muitas novidades essa reforma parcial dos condomínios verticais mesmo porque ela insere, modifica e subtrai diversos artigos do Código Civil. Essa modificação na disciplina dos condomínios verticais interveio a transformar uma realidade que, direta ou indiretamente, interessa em torno de sessenta milhões de pessoas, ela recepciona abundantemente os princípios e institutos jurídicos já individualizados há muito tempo pela prática e sancionados na jurisprudência.

3. Adiante, serão elencadas e brevemente comentadas as principais novidades da reforma.

3. 1. O Administrador.

3. 1. 1. A eleição é obrigatória, se forem mais de oito condôminos, sendo que anteriormente eram quatro.

3. 1. 2. Requisitos (para ser administrador).

3. 1. 2. 1. Para poder administrar um condomínio, doravante, são necessários requisitos específicos (substancialmente em número de sete), enquanto anteriormente não o eram. Dos mais importantes, destacam-se: esteja o administrador em pleno gozo dos direitos civis e políticos e graduado com diploma de escola secundária superior, o administrador condômino fica exonerado da posse do título de graduação de estudo e da freqüência do curso de formação.

3. 1. 3. Comunicação.

3. 1. 3. 1. O administrador deve fixar na entrada do prédio seu nome, endereço e meios telefônicos e outros de forma a ser facilmente encontrado.

3. 1. 4. Contratação de seguro profissional.

3. 1. 4. 1. A assembléia poderá deliberar antes da nomeação ou da eleição do administrador como garantir a gestão durante o seu mandato. O valor do seguro pode ser aumentado na hipótese de trabalhos extraordinários efetuados no edifício durante sua gestão.

3. 1. 5. Atribuições.

3. 1. 5. 1. Foram ampliados substancialmente os encargos e as tarefas do administrador, destacando-se, dentre elas, pela sua importância, a obrigação de manter os registros contábeis atualizados e todos com provas concretas do cumprimento das obrigações fiscais.

3. 1. 6. Atividades extra condominiais.

3. 1. 6. 1. O administrador, representando o condomínio, poderá colaborar em projetos e programas sociais ou ambientais com instituições onde esteja localizado o condomínio.

3. 1. 7. Prestação de contas.

3. 1. 7. 1. Para discussão e aprovação de contas, o administrador deve convocar assembléia dentre os seis primeiros meses do ano e, para controlar as contas, deve indicar um revisor para elas que tenha feito parte da assembléia.

3. 1. 8. Destituição.

3. 1. 8. 1. No regime anterior, a destituição do administrador tornava-se bastante complicada ainda que ocorressem comportamentos sintomáticos de graves irregularidades e seria somente efetuada através de decisão judicial. Hoje, com a nova Lei, o fato já ocorre com maior facilidade, diante da sua

operabilidade, com meios rápidos. A destituição também pode ser pronunciada em qualquer tempo do mandato, por assembléia dos condôminos, que possam votar dentro dos seus poderes soberanos, estabelecidos no regimento do edifício. Isso significa que a revogação não depende exclusivamente de pronunciamento judicial.

3. 1. 8. 2. Ainda é de ser lembrado que a reforma acrescentou o item 12º ao artigo 1129 do Código Civil que prevê, casuisticamente, no que se constituem as hipóteses-fatos das chamadas graves irregularidades. Inclusive, ainda mais, fatos às vezes até corriqueiros, como a não abertura de conta em nome do condomínio, poderá levar à destituição. Quem for destituído não poderá eleito novamente.

3. 1. 9. As normas legais referentes ao administrador são: artigos 1105, 1106, 1129, 1130, 1130-bis, 1131, 1133, 1135, 1136 do Código Civil e também os artigos 63, 64, 65, 71, 71-bis, 71-3 e 156, disposições constantes do Código Civil e aplicadas à espécie.

3. 2. Animais domésticos.

3. 2. 1. O regulamento do edifício não pode vetar ou impedir a posse ou a sua manutenção de animais domésticos. *In genere* são animais de companhia.

3. 3. Elevador(es).

3. 3. 1. A nova lei estabelece a obrigatoriedade dos condôminos contribuírem com as despesas de manutenção e substituição do elevador ou dos elevadores da mesma forma que são eles obrigados a contribuir com a manutenção e reparo das escadas intermediárias dos andares.

3. 3. 2. As normas legais aplicáveis a essa utilidade encontram-se nos artigos 1120 e 1136 do Código Civil e no artigo 2º da Lei número 13 de 1989.

3. 4. Assembléia.

3. 4. 1. Convocação.

3. 4. 1. 1. Pode ser feita mediante meios eletrônicos certificados, fax ou entrega em mãos. Na hipótese da ordem do dia for longa e complexa é permitido ao administrador, desde logo, fixar mais reuniões e que sejam consecutivas dentro da mesma convocação. Deve-se atentar que convocações especiais podem e devem ser convocadas, quando se pretender modificar a destinação de uso de partes comuns.

3. 4. 2. Maioria para deliberar.

3. 4. 2. 1. A regra do jogo, para esse caso, de sorte a dar validade à constituição obedece critérios bastante precisos que assim se resumem: a) maioria dos participantes do condomínio na primeira convocação, representando seiscentos e sessenta e sete milésimos da área do prédio e, b) para a segunda convocação, um terço dos participantes do condomínio ou trezentos e trinta e quatro milésimos da área condominial.

#### 3. 4. 3. Validade das deliberações.

3. 4. 3. 1. Na primeira convocação, a maioria dos intervenientes (presentes) habilitados ou quinhentos milésimos da área do edifício e, na segunda convocação, da mesma forma que a anterior, porém, com trezentos e trinta e quatro milésimos da área.

#### 3. 4. 4. Modificações da maioria.

3. 4. 4. 1. Para que isso ocorra, basta um determinado número de votos pares ou ao menos trezentos e trinta e quatro milésimos para discutir o consumo energético e/ou para aquisição ou locação ou de qualquer outra forma a produção certificada de energia, através de fontes renováveis.

3. 4. 4. 2. Também serve para a maioria dos intervenientes votantes e exige quinhentos milésimos para a instalação de antena central e de satélite; mudar aspectos arquitetônicos do edifício; diminuir o consumo energético; produção de energia de fontes renováveis; instalação de aparelhamento de produção de energia solar, eólica ou mesmo renovável; construção de estacionamento e instalação de aparelhagem de vídeo-segurança.

#### 3. 4. 5. Representação.

3. 4. 5. 1. Muito importantes as modificações ocorridas na alteração legislativa a saber, se os condôminos são mais de vinte e não mais de um quinto dos condôminos e do valor proporcional da área construída; nesse caso, o administrador não pode representar condôminos na assembléia. O chamado “super condomínio” terá um representante por condomínio se os condôminos forem mais de sessenta.

3. 4. 6. As normas incidentes sobre o fato cuidado nesse item encontram-se dispostas nos artigos 1105, 1109, 1120, 1135 e 1136 e também aplicáveis às disposições do Código Civil dos artigos 66, 67 e 155-bis.

### 3. 5. Conselho do condomínio.

#### 3. 5. 1. Composição.

3. 5. 1. 1. Deverá contar com três condôminos, pelo menos, nos edifícios com menos de doze unidades imobiliárias.

3. 5. 2. Funções.

3. 5. 2. 1. Serão consultivas e de controle.

3. 6. Conta corrente.

