

PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

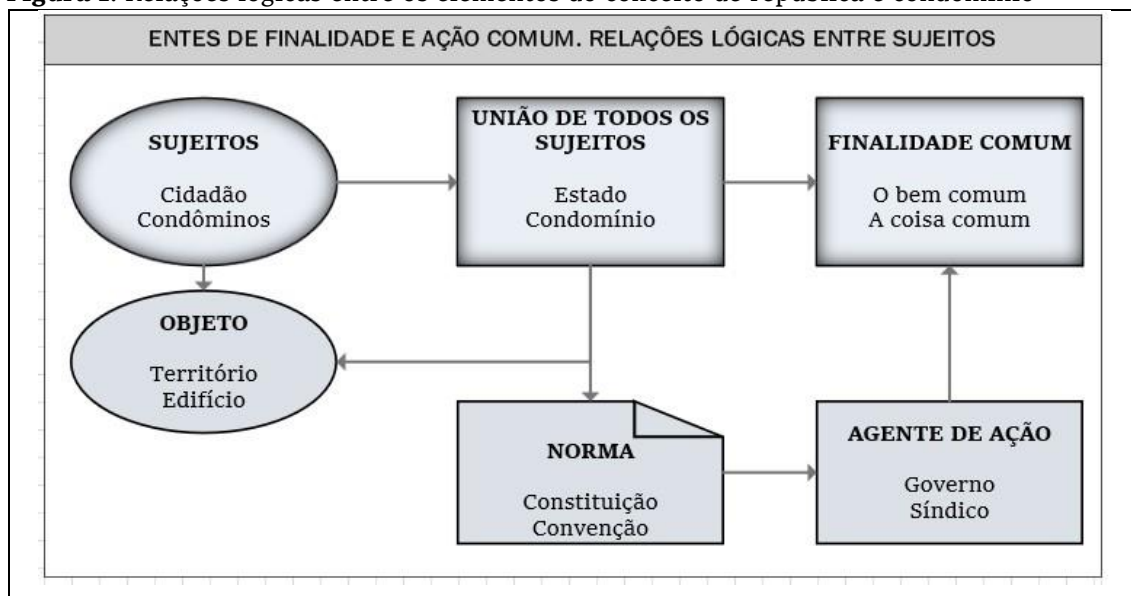
Luiz Walter Coelho Filho

Advogado

Condomínio edilício é criação jurídica genial visando o governo da coisa comum. República e condomínio edilício são estruturas normativas equivalentes no plano lógico: definem relações jurídicas que regem sujeitos que estão vinculados a certo objeto comum; que se unem formando certo conjunto; que se submetem à normas visando alcançar certa finalidade e para tanto escolhem o governo da coisa comum.

Essa equivalência nas relações entre os elementos do seu conceito não é coincidência: é um padrão matemático. A **Figura 1** organiza essas relações para mais fácil compreensão.

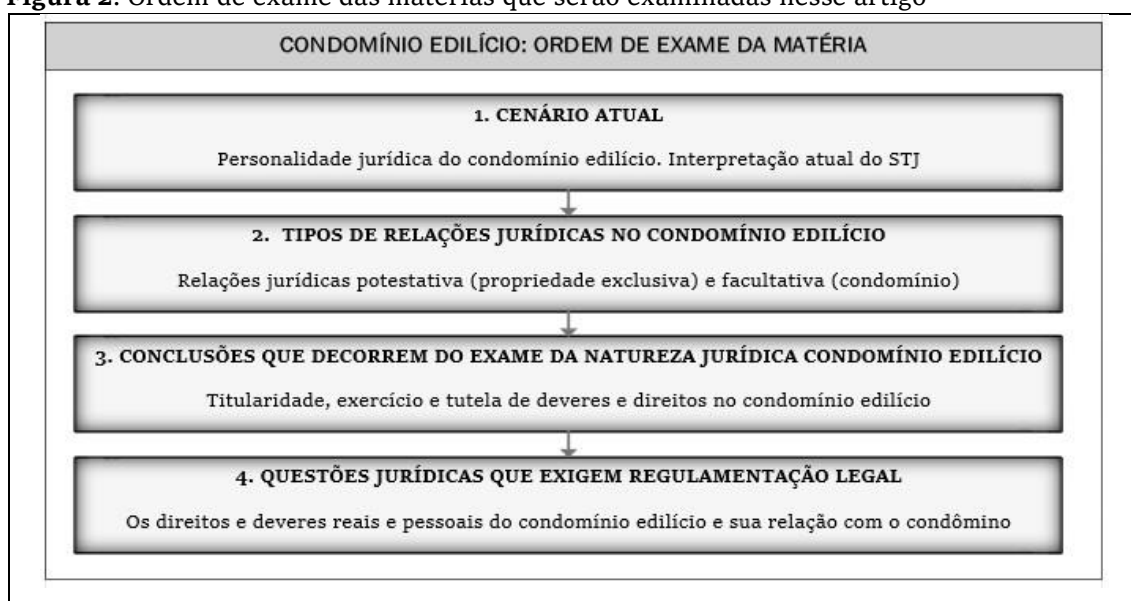
Figura 1. Relações lógicas entre os elementos do conceito de república e condomínio



