

Nelson Rosenvald
Cristiano Chaves de Farias

Curso de **DIREITO CIVIL**

22^a

Edição

REVISTA
ATUALIZADA
AMPLIADA

Reais

5

2026



EDITORA
*Jus*PODIVM

www.editorajuspodivm.com.br

CAPÍTULO V

Condomínio

Sumário • 1. Noções gerais – 2. Condomínio ordinário: 2.1 Classificação; 2.2 Conteúdo da cotitularidade; 2.3 Exercício da cotitularidade; 2.4 Extinção do condomínio voluntário; 2.5 Administração do condomínio; 2.6 Condomínio necessário – 3. Condomínio edilício: 3.1 Noções gerais; 3.2 Natureza jurídica; 3.3 Elementos constitutivos; 3.4 Direitos dos condôminos; 3.5 Deveres dos condôminos; 3.6 As sanções punitivas condominiais; 3.7 O inadimplemento condominial; 3.8 Administração do condomínio; 3.9 Extinção do condomínio edilício; 3.10 O condomínio e o direito real de laje – 4. O condomínio de casas; 5. O condomínio de lotes: 5.1 Os “loteamentos fechados”; 5.2 Os condomínios de lotes; 5.3 O loteamento de acesso controlado – 6. O condomínio urbano simples; 7. O condomínio em multipropriedade: 7.1 Noções gerais; 7.2 A regulamentação jurídica do condomínio multiproprietário (Lei n. 13.777/18); 8. O fundo de investimento.

*“Tira essa escada daí... Essa escada é pra ficar aqui fora,
eu vou chamar o síndico: Tim Maia.”*

(Jorge Benjor, *W Brasil*)

*“Tô namorando aquela mina
Mas não sei se ela me namora
Mina maneira do condomínio
Lá do bairro onde eu moro.”*

**(Seu Jorge, *Mina do condomínio*, de Seu Jorge,
Gabriel Moura, Pretinho da Serrinha e Pierre Aderne)**

1. NOÇÕES GERAIS

Em linha de princípio, a mesma coisa não pode ser objeto de domínio exclusivo e simultâneo de duas ou mais pessoas, em idêntico lapso temporal, impedindo-se que terceiros exerçam qualquer poder sobre a coisa. À evidência, duas pessoas não ocupam o mesmo espaço jurídico, deferido com pertinência a alguém. Portanto, o proprietário poderá excluir terceiros da atuação sobre a coisa mediante a adoção da reivindicatória.

A exclusividade é um princípio que se dirige ao domínio, pois não pode haver mais de um domínio sobre o mesmo bem. Só uma pessoa pode usar, fruir e dispor do objeto, na medida em que o domínio é uno e indivisível. Daí a inviabilidade de se estabelecer um direito real onde outro da mesma natureza já esteja presente.

Ao contrário do que se possa supor, no condomínio tradicional não há elisão ao princípio da exclusividade, eis que, pelo estado de indivisão do bem, cada um dos proprietários detém fração ideal do todo. Há uma pluralidade de sujeitos (proprietários) em um dos polos da relação jurídica. Isto é, como essas pessoas ainda não se localizaram materialmente por apenas possuírem cotas abstratas, tornam-se donos de cada parte e do todo ao mesmo tempo. Mesmo quando atue isoladamente, o condômino exercitará o domínio na integralidade e não apenas na proporção de sua fração. Consequentemente, cada qual poderá isoladamente reivindicar a coisa de terceiro que injustamente a possuiu, sendo despicienda a autorização dos demais condôminos (art. 1.314 do CC).