3. 6. 1. O síndico obrigatoriamente deverá manter conta corrente em nome do condomínio e fornecer o extrato dessa conta quando solicitado por qualquer condômino.

3. 7. Contribuições condominiais.

3. 7. 1. Credores do condomínio.

3. 7. 1. 1. Os credores tem o direito de solicitar do administrador a relação dos condôminos morosos. Podem agir em confronto dos condôminos insolventes somente depois de haver exigido dos outros (morosos).

3. 7. 2. Recuperações coativas.

3. 7. 2. 1. O administrador deve diligenciar para recuperar valores devidos dentro de seis meses do fechamento do exercício em curso e, para tal finalidade, não necessita pedir autorização para tomar essa providência.

3. 7. 3. Vendedor.

3. 7. 3. 1. O vendedor de qualquer unidade condominial está obrigado a pagar as cotas até que não transmita o texto ou cópia do ato de venda (escritura) ao administrador; obrigatoriamente antes da posse de unidade adquirida.

3. 7. 4. Documentação.

3. 7. 4. 1. As escrituras e outros documentos correlatos devem ser conservados cuidadosamente pelo período de dez anos da data de cada registro.

3. 8. Aparelhos autônomos televisivos e produção de energia renovável.

3. 8. 1. Instalação.

3. 8. 1. 1. Muito cuidado nessas providências deve ser tomado pelos interessados pois a) se comportar a modificação das partes comuns deve ser comunicada ao administrador, especificando o que vai ser alterado, b) a assembléia pode prescrever modalidade de execução alternativa ou impor a necessidade de prestação de caução e c) pode-se solicitar à assembléia a repartição do uso de teto solar e de outras superfícies comuns existentes no condomínio.

3. 8. 1. 2. É muito comum na Itália a instalação de uma antena centralizada. Também pode ser instalada nova antena parabólica ou tradicional; ou modificação da tradicional por uma de via satélite; as despesas são repartidas pelo critério milesimal, salvo disposição em contrário. Quanto à instalação de antenas de telefones celulares, é indispensável a unanimidade dos condôminos.

3. 8. 1. 3. A legislação italiana aplicável à instalação de antenas está provisionada nos artigos 1120, 1122-bis e 1136 do Código Civil e no artigo 2-bis da Lei 66/2001.

3. 9. Do regulamento.

3. 9. 1. O regulamento é obrigatório, quando forem mais de dez condôminos.

3. 9. 2. É contratual e obriga já o construtor do edifício a dar ciência aos adquirentes das unidades do prédio em construção ou, se posteriormente aprovado, pela unanimidade dos condôminos.

3. 9. 3. A assembléia que discute e examina o texto do regulamento deve ter quorum de representante de, pelo menos, 500/1000 e, também, na segunda convocação, para aprová-lo.

3. 9. 4. A modificação do regulamento é tema importante uma vez que o regulamento do edifício (condomínio vertical) é considerado um contrato. Precisa do consenso de todos os condôminos para modificar uma cláusula ou algumas cláusulas que limitem os direitos dos condôminos sobre partes comuns ou sobre a que for de propriedade exclusiva. Neste caso, é exigida a maioria dos participantes da assembléia e ao menos 500/1000 para outras cláusulas.

3. 9. 5. Para o regulamento a previsão legal é do artigo 1138 do Código Civil combinado com os artigos 68, 70 e 72 dele.

3. 10. 6. Infrações ao regulamento.

3. 10. 6. 1. As corriqueiras infrações ao Regulamento Interno são penalizadas até duzentos Euros e, em caso de reincidência, até oitocentos Euros. Uma limitação necessária, considerando-se que, para essas infrações ao regulamento, não se tem em conta fatos mais graves que podem ser reprimidos pelos meios regulares de direito e inclusive com a própria exclusão do condômino.

3. 10. Inovações e trabalhos extraordinários.

3. 10. 1. O síndico é obrigado a submeter à assembléia, quando for o caso, as modificações, inovações e trabalhos extraordinários que possam ser executados no condomínio quando entender e julgar necessário.

3. 11. "Milésimos".

3. 11. 1. Em regra, as duas hipóteses dos milésimos exigem unanimidade dos condôminos. Excepcionalmente a maioria dos intervenientes e, ao menos, quinhentos milésimos em caso de erro ou alteração superior a um quinto do valor da unidade imobiliária. É de se considerar que fica ao cargo do condômino que provocou essa variação toda e qualquer despesa decorrente do fato.

3. 12. Obras e serviços sobre as partes individuais.

3. 12. 1. O interessado deve obrigatoriamente preavisar e detalhar ao administrador o que pretende executar e este deverá reportar-se à assembléia para aprovação.

3. 13. Partes comuns.

3. 13. 1. Indicação.

3. 13. 1. 1. Deve ser a mais pormenorizada possível, por exemplo, também para as televisões centralizadas e para o ar condicionado.

3. 13. 2. Modificação destinada ao uso.

3. 13. 2. 1. Ela será aprovada por quatro quinto dos condôminos e também por quatro quinto do valor do edifício. E poderá ser vetada se prejudicar a estabilidade, a segurança e o desenho arquitetônico.

3. 13. 3. Resguardo (das partes comuns).

3. 13. 3. 1. Pode ser feito por iniciativa do administrador ou dos condôminos individuais.

3. 13. 4. Garagem.

3. 13. 4. 1. Onde os espaços são realmente ocupados pela própria dimensão reduzida dos terrenos, as garagens tem relevo para os condôminos e, senão for bem decidida a sua implantação, podem gerar, como ocorre inclusive no Brasil, conflitos indesejáveis no condomínio.

3. 13. 4. 2. Quanto à construção de garagem, observa-se que, se for feita no pátio ou no jardim, pode ser deliberada por um número de votos iguais a quatro quintos dos participantes do condomínio e a quatro quintos do valor do edifício. Se construída no subsolo, basta a maioria dos intervenientes e, ao menos, na proporção 500/1000.

3. 13. 4. 3. Quanto à cobertura ou boxes, as despesas estão a cargo de todos os condôminos, enquanto os proprietários que forem utilizar o espaço são obrigados a cobrir as despesas de pintura, decoração, tipo do teto etc..

3. 13. 4. 4. A rampa de acesso, se utilizável somente pelos proprietário dos boxes, as despesas gravam somente os usuários se, ao invés, outros condôminos tiverem acesso as despesas devem ser contribuídas em proporção aos milésimos de propriedade, salvo acordo diverso entre os condôminos.

3. 13. 4. 5. Incide sobre a “utilidade garagem” a norma do artigo 9º da Lei 122/1989, ou seja, a obrigatoriedade de liquidar as despesas pelo uso.

3. 13. 5. Estacionamento.

3. 13. 5. 1. Não é estranho aos condomínios italianos que se faça o estacionamento no jardim. Para se transformar um jardim em estacionamento é necessário o voto favorável de quatro quintos dos participantes do condomínio e também de quatro quintos dos que representam o valor do edifício.

3. 13. 5. 2. Proibição.

3. 13. 5. 3. A utilização do estacionamento deve ser prevista regulamento contratual.

3. 13. 5. 4. Visitas ou estranhos ao condomínio podem ser excluídos pela decisão da maioria, em assembléia, com o quorum 500/1000.

3. 13. 5. 5. Suscitou muitos problemas na Itália a questão do pagamento para estacionar. Ficou decidido, inclusive pela jurisprudência, se o espaço for suficiente, devem estar de acordo todos os condôminos para a cobrança dos usuários não condôminos.