A Sociedade se organiza em círculos concêntricos: do menor para o maior. Essa ordem pode ser percebida na família, no

condomínio, na associação ou comunidades organizadas, no município, no estado, na União e na ONU. Cada ente possui sua finalidade segundo a sua posição nessa grande ordem de círculos concêntricos. A presença ou a ausência de algum desses entes podem determinar ordens jurídicas mais ou menos eficientes na gestão da cooperação entre os indivíduos em torno do objeto comum.

Figura 2. Ordem de exame das matérias que serão examinadas nesse artigo



Condomínio edilício é um desses círculos e será examinado nesse artigo. A ordem de exame será deduzida em quatro tópicos seguindo os temas apresentados na **Figura 2**.

1. CENÁRIO ATUAL. PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INTERPRETAÇÃO DO STJ

Em regra, o STJ não reconhece o condomínio edilício como pessoa jurídica¹. A exceção consiste nos efeitos tributários².

O tema da natureza jurídica do condomínio edilício é polêmico. O projeto de lei 3461, de 2019, aprovado no Senado Federal atribui personalidade jurídica aos condomínios edilícios. Nesse cenário, o assunto merece exame a partir da retrospectiva da orientação do STJ. Primeiro, a noção aplicada no âmbito do Direito Civil; depois a exceção determinada pela legislação tributária.

No âmbito das Turmas que compõem a “Segunda Seção do STJ prevalece a corrente de que os condomínios são entes despersonalizados”³. Os argumentos são:

- a) o condomínio não é titular das unidades autônomas;
- b) o condomínio não é titular das partes comuns, “as quais pertencem exclusivamente aos condôminos”;

¹ STJ. REsp 1837212/RJ: “No âmbito das Turmas que compõem a Segunda Seção do STJ, prevalece a corrente de que os condomínios são entes despersonalizados, pois não são titulares das unidades autônomas, tampouco das partes comuns, além de não haver, entre os condôminos, a "affectio societatis", tendo em vista a ausência de intenção dos condôminos de estabelecerem, entre si, uma relação jurídica, sendo o vínculo entre eles decorrente do direito exercido sobre a coisa e que é necessário à administração da propriedade comum.”

² STJ. REsp 1246912/AL: “4. Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: REsp 411832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 19/12/2005; REsp 1064455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 11/09/2008.” ³ STJ. REsp 1837212/RJ.

c) não há, entre os condôminos, a *afecctio societatis*, que une pessoas interessadas em atingir um objetivo comum;

d) o vínculo que existe é apenas “sobre a coisa”, na forma da administração da propriedade comum.

O STJ interpreta a Lei. Nesse caso, o dispositivo citado mais importante é o Código Civil, artigo 44, que enumera os tipos de pessoas jurídicas. Os argumentos invocados serão brevemente comentados.

O primeiro argumento diz: o condômino é titular das unidades autônomas. Isso é verdade, mas o centro da discussão não é a relação jurídica que recai sobre a propriedade exclusiva. O ponto principal é a relação jurídica de condomínio, que emerge das partes comuns. A propriedade da unidade exclusiva sofre certa limitação derivada do condomínio das partes comuns, como por exemplo, alterar a fachada, mas na essência tal relação jurídica (unidade exclusiva) é distinta: trata-se de direito potestativo do proprietário dirigido contra todos.

O segundo argumento é parcialmente correto. O condômino é o titular de parcela significativa dos direitos e deveres que recaem sobre o objeto comum, mas parte desses deveres e direitos de propriedade migram para o condomínio. Nesse ponto, surge a complexidade. Por exemplo, o direito de crescer, alterar e administrar as partes comuns não pertencem com exclusividade ao condômino, mas ao condomínio. Parte do feixe de direitos que caracteriza o direito de propriedade altera a relação jurídica, o que será examinado mais adiante.

O terceiro argumento é muito interessante. O STJ acolhe a doutrina clássica civilista que vincula vontade de sujeitos para uma finalidade à constituição da pessoa jurídica. Invoca o Código Civil, Artigo 44 e a enumeração lançada nos incisos: associações, sociedades, fundações, organizações religiosas, partidos políticos.