É possível que muitos tenham direito de propriedade sem que isso afaste a unidade do domínio. Um proprietário pode ter 33% do direito de propriedade, cuidando-se de um direito divisível, sem que isso imponha qualquer fracionamento em seu domínio, que é indivisível. De fato, ainda que a propriedade seja plural – pois houve a partição do direito real –, todos poderão usar, fruir, dispor e reivindicar na integralidade, desde que o exercício dos poderes seja compatível com o estado de indivisão. Ora, razoável, então, não seria se cogitar do termo condomínio, mas de copropriedade ou *compropriedade*, pois a situação de sujeição do bem a cada qual dos proprietários não é reduzida pelo fato de o direito de propriedade ter sido fracionado.¹

Portanto, se A falece e transmite como direito hereditário uma fazenda a seus filhos B, C e D (cada qual com 1/3 do patrimônio), por mais que dois dos irmãos encontrem-se em outro local, poderá o herdeiro B isoladamente propor ações petições e possessórias em face de terceiros, justamente pelo fato de sua cota ideal conceder-lhe exclusividade sobre o domínio. Dispensa-se o litisconsórcio necessário com os coerdeiros e a sua anuência, pois a atividade de um coproprietário aproveita aos demais.

1. Ricardo Aronne ressalta que “cada condômino pode exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão. Assim, quando os sujeitos usam concomitantemente ou isoladamente o bem, o usam em sua integralidade (100%), porque não existem dois *jus utendi*, por exemplo, um de cada um, incidindo sobre o bem. O domínio de todos é na integralidade na coisa, ainda que plural” (Propriedade e Domínio, p. 72).

Nesse sentido, Marco Aurélio Bezerra de Melo bem sintetiza a questão, ao afirmar que “no condomínio o direito dos condôminos é qualitativamente igual e quantitativamente diferente”.²

Equivale a dizer: no condomínio, o domínio é qualitativamente igual, não obstante a propriedade seja quantitativamente diferente. Podemos então conceituar o condomínio como situação jurídica em que duas ou mais pessoas, simultaneamente, detêm idênticos direitos e deveres proprietários sobre o mesmo bem.

Imagine-se que um bem pode ser fracionado em partes ideais, pertencendo a consortes diversos, tornando crível a existência de um condomínio, a partir da distribuição de uma coisa indivisa em cotas abstratas, intelectuais. Todos os condôminos possuem atributos qualitativamente idênticos sobre a totalidade da coisa, contudo sofrem limitações na proporção quantitativa em que concorrem com outros comunheiros na titularidade sobre o conjunto.

Avulta perceber que cada consorte atua como proprietário exclusivo perante terceiros, podendo, em face destes, reivindicar o bem a qualquer instante, independentemente do consentimento dos demais condôminos. Todavia, nas relações internas entre os comproprietários, as suas faculdades de uso, gozo e disposição em certas circunstâncias são limitadas pelo exercício dos demais, objetivando o respeito à destinação da coisa, sem prejudicar a comunhão.

Aplica-se a teoria da propriedade integral para a justificação da natureza jurídica do condomínio. Cada condômino tem propriedade sobre a coisa toda, delimitada pelos direitos dos demais consortes. Ou seja: perante terceiros, o direito de cada um abrange a pluralidade de poderes imanescentes ao domínio, mas entre os próprios condôminos o direito de cada um é limitado pelo outro, na medida de suas partes ideais.

Certamente, estamos nos referindo ao condomínio *pro indiviso*. Vale dizer, aquele em que os proprietários ainda não se localizaram faticamente. Caso o condomínio seja *pro diviso*, ou seja, se cada qual dos comproprietários já se localizou em determinado espaço físico, as faculdades de uso e fruição naturalmente serão limitadas ao plano do exercício da posse de cada proprietário. Naturalmente, cessando o estado de indivisão por ação divisória, a fragmentação da propriedade propiciará o surgimento de dois ou mais bens, cada qual com a sua titularidade.

Enfim, em decorrência do princípio da exclusividade, o domínio não pode pertencer ao mesmo tempo a duas pessoas, pois a superposição aniquilaria a titularidade de ambos.

Como modelo jurídico do direito das coisas, o condomínio possui a mesma natureza da propriedade: não é uma pessoa, mas situação jurídica. Pessoas são os comproprietários que ingressam em situações ativas e passivas, na qualidade de

2. BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio. Novo Código Civil Comentado, v. V, p. 143.

sujeitos de direito. O condomínio titulariza direitos e deveres na órbita jurídica, mas como um corpo autônomo em relação às pessoas dos condôminos.