3. 13. 5. 6. Pode ocorrer que um condômino ou um estranho estacione sem permissão. A remoção forçada do veículo somente será possível por solicitação do administrador, que reclamará a intervenção, para fazê-la, da Polícia Municipal.

3. 13. 5. 7. Pode ocorrer que aumente o número de veículos e tornando o espaço do estacionamento insuficiente. Essa situação peculiar foi resolvida salomonicamente pelo legislador e pela jurisprudência. O condomínio se reúne em assembléia e vota o estabelecimento de turnos (dias, meses, etc) que possam ser utilizados pelos condôminos substitutos dos inicialmente contemplados.

3. 13. 5. 8. Também de forma sensata foi decidido que certos tipos de veículos cujo tamanho ou dimensão ultrapassa os normais existentes, dentro do condomínio são proibidos de estacionar.

3. 13. 5. 9. A norma incidente ao estacionamento é o artigo 1117-3º do Código Civil.

3. 14. Registros.

3. 14. 1. Todos os atos condominiais, a eleição e revogação do administrador, as atas das assembléias e a contabilidade devem ser registradas regularmente nos locais próprios.

3. 15. Aquecimento.

3. 15. 1. Importância.

3. 15. 1. 1. É possível a sua instalação senão gerarem relevantes desequilíbrios de funcionamento do aquecimento geral ou agravar significativamente a despesa para os outros condôminos.

3. 15. 1. 2. Deve-se comumente contribuir com as despesas de manutenção extraordinária e colocar esse fato dentro das regras da sua implantação.

3. 15. 1. 3. Ainda se destacam, a questão da temperatura que não pode superar 22º C; o calor produzido deve ser contabilizado para a distribuição das despesas; sua transformação do sistema central em unidades autônomas pode ser deliberada por votos que representam a percentagem 334/1000 e a supressão total depende do consenso de todos os condôminos.

3. 15. 2. Com referência ao aquecimento a norma incidente é do artigo 1118 do Código Civil combinado com o artigo 26 da lei número 10/1991, no que couber.

3. 16. Internet.

3. 16. 1. Instalação: somente com decisão da assembléia.

3. 16. 2. Documentação: consulta e cópia em formato digital para todos os interessados.

3. 16. 3. Despesa: a cargo dos condomínios que a utilizarem.

3. 17. Usufrutuário.

3. 17. 1. Direito de voto.

3. 17. 1. 1. Somente para casos de administração normal, gozo das coisas e serviços comuns.

3. 17. 2. Despesas comuns.

3. 17. 2. 1. Responde o usufrutuário pelo pagamento em conjunto com o proprietário.

III.

### **Jurisprudência brasileira sobre condomínios.**

1. Para breve comparação, com o direito vigente nacional, com as decisões pátrias, foram pinçados casos julgados recentemente pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e alguns poucos das Cortes Superiores de Brasília, procurando na seqüência tanto quanto possível seguir as modificações ocorridas na Itália na recente reforma do condomínio. Essa limitação tem em vista que a natureza deste ensaio exige seja bem dimensionada. Ou seja, a figura do administrador; a presença de animais domésticos no condomínio; elevadores; os diversos aspectos da assembléia; o conselho do condomínio; a conta corrente; as contribuições condominiais; a documentação do condomínio; aparelhos domésticos autônomos (TV e produção de energia renovável); as infrações ao regulamento interno; inovações de trabalhos extraordinários; os “milésimos”; as obras realizadas na unidade individual; as partes comuns; registros; calefação; a implantação da internet e a questão do usufrutuário.

2. A jurisprudência procurou ser bem objetiva na sua seleção, de sorte a adequar-se comparativamente ao novel direito italiano. Ressalta-se que o sistema adotado neste escrito quanto ao direito comparado não desfigura a noção dessa antiga tipologia ou modalidade de estudo da ciência jurídica, mas segue os parâmetros contemporâneos que foram pesquisados e achados conformes para serem trazidos aos leitores e estudiosos brasileiros.

3. Jurisprudência.

#### **3. 1. Assembléia e seus requisitos.**

3. 1. 1. RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - POSSIBILIDADE - CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA - NÃO-OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - ASSEMBLÉIA - INSUFICIÊNCIA DE QUORUM - RATIFICAÇÃO POSTERIOR - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DA COLHEITA DE VOTOS NAS REUNIÕES CONGREGASSIONAIS - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. Não há falar em cerceamento do

direito de defesa em hipóteses tais em que o julgador, destinatário final das provas, dispensa a produção daquelas que julga impertinentes, formando sua convicção com aquelas já constantes nos autos e, nesta medida, julga antecipadamente a lide, como sucede in casu. 2. Conquanto o condomínio não possua personalidade jurídica, é inviável deixar de reconhecer que deve exprimir sua vontade para deliberar sobre o seu direcionamento. 3. A assembléia, na qualidade de órgão deliberativo, é o palco onde, sob os influxos dos argumentos e dos contra-argumentos, pode-se chegar ao voto que melhor reflita a vontade dos condôminos e, portanto, não é de admitir-se a ratificação posterior para completar quorum eventualmente não verificado na sua realização. 4. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 1120140 MG 2009/0016163-4, Relator: Ministro MASSAMI UYEDA, Data de Julgamento: 06/10/2009, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/10/2009)

3. 1. 2. "AÇÃO DE COBRANÇA- CONDOMÍNIO INSTITUÍDO HÁ MAIS DE 40 ANOS - ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA VISANDO A INCLUSÃO DAS LOJAS NO RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - CONVOCAÇÃO - AUSÊNCIA DE PROVA - NULIDADE DO ATO - INTELIGÊNCIA DO ART. 1.354 DO CÓDIGO CIVIL. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião". (TJ-SP - APL: 804420118260562 SP 0000080-44.2011.8.26.0562, Relator: Renato Sartorelli, Data de Julgamento: 19/12/2012, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/01/2013)

3. 1. 3. Condomínio Assembléia Geral Extraordinária Edital de convocação incompleto, que não contém a discussão acerca da construção de uma mini-quadra nos fundos do edifício Matéria que deveria constar da ordem do dia Caso em que se trata de obra voluptuária que precisaria da aprovação de 2/3 dos votos, segundo a Lei, e de unanimidade, no caso da Convenção do Condomínio Recurso improvido. (TJ-SP - APL: 9049453742001826 SP 9049453-74.2001.8.26.0000, Relator: José Luiz Gavião de Almeida, Data de Julgamento: 29/11/2011, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/12/2011)

3. 1. 4. DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA. DIREITO DE PARTICIPAÇÃO E VOTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. CÓNDOMINO QUE É PROPRIETÁRIO DE DIVERSAS

UNIDADES. INADIMPLEMENTO EM RELAÇÃO A UMA DELAS. DIREITO DE VOTO QUE PREVALECE EM RELAÇÃO ÀS OUTRAS UNIDADES. ARTIGO ANALISADO: 1.335, III, DO CC/02. 1. Ação ajuizada em 30.07.2010, na qual o condômino visa à participação em assembléia de condomínio edilício. Dessa ação foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete 24.04.2013. 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o condômino que é proprietário de diversas unidades autônomas de um condomínio edilício, mas está inadimplente em relação a alguma delas, tem direito a participação e voto em assembléia. 3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 4. A unidade isolada constitui elemento primário da formação do condomínio edilício, e se sujeita a direitos e deveres, que devem ser entendidos como inerentes a cada unidade, o que é corroborado pela natureza propter rem da obrigação condominial. 5. Estando a obrigação de pagar a taxa condominial vinculada não à pessoa do condômino, mas à unidade autônoma, também o dever de quitação e a penalidade advinda do seu descumprimento estão relacionados a cada unidade. 6. O fato de um condômino ser proprietário de mais de uma unidade autônoma em nada altera a relação entre unidade isolada e condomínio. 7. Se o condômino está quite em relação a alguma unidade, não pode ter seu direito de participação e voto - em relação àquela unidade - tolhido. 8. Negado provimento ao recurso especial. (STJ - REsp: 1375160 SC 2013/0083844-5, Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 01/10/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/10/2013)