Realmente, tais entes possuem em comum a noção de união de vontades para alcançar certa finalidade, o que caracteriza a intencionalidade inerente à condição humana. Por tal razão, seriam dignos da equiparação ao ser humano, enquanto pessoa jurídica. Nessa perspectiva, a enumeração legal seria o resultado de tal lógica.

Esse raciocínio tem um defeito lógico. Pessoas jurídicas de direito público não correspondem à associação de vontade para um fim. Não se pode afirmar, por exemplo, que autarquias resultam da união de vontades, mas tão só da lei que impôs a forma. De igual modo, a União tem o atributo do vínculo territorial com o povo, algo que também não é expressão da vontade.

Em síntese, a noção civilista serve para explicar a razão do artigo 44, mas não representa padrão lógico universal. Esse ponto será aprofundado.

O quarto argumento é verdadeiro e constitui ponto nuclear. O condomínio consiste em relação jurídica que tem por objeto a coisa comum. Um ponto precisa ser destacado. A relação jurídica de condomínio é facultativa; não é potestativa, no plano interno, entre condôminos. Isso torna a relação jurídica mais complexa face à migração de certos direitos reais e pessoais para o condomínio. Essa migração ocorre no plano da titularidade, exercício e tutela de deveres e direitos. Esse ponto será examinado mais adiante.

No plano tributário, o STJ afirma sinteticamente o seguinte³:
“Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de

pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: REsp 411832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 19/12/2005; REsp 1064455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 11/09/2008.”

O fundamento normativo da interpretação está resumido no seguinte trecho da ementa do julgado citado anteriormente:
“Consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. A seu turno, a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, prevê, em seu art. 3º, § 4º, III, que os condomínios são considerados empresas - para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias.”

Essa interpretação reconhece que o condomínio é titular de deveres legais relacionados com o cumprimento de obrigações tributárias acessórias e, em consequência são titulares também de direitos que possam emergir de tal condição. E mais! Podem exercer direito de parcelamento ao REFIS perante os Órgãos da Receita Federal e, se não atendidos, são dotados diretamente do direito de ação correspondente.

³ STJ. RECURSO ESPECIAL Nº 1.256.912 - AL (2011/0122978-6)

O resumo possível no plano tributário é o seguinte: condomínio edilício é titular de deveres e direitos no plano das obrigações tributárias; devem e podem exercê-los; e, por fim, propor as ações que assegurem a titularidade e o exercício de tais deveres e direitos. Isso caracteriza plenamente a essência da pessoa jurídica: titularidade, exercício e tutela de deveres e direitos.

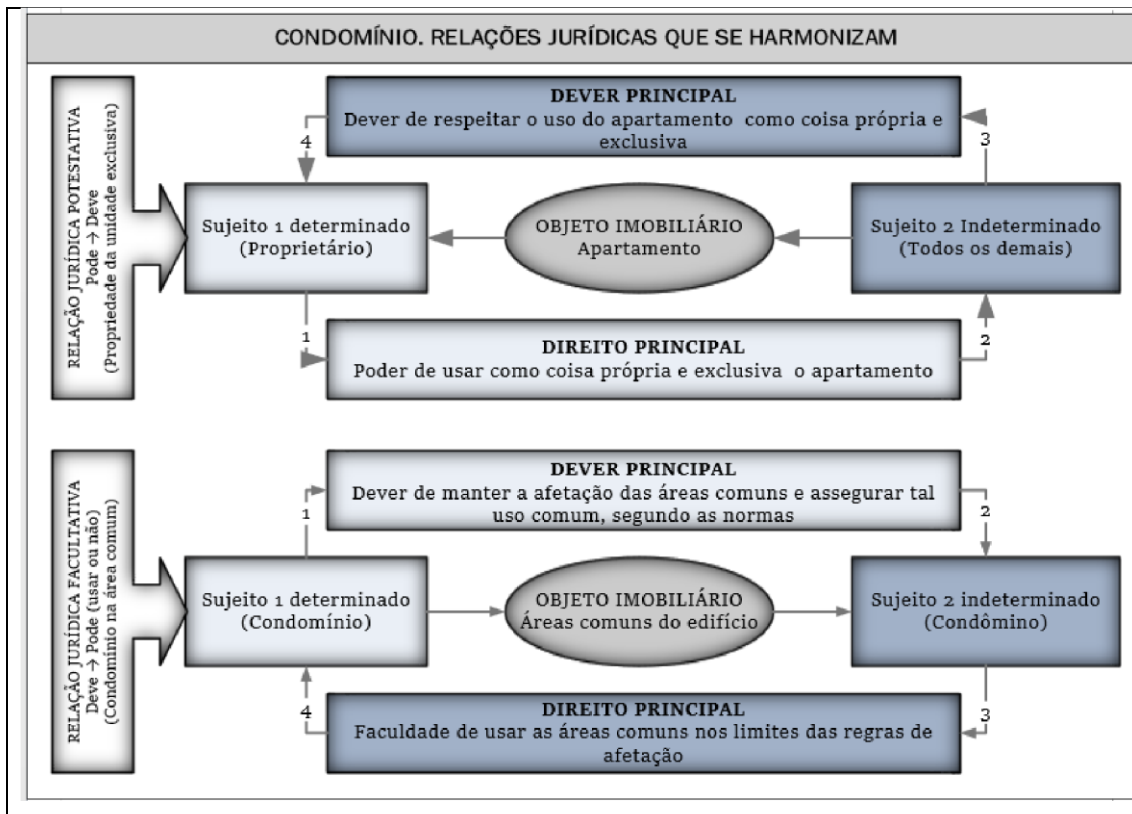
2. TIPOS DE RELAÇÕES JURÍDICAS NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO: POTESTATIVA E FACULTATIVA⁴