Tratando-se, portanto, o condomínio de uma propriedade plural, esse traço singular da pluralidade de sujeitos será um importante elemento de aferição da função social da propriedade. A função social – como parte essencial da garantia e reconhecimento da propriedade – é elemento dinâmico e flexível, adaptável às peculiaridades do tipo de pertinência da pessoa ao bem. Assim, ensina Pietro Perlingieri³ que a extensão do bem, a sua qualificação (público, privado, urbano, rural) e a unidade ou pluralidade de sujeitos definirão a medida da função social na hipótese concreta. O aspecto subjetivo deve ser estudado em perspectiva funcional, pois em algumas situações essa variação entre a propriedade individual e a propriedade justificará incentivos, privilégios, deveres específicos, limites e sanções.

Há dois grandes grupos de condomínio no Direito pátrio: o condomínio geral e o edilício, ambos disciplinados pelo Código Civil.

2. CONDOMÍNIO ORDINÁRIO

2.1 Classificação

Determinado direito poderá pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, hipótese em que se tem a comunhão. Se a comunhão recair sobre um direito de propriedade, ter-se-á condomínio ou propriedade. Em suma, o condomínio é uma espécie do gênero comunhão.

Na sempre exata dicção de Caio Mário da Silva Pereira, “dá-se o condomínio quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma das partes”.⁴

O poder de disposição da coisa se materializa simultaneamente em várias pessoas e se encontra reciprocamente limitado no exercício dos direitos concorrentes, compensando-se as vantagens e sacrifícios dos condôminos.

O condomínio, encarado no seu aspecto objetivo, em relação à coisa, chama-se indivisão, ou seja, é o estado em que se encontra uma coisa sobre a qual várias pessoas têm direitos concorrentes.

O condomínio, sob o aspecto subjetivo, em relação aos titulares do direito, denomina-se comunhão, ou seja, ocorre quando determinado direito pertence simultaneamente a várias pessoas.

Comunhão *pro indiviso* é a que perdura de fato e de direito, permanecendo a coisa em estado de indivisão perante os condôminos, porquanto estes ainda não se localizaram, cada qual, per se, na coisa.

3. PERLINGIERI, Pietro. O direito civil na legalidade constitucional, op. cit., p. 927.

4. SILVA PEREIRA, Caio Mário da. Instituições de direito civil, 18. ed., v. IV, p. 175.

Comunhão *pro diviso* só existe de direito, não de fato, pois cada condômino já se localiza numa parte certa e determinada da coisa. Exercem sobre a sua fração concreta todos os atos de proprietário singular, tal como se a gleba já fosse partilhada, com aprovação tácita recíproca. Basta imaginar um terreno que pertence a vários proprietários, mas, em razão de acordo entre todos, cada qual estabeleceu uma área de atuação individualizada.

A comunhão voluntária deriva de negócio jurídico, tal como na aquisição, doação ou destinação em comum de bem para que duas ou mais pessoas possam usá-lo e usufruí-lo. Inclua-se aí o casamento pelo regime da comunhão universal de bens (art. 1.667 do CC), que provocará imediata conversão da propriedade individual de um dos cônjuges em condomínio, bem como o matrimônio pelo regime legal, como modo de estabelecimento de futuro condomínio entre o casal, incidente sobre eventuais aquisições onerosas de bens.

No Brasil, há uma marcante diferenciação entre o sistema de condomínio e o sistema de comunhão, pois como bem explica Arnaldo Wald, “o direito brasileiro admitiu a concepção romana de condomínio, baseada no conceito de cota ideal, embora houvesse em nosso direito de família um resquício de condomínio germânico, que é a comunhão universal de bens existente entre cônjuges. Efetivamente, nesta, todos os bens do casal pertencem simultaneamente a marido e mulher, sem que, na vigência da sociedade conjugal, se possa concretizar ou individualizar a cota ideal. Somente com a dissolução da sociedade conjugal é que recorreremos à meação para, no inventário, calcular o que cabe a cada um dos interessados. A meação que, até então, era fluida e essencialmente variável, de acordo com as mutações do patrimônio do casal, cristaliza-se no momento em que se dissolve a sociedade conjugal”.⁵

Já a comunhão legal divide-se em comunhão forçada e fortuita.