3. 1. 5. Anulatória de assembléia de condomínio Pluralidade de réus Procuradores diferentes Prazo em dobro Benefício observado Alegação de nulidade da assembléia de condomínio e do instrumento de convocação para ela Deliberação relativa à substituição dos gradis e dos portões Nulidades não configuradas Não alteração da fachada Obra feita em área comum Preservação dos interesses da coletividade, motivada pela necessidade de garantir melhores condições de segurança ao edifício Aumento e melhora do uso do edifício (CC, art. 96, par.2º) Melhoria que constitui benfeitoria útil Inexigibilidade de quorum especial Deliberação que depende do voto da maioria dos condôminos (CC, art. 1.341, inc. II) Segunda convocação - Decisão tomada pelo voto da maioria dos

presentes (CC, art. 1.353) Validade Ato convocatório que faz expressa referência à substituição dos portões e gradis Ausência de irregularidade Apelo desprovido. (TJ-SP - APL: 1139786320118260100 SP 0113978-63.2011.8.26.0100, Relator: Milton Carvalho, Data de Julgamento: 02/02/2012, 4<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/02/2012)

### **3. 2. Administrador, requisitos pessoais e forma de eleição.**

3. 2. 1. Decisão: Vistos Marta Helena de Oliveira interpõe agravo de instrumento contra a decisão que não admitiu recurso extraordinário assentado em contrariedade ao artigo 5º, incisos XXXV, LV e LXXIV, da Constituição Federal. Insurge-se, no apelo extremo, contra acórdão da Nona Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim do: “AGRAVO INOMINADO. MONOCRÁTICA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. PROCEDIMENTO BIFÁSICO. MANIFESTO INTERESSE DE AGIR CONSISTENTE NO DIREITO DO CONDOMÍNIO DE EXIGIR A PRESTAÇÃO DE CONTAS DA SÍNDICA NA GESTÃO ANTERIOR E NO DEVER DESTA EM PRESTÁ-LAS. NECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO EM JUÍZO DAS CONTAS NA FORMA MERCANTIL. DECISÃO QUE SE MANTÉM. Procedimento bifásico da Ação de Prestação de Contas em que, primeiro, afere-se a existência do dever de prestar contas e, segundo, se as contas prestadas encontram-se corretas. Ré que na condição de síndica em anterior gestão junto ao Condomínio/autor tem o dever de prestar contas, assim como tem o demandante o direito de exigir-los na forma do artigo 914 do Código de Processo Civil. Interesse de agir manifesto. Documentação apresentada que não atende a exigência legal constante do artigo 917 do Código de Processo Civil, no sentido de que as contas sejam apresentadas na forma mercantil. Inocorrência de cerceamento de defesa. Desprovimento do recurso”. Decido. Anote-se, inicialmente, que o recurso extraordinário foi interposto contra acórdão publicado após 3/5/07, quando já era plenamente exigível a demonstração da repercussão geral da matéria constitucional objeto do recurso, conforme decidido na Questão de Ordem no Agravo de Instrumento nº 664.567/RS, Tribunal Pleno, Relator o Ministro Sepúlveda Pertence, DJ de 6/9/07. Todavia, apesar da petição recursal haver trazido a preliminar sobre o tema, não é de se proceder ao exame de sua existência, uma vez que, nos termos

do artigo 323 do Regimento Interno do Supremo Tribunal Federal, com a redação introduzida pela Emenda Regimental nº 21/07, primeira parte, o procedimento acerca da existência da repercussão geral somente ocorrerá “quando não for o caso de inadmissibilidade do recurso por outra razão”. Não merece prosperar a irresignação, haja vista que a jurisprudência deste Supremo Tribunal Federal é firme no sentido de que afronta aos princípios constitucionais da legalidade, do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, dos limites da coisa julgada e da prestação jurisdicional, se dependente de reexame prévio de normas infraconstitucionais, seria indireta ou reflexa. Nesse sentido, anote-se: “AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. AGRAVO REGIMENTAL AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. 1. Impossibilidade da análise da legislação infraconstitucional e do reexame de provas na via do recurso extraordinário. 2. A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal firmou-se no sentido de que as alegações de afronta aos princípios do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, dos limites da coisa julgada e da prestação jurisdicional, se dependentes de reexame de normas infraconstitucionais, podem configurar apenas ofensa reflexa à Constituição da República” (AI nº 594.887/SP-AgR, Primeira Turma, Relatora a Ministra Cármem Lúcia, DJ de 30/11/07). “AGRAVO DE INSTRUMENTO - ALEGAÇÃO DE OFENSA AO POSTULADO DA MOTIVAÇÃO DOS ATOS DECISÓRIOS - INOCORRÊNCIA - AUSÊNCIA DE OFENSA DIRETA À CONSTITUIÇÃO - RECURSO IMPROVIDO. O Supremo Tribunal Federal deixou assentado que, em regra, as alegações de desrespeito aos postulados da legalidade, do devido processo legal, da motivação dos atos decisórios, do contraditório, dos limites da coisa julgada e da prestação jurisdicional podem configurar, quando muito, situações de ofensa meramente reflexa ao texto da Constituição, circunstância essa que impede a utilização do recurso extraordinário. Precedentes” (AI nº 360.265/RJ-AgR, Segunda Turma, Relator o Ministro Celso de Mello, DJ de 20/9/02). Por outro lado, o Tribunal de origem decidiu a controvérsia posta nestes autos com base na legislação infraconstitucional pertinente e no conjunto probatório carreado aos autos, cujo reexame é vedado em sede de recurso extraordinário. Incidência da Súmula nº 279 desta Corte. Ante o exposto, nego provimento ao agravo. Publique-se.