O condomínio edilício contém em si duas relações jurídicas distintas: i) direito de propriedade sobre unidade exclusiva; b) condomínio sobre áreas comuns⁵. As normas legais do instituto disciplinam, além de cada um desses direitos de propriedade, a relação entre tais direitos. A **Figura 3** detalha cada uma dessas duas relações jurídicas.

Figura 3. Condomínio edilício. Duplicidade das relações jurídicas

⁴ Existem quatro tipos de relações jurídicas: livre, potestativa, facultativa e imperativa. Esses conceitos estão expostos nos seguintes artigos do Autor publicados no Migalhas: a) Ordem das Condutas e Relação Jurídica (<https://www.migalhas.com.br/depeso/316871/ordem-das-condutas-e-relacao-juridica>); b) Matemática da Conduta Jurídica (<https://www.migalhas.com.br/depeso/323139/matematica-daconduta-juridica>); c) Os Conceitos Matemáticos de Direito e Dever (<https://www.migalhas.com.br/depeso/335666/os-conceitos-matematicos-dedireito-e-dever>); d) A Relação Jurídica Imobiliária. <https://www.migalhas.com.br/depeso/359041/a-relacao-juridicaimobiliaria>.

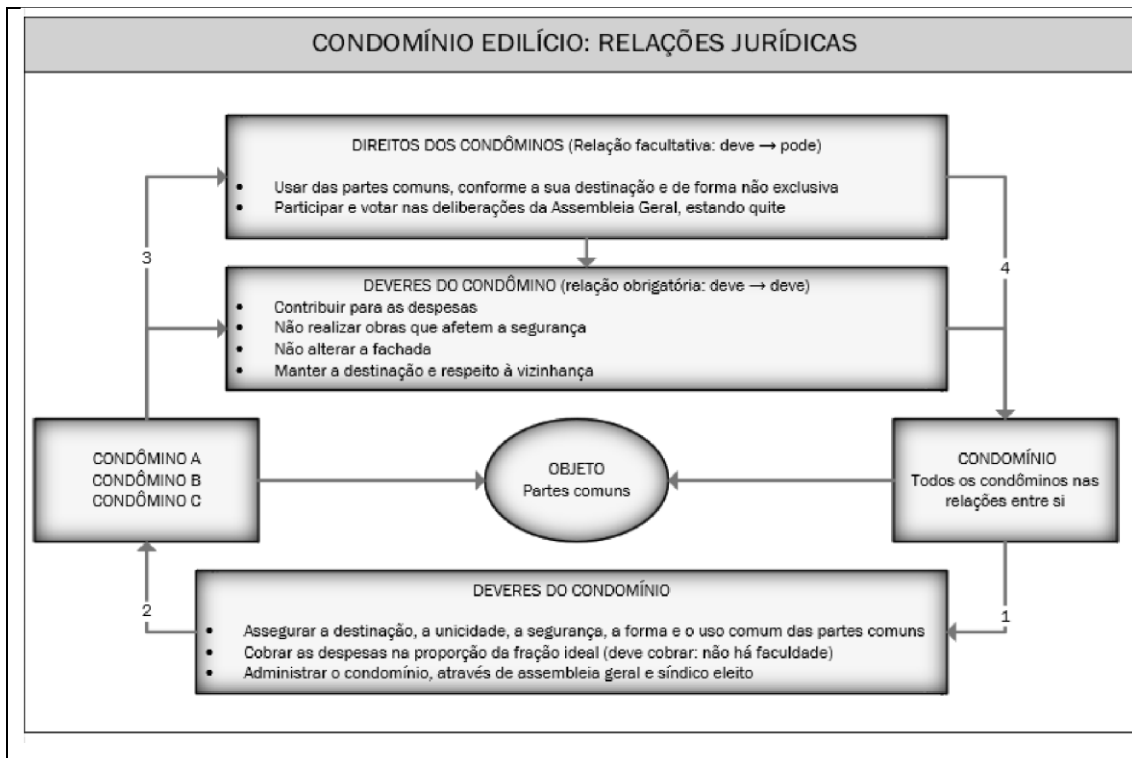
⁵ Código Civil. Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.