Brasília, 14 de março de 2012. Ministro Dias Toffoli Relator Documento assinado digitalmente (STF - AI: 829163 RJ, Relator: Min. DIAS TOFFOLI, Data de Julgamento: 14/03/2012, Data de Publicação: DJe-056 DIVULG 16/03/2012 PUBLIC 19/03/2012)

3. 2. 2. Agravos Retidos Interposição pelo réu Reiteração em apelação Responsabilidade do síndico pelos atos da administradora, nos termos da Convenção do Condomínio Conselho fiscal não possui controle repressivo sobre a atuação dos administradores, mas mera função de fiscalização Legitimidade ativa do condomínio e não dos condôminos Agravos Não Providos. Cerceamento de Defesa Não configuração Conjunto probatório suficiente para o encerramento da instrução Ausência de realização de audiência que representa consequência lógica do julgamento no estado Preliminar afastada. Administração de Condomínio Imputada prática de irregularidades pelo réu na função de síndico Laudo pericial a apontar para a efetiva existência de prejuízos financeiros sofridos pelo autor Responsabilidade objetiva do síndico pelos atos da administradora, por força da Convenção do Condomínio e da Lei nº 4.591/64, vigente à época dos fatos Montante dos danos materiais já apurado, sendo desnecessária a realização de nova perícia em sede de liquidação Majoração do percentual dos honorários advocatícios para 15% - Adequação para que incida sobre o valor da condenação, e não da causa, para melhor atender ao disposto no artigo 20, § 3º, do CPC DOS RECURSOS, NÃO PROVIDO O DO RÉU E PROVIDO O DO AUTOR. (TJ-SP - APL: 9172157792007826 SP 9172157-79.2007.8.26.0000, Relator: Elcio Trujillo, Data de Julgamento: 04/12/2012, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/12/2012)

3. 2. 3. Ação de prestação de contas. Condomínio. Dever de prestar contas, por parte do síndico, à assembléia, e não a cada condômino individualmente. Manutenção da sentença de extinção do processo sem resolução do mérito por seus próprios e jurídicos fundamentos. Artigo 252 do RITJSP. Apelo não provido. (TJ-SP - APL: 1215195020118260100 SP 0121519-50.2011.8.26.0100, Relator: Roberto Maia, Data de Julgamento: 06/11/2012, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/11/2012)

### **3. 3. Regulamento interno: votação, conteúdo etc..**

3. 3. 1. Condomínio Cobrança de multas aplicadas a condômino por desrespeito aos deveres impostos pela convenção e regimento interno Penalidade decorrente da circulação de animais soltos (cães) em área comum do condomínio é devida, pois conduta implicou violação a norma condominial para a qual foi estipulada multa a ser aplicada diretamente pelo síndico Previsão do regimento interno que encontra respaldo no § 2º do art. 1.336 do Código Civil Imperiosa, todavia, a redução de uma das multas aplicadas a este título, em observância ao teto imposto pela Lei de 05 vezes o valor de uma taxa condominial Multa por direção de quadriciclo por menor de idade também é admissível Conduta, além de caracterizar violação ao CTB, desrespeita norma expressa do condomínio Descabimento, porém, da cobrança de multa por uso irregular de campo de futebol Inexistência de prova segura nos autos de que o espaço foi utilizado para evento exclusivo por parte do réu Parcial provimento dos recursos que não implica alteração na distribuição da sucumbência Recursos parcialmente providos.

(TJ-SP - APL: 9154200942009826 SP 9154200-94.2009.8.26.0000, Relator: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 10/05/2012, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/05/2012)

3. 3. 2. Condomínio em Edifício Uso de áreas comuns (área de recreação infantil e piscinas) Frequencia por netos de moradores, menores de idade Possibilidade Regulamento interno permitindo o uso por filhos menores e menores mantidos sob a guarda de condôminos, vedado o uso por pessoas estranhas, exceto visitantes (área de recreação) e por familiares (piscinas) Interpretação conforme os princípios do regulamento, no interesse do condômino (considerada a situação de fato e de direito em que se acham os menores) e da comunidade condominial Interdito proibitório (contra o ato proibitivo do condomínio) Procedência Sentença que assim decide, mantida. Apelação não provida. (TJ-SP - APL: 9217620782006826 SP 9217620-78.2006.8.26.0000, Relator: João Carlos Saletti, Data de Julgamento: 19/06/2012, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/06/2012)

3. 3. 3. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER PARA PERMITIR O USO DA SALA DE GINÁSTICA POR EMPREGADO DO CONDÔMINO.1. Os direitos exclusivos dos condôminos e moradores ao uso da sala de ginástica não

são extensivos aos seus empregados, ainda que, por conveniência, estes venham a residir no local de trabalho, porquanto há vedação expressa na Convenção quanto à permanência de empregados dos condôminos ou moradores nas áreas comuns, embora não conste expressamente do regulamento a proibição de uso da sala de ginástica por ?moradores empregados?. No caso, enquadraram-se no conceito de ?moradores?, nos termos do Regulamento e da Convenção mencionados, as pessoas detentoras de direitos sobre a unidade condominial, como, por exemplo, os locatários, os comodatários, etc. A autora, no caso, não tem nenhum direito sobre a unidade condominial, apenas reside junto com seus empregadores, benefício que lhe é concedido em decorrência do contrato de trabalho. 2. É lícito ao Condomínio restringir o uso dos equipamentos e áreas comuns a determinadas pessoas, segundo a vontade da maioria dos condôminos expostas na Convenção e no Regulamento Interno do Condomínio.3. Ausente qualquer conduta ilícita por parte do réu, não há obrigação de indenizar os danos morais pleiteados pela autora. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - APL: 94877820118260011 SP 0009487-78.2011.8.26.0011, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 06/12/2011, 3<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/12/2011)

3. 3. 4. Ação cominatória. Alteração de fachada introduzida por condômino, consistente no nivelamento do piso da sacada e remoção da porta que separava a sala de visitas da varanda. Contrariedade à estipulação contida em convenção e regulamento interno de condomínio, decisão assemblear e normas legais (artigo 1.336, inciso III, do Código Civil e artigo 10, § 2º, da Lei 4591/64). Perícia comprobatória da alteração de fachada. Fixação de prazo para cumprimento da obrigação. Recurso parcialmente provido, apenas para essa finalidade. (TJ-SP - APL: 1501553420088260002 SP 0150155-34.2008.8.26.0002, Relator: Edson Luiz de Queiroz, Data de Julgamento: 23/11/2011, 5<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/11/2011)

### **3. 4. As partes comuns e sua utilização.**

3. 4. 1. Agravo de Instrumento Ação de obrigação de não fazer para que o agravante se abstenha de estacionar duas motos de sua propriedade em área comum do imóvel mantido em condomínio com a agravada Liminar concedida, com cominação de multa diária - Alegado descumprimento da ordem judicial

Execução da multa diária deferida Falta de comprovação do descumprimento da ordem judicial nos dias indicados Decisão reformada - Recurso provido. (TJ-SP - AG: 2135956820128260000 SP 0213595-68.2012.8.26.0000, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 29/11/2012, 32<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/11/2012)

3. 4. 2. OBRIGAÇÃO DE FAZER CONDOMÍNIO Alteração de fachada Instalação de vidro atrás de rede de proteção Área comum Impossibilidade de modificação sem anuênciade todos os condôminos Inteligência dos art. 10, inc. I, e § 2º, da L. nº 4.591/64; e, dos art. 1.336, inc. III, e 1.351, ambos do CC - Incabível aplicação na espécie do art. 5º, da LINDB Sentença mantida Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 879795920078260000 SP 0087979-59.2007.8.26.0000, Relator: João Batista Vilhena, Data de Julgamento: 31/07/2012, 10<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/08/2012)

3. 4. 3. OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM AÇÃO COMINATORIA - Pleito ajuizado por condomínio em face de condômina que ocupa, de modo exclusivo, área comum - Condômina que não demonstrou a propriedade da área - Área de uso comum do condomínio - Sentença procedente. Recurso exclusivo da ré. Preliminares: a) nulidade da sentença por rejeição da denunciaçāo à lide do ex-marido da ré: Rejeição. Objeto da ação que trata da posse e uso exclusivo, pela ré, de área comum. b) nulidade da sentença por cerceamento defensório. Rejeição. Julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil. Mérito: Pleiteia que seja reconhecida a aquisição do domínio da área pela ré, por usucapião - Descabimento. Inadmissibilidade de inovação de pedido em sede de recurso - Manutenção da sentença - Recurso desprovido (TJ-SP - APL: 1888652320088260100 SP 0188865-23.2008.8.26.0100, Relator: Sebastiāo Carlos Garcia, Data de Julgamento: 15/09/2011, 6<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 22/09/2011)

### **3. 5. Os serviços prestados no condomínio.**

3. 5. 1. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUAL DE ÁGUA E GÁS NO CONDOMÍNIO AUTOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Pedido de ressarcimento de valor despendido com a

realização do serviço por terceiro, que somente pode ser acolhido com a devida comprovação de que houve o efetivo pagamento de tal quantia. Prova que se faz mediante recibo. Nota fiscal eletrônica que somente demonstra a prestação do serviço. Incabível, no caso, indenização por danos morais por ser o condomínio autor ente despersonalizado e não passar por nenhum dissabor por conta do inadimplemento contratual. Ofensa à honra ou imagem do condomínio não demonstrada. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 316315020098260000 SP 0031631-50.2009.8.26.0000, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 24/07/2012, 27<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/07/2012)

**3. 5. 2. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DE ELEVADORES CONDOMÍNIO - DESTINATÁRIO FINAL DO SERVIÇO PRESTADO HIPOSSUFICIÊNCIA TÉCNICA INCIDÊNCIA DAS REGRAS DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NÃO INCLUÍDOS NO ÂMBITO DA MANUTENÇÃO INTEGRAL CONTRATADA AUSÊNCIA DE ORÇAMENTO PRÉVIO OU DE SUA APROVAÇÃO APLICAÇÃO ANALÓGICA DO DISPOSTO NO ART. 39, PARÁGRAFO ÚNICO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR CONTRAPRESTAÇÃO INDEVIDA SENTENÇA MANTIDA.** - Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 1161252920068260006 SP 0116125-29.2006.8.26.0006, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 15/12/2011, 36<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/12/2011)

**3. 5. 3. Prestação de serviços advocatícios - Cobrança - Preliminares afastadas - Legitimidade "ad causam" das partes - O Condomínio, para o qual foram prestados os serviços advocatícios é parte passiva legítima, ainda que a contratação tenha sido efetivada entre a administradora e o escritório de advocacia do qual a advogada faz parte. - Verificação de que o condomínio foi o beneficiário dos serviços de cobrança prestados pela advogada. - Desnecessidade de todos os advogados constantes da procuração integrarem o polo ativo, na medida em que, tratando-se de credores solidários, cada um pode individualmente cobrar o débito em sua totalidade, conforme a dicção do art. 898 do Código Civil de 1916, regra repetida no art. 267 do atual Código. - Afastada a extinção do feito, por ilegitimidade passiva. - Prosseguimento do julgamento na forma do art. 515, § 3º do CPC. - Afastada a alegação de inépcia da inicial - Possibilidade de arbitramento de honorários nos termos do art. 22, §**

2º da Lei 8.906/94, estando presentes os elementos nos autos para a competente fixação, tomando-se como parâmetro a tabela da OAB - Adequação da via processual eleita. - Aplicação do percentual de 10% do valor do proveito econômico obtido pelo cliente nas ações judiciais patrocinadas pela advogada. - Sentença reformada - Recurso provido, v.u.. (TJ-SP - APL: 992060616449 SP , Relator: Manoel Justino Bezerra Filho, Data de Julgamento: 18/10/2010, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/10/2010)

3. 5. 4. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA DE TELEFONIA EM UNIDADES CONDOMINIAIS - AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C DEVOLUÇÃO DE QUANTIA PAGA E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS - - INSTALAÇÃO DE SISTEMA DIVERSO DO CONTRATADO - CULPA DA RÉ IDENTIFICADA - RESCISÃO DO CONTRATO REQUERIDA POR AMBAS AS PARTES - SENTENÇA MANTIDA - APELAÇÃO IMPROVIDA 1. Requerida por ambas as partes o desfazimento do negócio, de rigor a rescisão do contrato. 2. Demonstrada nos autos a culpa da ré que forneceu aos autores terminal telefônico diverso do contratado sem, contudo, provar a necessidade da alteração e inobservando a forma escrita do contrato, de ser mantida a r. sentença que, desconstituindo os negócios jurídicos, determinou a devolução as quantias pagas. 3. Pelas razões acima expostas e verificada a impossibilidade dos condôminos defenderem em nome próprio os interesses do condomínio, a improcedência da reconvenção é medida que se impõe. >

(TJ-SP - CR: 946561000 SP , Relator: Norival Oliva, Data de Julgamento: 04/02/2009, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/02/2009)

### **3. 6. Despesas comuns.**

3. 6. 1. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ALIENAÇÃO EM HASTA PÚBLICA.DESPESAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. DÍVIDA NÃO MENCIONADA NO EDITAL. SUB-ROGAÇÃO SOBRE O PRODUTO DA ARREMATAÇÃO. RESERVA DE VALORES. 1. As dívidas condominiais anteriores à alienação judicial – não havendo ressalvas no edital de praça - serão quitadas com o valor obtido com a alienação judicial do imóvel, podendo o arrematante pedir a reserva de parte desse valor para o pagamento das referidas dívidas. 2. Recurso especial provido.

(STJ - REsp: 1092605 SP 2008/0214562-8, Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 28/06/2011, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/08/2011)

3. 6. 2. APELAÇÃO AÇÃO DE COBRANÇA DÍVIDA DE CONDOMÍNIO DEVER DE CONTRIBUIR Obras de revitalização da fachada do edifício Benfeitoria que a todos aproveita Convenção condominial que prevê a responsabilidade dos condôminos pelas despesas comuns para a manutenção do condomínio, excluindo as lojas apenas das despesas que não se utilizam Valores cujo rateio e cobrança foram devidamente aprovados em Assembleia Geral, órgão soberano do condomínio, inserida por força de Lei (Lei nº 4.591/1964) Cobrança condominial decorrente de Lei Requisito para manutenção do edifício Correção Monetária A partir do vencimento de cada parcela Correção de ofício Negado provimento ao recurso. (TJ-SP - APL: 9210186672008826 SP 9210186-67.2008.8.26.0000, Relator: Hugo Crepaldi, Data de Julgamento: 15/08/2012, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/08/2012)

3. 6. 3. CONDOMÍNIO. DESPESAS. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, AINDA QUE NÃO REGISTRADO O INSTRUMENTO. CARÊNCIA RECONHECIDA. RECURSO PROVIDO. Sendo o compromisso de venda e compra do efetivo conhecimento do Condomínio, o que se tem por demonstrado nos autos, ainda que não registrada a respectiva escritura, é exclusiva do compromissário comprador, a partir da entrada na posse, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais. (TJ-SP - APL: 143345420098260477 SP 0014334-54.2009.8.26.0477, Relator: Armando Toledo, Data de Julgamento: 27/11/2012, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/11/2012)

3. 6. 4. APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DESPESAS COMUNS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. As despesas condominiais constituem obrigação propter rem, que, por isso, vincula o adquirente, qualquer que seja o seu título, pelos débitos anteriores à aquisição, mesmo em caso de arrematação do imóvel em hasta pública. No entanto, se o produto da arrematação não foi bastante para quitar o débito, pelo saldo não responde o arrematante, que recebe o bem arrematado livre do encargo, responsável apenas pelas despesas posteriores à assinatura do auto de arrematação. Recurso provido em parte. AGRAVO RETIDO. INSURGÊNCIA CONTRA CONCESSÃO DE

GRATUIDADE DE JUSTIÇA. A decisão que defere a uma das partes a gratuidade de justiça não é recorrível pela outra, que tem de valer-se do procedimento adequado de impugnação previsto em Lei própria. Recurso não conhecido. (TJ-SP - APL: 992090338471 SP , Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 21/09/2010, 27<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2010)

#### IV.

#### **Originalidades em a nova lei italiana.**

1. A legislação vigorante a partir junho de 2013 trouxe surpreendentes inovações, definições e sugestões para a vida condominial, e criar ambientes propícios ao bem estar.