O direito sobre a unidade exclusiva é tipicamente relação potestativa, na qual o proprietário pode gozar e usar da coisa como própria e os demais devem acatar e respeitar. No condomínio edilício, esse direito de propriedade enquanto poder que submete todos sofre limitações em alguns direitos, a exemplo de exploração e alteração na finalidade e fachada do imóvel, que passa a ser exercido coletivamente no ambiente condominial.

O condomínio sobre a coisa comum é relação facultativa, na qual o ente comum denominado condomínio deve manter a destinação, a unicidade, a segurança, a forma e o uso compartilhado das áreas comuns. Os condôminos podem usar ou não as áreas comuns, segundo as regras definidas na lei, na convenção e nos demais atos jurídicos.

Figura 4. Condomínio edilício. Duplicidade das relações jurídicas



Condomínio edilício é originalmente “sujeito de dever”. A **Figura 4** detalha com maior precisão as relações jurídicas que existem entre condomínio e condômino sobre as partes comuns.

Convém observar que a relação sempre começa no dever do condomínio e segue na direção do condômino. Isso significa que o direito de uso das partes comuns é sempre uma faculdade (usa se quiser), mas o dever do condomínio de assegurar tal uso antecede tal faculdade.

O dever primário do condomínio é múltiplo: destinação, unicidade, segurança, forma e garantia de uso comum. A destinação é aquela prevista no ato criador; a unicidade significa a impossibilidade de separação entre partes exclusivas e partes comuns; segurança consiste na conservação e proteção da edificação; forma pode ser resumida na preservação das fachadas e infraestrutura; e uso comum relaciona-se com o uso não exclusivo. Essa é a essência dos deveres.

Se os deveres existem, a titularidade recai sobre algum sujeito que, no caso, é o condomínio. Em consequência, o condomínio deve exercê-los normalmente, o que inclui o direito de ação, respondendo também passivamente pela omissão.

Esses deveres não existem sem exercício e gestão. A lei então complementa que compete à Assembleia Geral eleger síndico para administrar as partes comuns e cumprir os deveres impostos ao condomínio. O dever de administrar é algo compartilhado a partir da competência da assembleia geral e do síndico.

Por fim, o condomínio deve cobrar as despesas na proporção do rateio. Não se trata aqui de direito, mas dever imposto ao condomínio e executado pelo síndico. Nesse particular, a relação jurídica é obrigacional e derivada porque se traduz como dever de cobrar do condomínio e dever de pagar do condômino. O síndico não tem o poder de não cobrar; mas o dever de sempre cobrar. Essa é a razão pela qual se trata de conduta obrigatória (dever).

Nesse ponto específico, parece interessante chamar a atenção que eventuais receitas também são cobradas, ainda que não conste da lei. Taxas pelo uso de salão de festas ou auditórios, aluguel de espaços comuns, propaganda em ambientes comuns e outras tantas entradas de recursos financeiros são usualmente recebidas e compensadas como redutor do rateio.

No plano estritamente técnico, essas receitas são frutos que pertencem aos proprietários e assim é definido pela Receita Federal no Ato⁷ Declaratório Interpretativo SRF nº 2, de 27 de março de 2007. Na rotina, a arrecadação e titularidade recai sobre o condomínio, o que no

plano operacional faz todo o sentido. A Lei comporta atualização nesse ponto. Trata-se de distorção que merece revisão.

⁷ Artigo único. Na hipótese de locação de partes comuns de condomínio edilício, será observado o seguinte:

I - os rendimentos decorrentes serão considerados auferidos pelos condôminos, na proporção da parcela que for atribuída a cada um, ainda que tais rendimentos sejam utilizados na composição do fundo de receitas do condomínio, na redução da contribuição condominial ou para qualquer outro fim;

II - o condômino estará sujeito ao cumprimento de todas as exigências tributárias cabíveis, relativamente aos tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal (SRF), especialmente no que tange às normas contidas na legislação do imposto sobre a renda referentes à tributação de rendimentos auferidos com a locação de imóveis.