2. Relevam-se as seguintes:

2. 1. Os barulhos e rumores que perturbam.

2. 1. 1. Os decibéis: a unidade de medida do rumor ou barulho. O limite da torelabilidade é mensurado em relação ao caso concreto.

2. 2. Quem tutela?

2. 2. 1. Se o administrador não intervém, pode-se ingressar no juizado de “paz” equivalente ao juízo de pequenas causas.

2. 3. Crime: pode ser considerado o tipo criminal, se os rumores perturbam o repouso e a ocupação das pessoas.

2. 4. Perícia fonométrica.

2. 4. 1. Existem site na Internet das Agências REGIONAIS PARA A PROTEÇÃO AMBIENTAL, por exemplo, [www.arpalombardia.it](http://www.arpalombardia.it), [www.arpalazio.it](http://www.arpalazio.it) e [www.arpa.sicilia.it](http://www.arpa.sicilia.it).

2. 5. Normas.

2. 5. 1. A lei fundamental sobre as perturbações acústicas é a 447 de 26/10/1995 e seu regulamento de atuação foi promulgado em 14/11/1997 conhecido como DCPM. Enfim, nós estamos sempre diante da prescrição do artigo 844 do Código Civil, em a nova redação.

**2. 6. Portaria dos edifícios.**

2. 6. 1. A instituição desse serviço condominial é bem caracterizada dada a excepcionalidade desse mesmo serviço. Unicamente é adotada por edifícios de alta categoria que corresponde ao nível mais elevado dos bens materiais dos seus habitantes. Para sua instituição é suficiente o voto favorável da maioria dos intervenientes à assembléia, na representação de pelo menos 500/1000 (a maioria dos intervenientes e ao menos 667/1000 nos outros).

#### 2. 6. 2. Supressão

2. 6. 2. 1. Para que a portaria seja suprimida e os serviços não mais prestados é necessária uma assembléia o voto favorável da maioria dos intervenientes com representação de, pelo menos, 500/1000.

#### 2. 7. Divisão das despesas desse serviço

2. 7. 1. É baseada nos milésimos da propriedade, salvo disposição acordada diversamente.

#### 2. 8. **Como se aplicam os pagamentos desse serviço aos locatários?**

2. 8. 1. O inquilino paga 90% e o proprietário os restantes 10%.

2. 9. Normas aplicáveis aos funcionários que prestam esse serviço nas portarias.

2. 9. 1. Diferenciam-se dos demais, porque se trata de uma outra categoria profissional que é regida por contratos coletivos bianuais.

#### 2. 10. **O supercondomínio.**

2. 10. 1. A reforma veio a disciplinar uma realidade presente na República Italiana que existia há vários anos dentro do panorama do mercado imobiliário. Esse fato jurídico era conhecido como supercondomínio, que não foi disciplinado pela Lei e muito menos admitido pela jurisprudência. Com isso, foi criado um ordenamento jurídico especial, sobretudo para o funcionamento da assembleia desta megaestrutura na qual existia pelo menos sessenta participantes.

2. 10. 2. Que é o supercondomínio? Passou-se, costumeiramente, a se admitir como supercondomínio quando vários edifícios, estruturalmente autônomos e pertencentes a pessoas físicas ou jurídicas diferentes, usufruem, pela própria utilização e pelo próprio gozo de obras de serviços comuns ainda que sejam eles estruturalmente separados. Por exemplo: portaria, vias de acesso, parques internos, sistemas de calefação e outros, de TV, locais esportivos em geral etc..

2. 10. 3. O supercondomínio, em suma, é um conjunto de vários condomínios, cada um instituído com formato de um certo número de condôminos.

2. 10. 4. Que normas se aplicam ao supercondomínio?

2. 10. 4. 1. A ele, a mesma normativa que disciplina o condomínio “*in genere*” (artigos 1117-bis do Código Civil).

2. 10. 5. A assembléia do supercondomínio e quem pode dela participar.

2. 10. 5. 1. Extremamente complexa a normativa do funcionamento dos supercondomínios e, pela própria natureza deste escrito, deveremos apenas indicar alguns dados relevantes, a saber a) segundo a Suprema Corte Italiana é nula a cláusula do regulamento do supercondomínio que atribui o direito de participar na assembléia somente aos administradores dos vários edifícios; b) é também nula qualquer disposição que isso preveja se for inserida no regulamento que, na verdade, é um contrato; c) nula também a cláusula do regulamento que dispuser que a assembléia participe para cada edifício em um único representante dos demais. Se, ao invés, os participantes do supercondomínio na assembléia são mais de sessenta – e aí que está uma das complexidades –, cada condomínio deve designar, com o voto favorável da maioria dos intervenientes na assembléia, na representação de, pelo menos 667 milésimos, o próprio representante no evento para a gestão das partes comuns e para a indicação do administrador. As demais hipóteses de presença e ausência etc., que indicam desavença entre os condomínios devem ser levadas à autoridade judicial. Também é muito complexa se a representação de um dos condomínios encontra limites aos seus poderes conferidos para comparecer na assembléia e também muito discutida nos tribunais como se deve calcular a maioria na assembléia dos supercondomínios.

## 2. 11. **Os milésimos.**

2. 11. 1. Como se calculam a tabela dos milésimos no supercondomínio?

2. 11. 1. 1. Devemos levar em conta que a construção legislativa italiana é complexa e, dificilmente, a não ser quando há forte interesses políticos, o consenso é acolhido em sua elaboração. Às vezes chama a atenção e até causa espanto certos pormenores que o legislador insere na norma ou nas normas, para que a interpretação não seja objeto de discussões e levadas ao Poder Judiciário que é também moroso, custoso e complicado.

2. 11. 1. 2. Os juristas Massimo Fracaro e Germano Palmieri, com precisão, respondem ao questionamento que se faz na Península e o fazem com esta didática redação: “Para pontualizar as tabelas milesimais do supercondomínio se devem elaborar com duas distintas tabelas: uma que se refere ao valor de cada edifício em relação ao inteiro complexo e uma própria de cada edifício (Cassazione 16/02/1996, n. 1206). Se, pois, o supercondomínio for incrementado no tempo por novos edifícios as tabelas milesimais serão atualizadas, via a via, quando as novas construções sejam terminadas, sendo que os respectivos proprietários levarão em conta que a partir daí o pagamento das contribuições condominiais devem ser feitos. Durante o período da construção, em contrário, se por causa dos trabalhos for provocada a ocupação ou uso das partes condominiais (por exemplo, ruas, praças) pode-se concordar com o pagamento de uma indenização aos atuais proprietários, eventualmente confiando-se à quantificação a um técnico designado pelas partes.” (Fraccaro, Palmieri, Instant Book Corriere Della Sera, 2013, p. 95).

V.