3. CONCLUSÕES QUE DECORREM DO EXAME DA NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO. TITULARIDADE, EXERCÍCIO E TUTELA DE DEVERES E DIREITOS.

A questão da personificação de sujeitos de direitos tem relação direta com três aspectos: a titularidade, o exercício e a tutela de deveres e direitos.

Sujeito de direito é quem detêm a titularidade de deveres ou direitos. Titularidade é o mínimo, a partir da qual o ente reconhecido pela lei torna-se sujeito. Nesse sentido, titularidade é a essência do sujeito. Existem sujeitos que só possuem a titularidade. Alguns exemplos: os fundos públicos, os fundos de investimento, as sociedades em conta de participação, os consórcios. Eles são titulares de deveres e direitos, mas não exercem ou tutelam tais deveres e

direitos. Nesse caso, outros sujeitos devem exercer e tutelar tais deveres e direitos.

Quando o sujeito jurídico, além da titularidade, também exerce e tutela diretamente ou através de órgão deveres e direitos, visando alcançar a sua finalidade, pode-se dizer que é pessoa jurídica. A plenitude da titularidade, do exercício e da tutela de deveres e direito em alinhamento com a finalidade daquele tipo legal define o que se pretende declarar enquanto personalidade.

Quatro conclusões sobre condomínio edilício podem ser declaradas em decorrência das premissas e conceitos acima enunciados.

Primeira conclusão. Unidade de interesse e vontade.

Condomínio não existe como corpo, mas existe como unidade de interesse (escolher o melhor para si) e vontade (escolher segundo a percepção subjetiva coletiva) que se manifesta na Assembleia Geral. Nesse aspecto, nenhuma diferença existe entre sociedade por ações, por exemplo, e condomínio. Ambos se formam através do pacto constitutivo da relação jurídica e manifestam vontade através da reunião de todos os seus integrantes, o que toma forma nos debates e deliberações das respectivas assembleias gerais.

Segunda conclusão. Titularidade de deveres e direitos.

Condomínio detém por força de lei a titularidade de deveres constituindo, portanto, sujeito jurídico. Quando se diz que o condomínio deve assegurar a afetação dos espaços comuns, o que existe é dever do condomínio e limitação do direito de uso do condômino. O síndico é apenas o agente que exercita a ação, mas o dever está manifesto no ente de união denominado “condomínio”.

A titularidade dos deveres do condomínio edilício é tripla em estreita conexão com a finalidade:

- Assegurar a destinação, a unicidade, a segurança, a forma e o uso comum das partes comuns;
- Administrar o condomínio, através de assembleia geral e síndico eleito;
- Cobrar as despesas na proporção da fração ideal (deve cobrar: não há faculdade)

Essa titularidade de deveres reside no corpo ideal denominado “condomínio edilício”. A etapa seguinte consiste em concluir sobre exercício e tutela de tais deveres.

Terceira conclusão. Exercício e tutela de deveres e direitos. O exercício e a tutela dos deveres estão atribuídos aos órgãos do condomínio edilício: assembleia geral e síndico. O dever de assegurar afetação pertence ao condomínio; o exercício cotidiano desse dever é executado pela assembleia geral e síndico; e a tutela pertence ao síndico, representante ativo e passivo do condomínio.

A Lei diz que compete ao síndico “representar ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns”. **A titularidade reside no condomínio e o exercício da representação da titularidade está investida no síndico.**

Nesse ponto, configura-se pleno os três elementos que caracterizam a personalidade jurídica: a unidade da titularidade, do exercício e da tutela de deveres e direitos. Por esse aspecto, o condomínio edilício merece ser reconhecido como pessoa jurídica.

Quarta conclusão. A partilha dos direitos e deveres reais e pessoais. O condomínio que recai sobre as partes comuns e sua interdependência com as partes exclusivas cria certo fracionamento e limitação nos diversos direitos e deveres que integram o feixe da propriedade (direitos e deveres reais) e mais alguns de natureza pessoal. Esse é o aspecto mais complexo da questão da personalidade e merece exame mais detalhado.

A **Figura 5** organiza o compartilhamento dos direitos e deveres entre condôminos e condomínios. O quadro evidencia o seguinte: alguns deveres e direitos que decorrem do direito de propriedade permanecem na esfera do condômino e outros migram para a titularidade do condomínio.

Figura 5. Distribuição dos direitos e deveres entre condôminos e condomínio

DISTRIBUIÇÃO DOS DIREITOS E DEVERES ENTRE CONDÔMINOS E CONDOMÍNIO	
CONDÔMINO	CONDOMÍNIO
<p>Direitos e deveres reais sobre as partes comuns que estão na titularidade do condômino. A titularidade é exercida pelo condômino</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direito de onerar as partes comuns com direitos de gozo (superfície, servidão, uso ou usufruto); • Direito de onerar com direitos de garantia (hipoteca, alienação fiduciária); • Direito de alienar fração das partes comuns; • Dever de pagar tributo que incide sobre as partes comuns (IPTU); • Conservação ambiental; • Direito de aquisição de áreas conexas ou contíguas para expansão das áreas comuns; 	<p>Direitos reais sobre as partes comuns que estão na titularidade do Condomínio. A titularidade é exercida pela Assembleia Geral e Síndico</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direito de acrescer e alterar o imóvel; • Venda ou reconstrução em caso de ruína ou destruição (CC, Art. 1357); • Aquisição de unidade exclusiva em decorrência de inadimplemento (Lei 4591, Art. 63, §3º)
<p>Direitos reais sobre as partes comuns que estão na titularidade do condômino, mas na prática são exercidas pelo condomínio, através do Síndico</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direito aos frutos sobre as áreas comuns (aluguéis de espaços, propaganda), com a finalidade de reduzir as despesas comuns; 	<p>Direitos pessoais sobre as partes comuns que estão na titularidade do Condomínio. A titularidade é exercida pela Assembleia Geral e Síndico</p> <ul style="list-style-type: none"> • Direito de administrar as partes comuns, o que inclui autonomia para contratar, no âmbito dos interesses dos condôminos; • Direito de associação, quando for do interesse dos condôminos;

Aqueles direitos e deveres que permanecem na esfera do condômino são exercidos por este. Aqueles que migram para o condomínio são exercidos pela assembleia geral ou síndico. Nesse ponto, reside a questão da personificação: quanto maior a amplitude dos direitos e deveres do condomínio, maior será a sua personificação.

Como pode ser observado na **Figura 5**, a atribuição de personalidade não é apenas a questão da inclusão no artigo legal que enumera as pessoas jurídicas, mas essencialmente a possibilidade da assembleia geral e do síndico exercerem em nome do condomínio direitos e deveres que pertencem atualmente aos condôminos.

A personificação é questão de assunção mais significativa pelo condomínio da titularidade de direitos e deveres sobre as partes comuns que atualmente integram a pessoa do condômino.

Esses direitos e deveres serão examinados nos próximos tópicos na medida em que exigem ou parece recomendável algum tipo de clareza e certeza em torno deles.

4. QUESTÕES JURÍDICAS QUE EXIGEM OU RECOMENDAM REGULAMENTAÇÃO LEGAL

O projeto de lei 3461, de 2019, aprovado no Senado Federal e atualmente em tramitação na Câmara dos Deputados, de autoria do Senador Fernando Bezerra Coelho, optou por inserir o condomínio edilício no rol das pessoas jurídicas definidas no Código Civil, Artigo 44.

Essa solução é simples, resolve vários problemas que incomodam a gestão dos condomínios, mas parece insuficiente. A clareza sobre direitos e deveres reais ou pessoais que integram a titularidade dos condomínios é necessária.

A personificação exige certa amplitude de direitos e deveres sobre as partes comuns. Além desse ponto, alguns direitos de natureza pessoal precisam ser aclarados para evitar incerteza. Esses pontos serão identificados e examinados.

4.1. Cobrança das rendas sobre as áreas comuns (frutos)

Pertence ao condomínio ou ao condômino? Atualmente, a Receita Federal trata como fruto que pertence ao condômino. Esse rateio é muito difícil e complexo entre os condôminos. A solução natural é respeitar o que os condomínios já fazem: tratar como receita redutora das despesas.

O projeto de lei 3465/2019 não refere esse ponto nas justificativas, mas está implícito de certa forma que a admissão do condomínio como pessoa jurídica encerra a dúvida. Por cautela e para certeza sobre o direito aos frutos seria interessante acrescentar essa previsão no Código Civil, Artigo 1348, VII.

4.2. Oneração de partes comuns com direitos reais de gozo (superfície, servidão e gozo) ou garantia (hipoteca, alienação fiduciária)

A questão nesse tópico consiste na constituição de direitos reais sobre o terreno ou edificações comuns. Pode ser uma hipoteca, alienação fiduciária, servidão ou direito de superfície, por exemplo.