### **Conclusão.**

1. O distinto e renomado jurista calabrês Stefano Rodotà escreveu uma síntese magistral dos 150 anos da luta pelos direitos em seu país e, já no frontispício do seu livro, intitulado “A Luta Pelos Direitos”, confirma: “A liberdade e os direitos acompanham o nascimento do cidadão moderno, definem uma ordem política e simbólica, inteiramente nova entre resistências e hesitações. Certamente: os nostálgicos e os teóricos de toda a ordem comunitária ou hierárquica a recusam; e uma repulsa seja bem conhecida advém de quem processa um realismo político sem amparos e isto aborrece aos formuladores dos ‘pseudo-conceitos’ jurídicos e os coloca em guarda contra as seduções das declarações dos direitos” (RODOTÀ, Donzelli, 2011, p. VII).

2. Com efeito, é necessário uma grande confiança para afirmar os direitos nos tempos difíceis em que vivemos, isto é, o esforço pela liberdade, esforço concretíssimo de mulheres e homens, como testemunho contínuo.

3. Procuramos, com esse escrito, dirigi-lo para uma nova concepção de direito comparado que inova a metodologia.

4. Tentamos escapar do pensamento único que, lamentavelmente, vem orientado os trabalhos em direito comparado para o sistema norte-americano, que é alienígena à nossa cultura jurídica, tradição e história. Seguir o modelo norte-americano é o *must* ... para muitos.

Curriculum do autor: Jayme Vita Roso é bacharel em direito pela Faculdade de Direito da USP São Paulo - e tem mestrado em Bioética, Cidadania e Direito Ambiental pela Faculdade Salesiana de Lorena (São Paulo).

É membro da OAB/SP (Ordem dos Advogados) e foi Conselheiro Estadual e Federal da OAB; da AASP (Associação dos Advogados de São Paulo). Foi Conselheiro do IASP (Instituto do Advogados de São Paulo) e Conselheiro Estadual e Federal da OAB.

Participa também da Federação Inter Americana de Advogados, da qual já foi Conselheiro, desde 1969, de quem recebeu vários prêmios por livros publicados, trabalhos e participações, além de sê-lo da Illinois State Bar Association, desde 1971 (Jubilado).

É titular do escritório Vita Roso Auditoria Jurídica. Sobre o assunto auditoria jurídica, já escreveu diversos livros. Sua mais recente obra é “Auditoria Jurídica para Sociedade Líquida Brasileira”. É autor de 16 títulos, diversas publicações jurídicas, políticas e sociais.

É ambientalista militante.

Mini currículo da pesquisadora, que colaborou para este ensaio, Daniela Ataíde Moraes: advogada formada pela Universidade Nove de Julho em 2010, é inscrita na OAB/SP sob o nº 312.826. Atua nas áreas de Direito Empresarial, Civil e do Consumidor. Membro da Comissão de Direito Humanos da OAB - Subseção Santana (bairro de São Paulo, capital).

### **Bibliografia consultada.**

ALEXANDRE GUERRA; MARCELO BENACCHIO. *Direito imobiliário brasileiro novas fronteiras na legalidade constitucional*. São Paulo Quartier Latin, 2011, 1280 páginas.

CAMARA, HAMILTON QUIRINO. *Condomínio edilício – manual prático com perguntas e respostas*. LUMEN JURIS, 2010, 612 páginas.

CARTA, Marco. NOBILI, Sara. *Calcolo Energetico Degli Edifici*, Grafill, Palermo, 2010, 284 páginas

CARVALHO, LUIS BATISTA PEREIRA DE; JUNQUEIRA, GABRIEL JOSÉ PEREIRA. *Manual prático do condomínio*. Mundo Jurídico, 2013, 462 páginas.

CLARK, D. S. *Comparative Law and Society*. Virgínia: Willamette Universisty, 2012, 480 páginas.

DE LIMA, FREDERICO HENRIQUE VIEGAS. *Condomínios em edificações*. Saraiva, 2010, 214 páginas.

DE MIRANDA, FRANCISCO CAVALCANTI PONTES. *Tratado de direito privado – condomínio e incorporação*. Editora RT, 2012, 768 páginas.

DE NOVA, G. *Codice civile e leggi collegate: Constituzione, Trattati EU e FUE, Codice civile, Leggi collegate*. 14 volumes. Milão: Zanichelli, 2013.

FAZANO, HAROLDO GUILHERME VIEIRA. *Condomínio – aspectos teóricos e práticos*. JH Mizuno, 2009, 588 páginas.

FRACARO, M. PALMIERI, G. *La riforma del condominio: dai doveri dell'amministratore ai poteri dell'assemblea: tutto quello che cambia con la nuova legge*. Milão: Instant Book Corriere Della Sera, 2013, 144 páginas.

GASPARETTO, EVELYN ROBERTA; GUIDON, CRISTINA MUCCIO. *Administrando condomínios*. Servanda, 2012, 512 páginas.

KOJRANSKI, NELSON. *Condomínio edilício*. GZ Editora, 2010, 266 páginas.

LUNGHINI, G. *Conflito crisi incerteza: la teoria economica dominante e le teorie alternative*. Torino: Bollati Boringuieri, 2012, 138 páginas.

LUZ, ORANDYR TEIXEIRA. *Evolução histórica do condomínio edilício*. Scortecci Editora, 2013, 296 páginas.

MALUF, CARLOS ALBERTO DABUS. *O condomínio edilício no novo código civil*. Saraiva, 2009, 230 páginas.

MELLO, CLEYSON DE MORAES. *Condomínio*. Freitas Bastos, 2012, 648 páginas.

MONATERI, P. G. *Methods of Comparative Law*. Turin: University of Turin, 2012, 352 páginas.

OLIVEIRA, FREDERICO ABRAHAO DE. *Manual dos condomínios*. Notadez, 2009, 266 páginas.

PARISI, F; GINSBURG, T. *Research Handbooks in Comparative Law Series*. Volumes. Minnesota: University of Minnesota, Bologna: Universisty of Bologna, Chicago: University of Chicago.

PEREIRA, CAIO MARIO DA SILVA. *Condomínio e Incorporações*. Forense 2013, 504 páginas.

PIN, A; VETTOEL, A. *La riforma dei diritti: mutamenti sociali e nuovi scenari giuridici*. Padova: Marcianum Press, 2013, 185 páginas.

PRATES, CLYDE WERNECK. *Manual prático do condomínio*. Jurua, 2012, 216 páginas.

QUEIROZ, LUIZ FERNANDO DE. *Condomínio em foco – questões do dia a dia*. Bonijuris, 2012, 288 páginas.

RACHKORSKY, MÁRCIO. *Tudo o que você precisa saber sobre condomínio*. Saraiva, 2009, 63 páginas.

RINALDI, Maurizio Biolcati, *La Sicurezza nei Cantieri*, Edizione Giuridiche Simone, Napoli, 2009, 363 páginas

RODOTÀ, S. *Diritti e libertà nella storia d'Italia: Conquiste e conflitti 1861-2001*. Roma: Donzelli editore, 2011, 163 páginas.

SANTOS, OZÉIAS J. *Inquilinato e condomínio*. Vale do Mogi, São Paulo: Santa Cruz da Conceição, 2010, 1381 páginas.

TABOSA FILHO, MÁRIO. *Gestão de condomínio*. SENAC, São Paulo, 2011, 466 páginas.

VIANA, MARCO AURELIO DA SILVA. *Manual do condomínio edilício*. Forense, 2009, 210 páginas.