Se o condomínio detiver parte do terreno que comporte exploração comercial de estacionamento. Pode surgir o interesse na construção de garagens com direito real de superfície ou eventual aplicação da área em alguma garantia. A autonomia potencial do interesse justifica a previsão normativa, enquanto poder e faculdade outorgada à Assembleia Geral.

4.3. *Alienação de frações das partes comuns*

O condomínio edilício pode alienar, por exemplo, uma parte do terreno comum que, por alguma razão, esteja no âmbito de interesse dos condôminos? Pode ser uma faixa de terra excessiva no fundo do terreno comum, por exemplo. A resposta aparente é afirmativa, mas operacionalizar essa venda não é simples.

O ato impõe a manifestação e prática do ato em instrumento formal, por se tratar de transferência de direitos reais. A área tem que

ser desmembrada e individualizada com alteração e recálculo das frações ideais e averbação das mudanças nas matrículas de cada unidade imobiliária. Não é uma operação simples. Em condomínios com centenas de unidades, essa operação na prática parece ser inviável por conta da unanimidade exigida, alterações em todas as matrículas e modificação nos cadastros imobiliários na respectiva Prefeitura.

O Código Civil contempla previsão específica sobre desapropriação (artigo 1358), que pode ocorrer de forma parcial. Nesse caso, a escritura ou ação deve ter como parte cada um dos condôminos.

Na hipótese de destruição ou ruína da edificação, o Código Civil estabelece (artigo 1357) que a reconstrução ou venda será deliberada em Assembleia, por maioria. Nesse caso, aparentemente a venda seria realizada por ato do síndico, a partir da autorização formalizada na Assembleia Geral.

Parece razoável algum dispositivo legal que autorize a venda parcial de terreno comum e respectivas competências na Assembleia Geral para autorizar e o síndico para realizá-la, qualificando o quórum e simplificando o rito registral.

4.4. Aquisição de unidades exclusivas

O condomínio edilício pode adquirir unidade exclusiva? A Lei Federal 4.591/1964 admite essa hipótese na construção de edificação em condomínio:

“Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente,

quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

....

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.”

O condomínio por decisão unânime em condições de igualdade com terceiros terá preferência na aquisição do imóvel ou direitos. Podem ocorrer outras situações que envolvam cobrança de dívidas de condomínio em que a aquisição possa interessar por alguma razão aos condôminos.

4.5. Aquisição de propriedade ou direitos reais sobre imóveis contíguos de interesse dos condôminos

Outra situação relativamente comum é a aquisição de terrenos contíguos para expansão de alguma infraestrutura. Nesse caso, a propriedade seria do condomínio transitando a matéria pela competência da Assembleia Geral.

Em terrenos lindeiros à praia, pode ocorrer a conveniência de regularizar o regime de ocupação ou aforamento diretamente em nome do condomínio sem trânsito pela pessoa do condômino. Essa solução é muito útil por estabilizar a relação jurídica com a União e eliminar a burocracia com o Patrimônio da União e o registro público.

Podem existir outras situações de interesse justificado por terrenos não contíguos. Por exemplo, a aquisição de área rural para implantação de plantas de fontes alternativas de energia. A liberdade nesse tipo de situação é interessante.

4.6. Participação do condomínio em associações, sociedades ou fundos de investimentos de interesse dos condôminos.

O direito de associação é garantia de natureza pessoal. Desse modo, constitui “ato de vontade” que vincula certo sujeito de direito à associação. Pode-se argumentar que associação é própria para pessoas e o condomínio não sendo pessoa não faria sentido a titularidade de tal direito. Essa interpretação é limitada e literal.

O condomínio tem deveres relacionados com a administração da coisa comum devendo zelar pela prestação de serviços que interessem aos possuidores. O Código Civil é expresso:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e **zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;**

O exercício desse dever pode recomendar a constituição de associação de vizinhos para segurança e serviços comuns. Pode também recomendar algum tipo de atividade econômica que esteja no contexto desse dever legal.

Os direitos de natureza pessoal ou tipicamente obrigacionais podem ser exercidos normalmente pelo condomínio. Não há restrições. As únicas exigências é que tenha alguma pertinência finalística com o

condomínio e seja exercida em conformidade com as competências legais da assembleia Geral e síndico.

Em conclusão, pode-se afirmar que o condomínio edilício está destinado à expandir a sua presença e relevância enquanto instrumento legal eficaz para reger a cooperação de pessoas em torno de imóveis que conjuguem uso exclusivo e uso comum. O aprimorado da lei é inevitável é deverá seguir na direção que amplie os deveres e direitos do condomínio sobre a coisa comum.