A comunhão forçada resulta do inevitável estado de indivisão de certos bens, por imposição da ordem jurídica, como cercas e muros. A comunhão fortuita é a que se estabelece entre vários herdeiros, no momento da abertura da sucessão, com encerramento ao final da partilha.

Por fim, aduza-se que a comunhão pode ser transitória ou perene. Na primeira, instituída por razões pragmáticas, pode o condomínio ser sempre extinto, a todo tempo, pela vontade de qualquer um dos consortes. Em contrapartida, a comunhão perene ou permanente é oriunda do condomínio forçado. Não sendo este passível de divisão, sobejará enquanto subsistir a causa que provocou a sua necessidade. Novamente ilustramos com as cercas e muros, em razão da utilidade comum que apresentam aos vizinhos como meio de manutenção da segurança e da paz social entre os proprietários limítrofes.

5. WALD, Arnaldo. Direito das coisas, 10. ed., p. 121.

2.2 Conteúdo da cotitularidade

Com suporte em sua parte ideal, ou seja, a fração que na coisa indivisa corresponde ao condômino, cada proprietário pode-se dizer dono da coisa comum na sua integralidade. Sobre essa parte ideal poderá o titular exercer direitos, pois comporta-se como proprietário exclusivo, sem necessidade de consentimento de outros proprietários. Também assumirá deveres, eis que nas relações internas respeitará as faculdades outorgadas aos demais proprietários.

Em outras palavras, a perspectiva da cotitularidade de interesses sobre a mesma coisa mostra-se hábil a explicar o fenômeno do condomínio, servindo o conceito de fração ideal como a expressão da medida de aproveitamento econômico de cada um dos condôminos.⁶

O art. 1.314 do Código Civil dispõe que “cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”. O dispositivo possui grande amplitude e significado, pois disciplina as relações internas entre os condôminos, bem como entre eles e terceiros. A conciliação de interesses permite que cada cotitular use a coisa comum, conforme a sua destinação, podendo ajuizar ações reivindicatórias e possessórias, além de ser-lhe facultada a alienação ou constituição de ônus reais sobre a sua parte ideal. Em complemento, perante terceiros, o titular de uma cota abstrata – por menor que seja – poderá conduzir-se como se fosse proprietário único na plenitude das faculdades que lhe são outorgadas.

Nos âmbitos interno e externo, prevenindo conflitos entre os comproprietários, ou perante estranhos ao condomínio, temos cinco formas de composição de conflitos:

- a) Utilização da coisa segundo a sua destinação – aqui o Código Civil foi preciso, pois o Código Beviláqua concedia a cada condômino o poder de usar livremente a coisa (art. 623, CC/1916). Em verdade, o condômino não desfrutava de tal liberdade, pois o direito dos comunheiros é qualitativamente idêntico e cada um dos titulares ficará submetido às decisões da maioria no sentido da definição da melhor maneira de se conceder destinação econômica ao bem diante das várias escolhas que as potencialidades da coisa podem abstratamente fornecer. Assim, uma fazenda pode servir ao cultivo, à criação de gado ou à indústria, mas será a maioria que deliberará por uma das opções;
- b) Exercício de todos os direitos compatíveis com a indivisão – aqui, há um reforço à ideia anterior, de respeito à vontade da maioria dos condôminos. Evidentemente, encontrando-se as faculdades de uso e fruição condicionadas aos interesses prevalentes do grupo, evita-se que o condômino possa se conduzir de maneira a prejudicar os interesses e ações que digam respeito a todos os demais. Se o condômino agir com fidelidade ao objetivo comum,

6. “O potencial conflito entre comproprietários resolve-se a partir da construção jurídica que – preservada a indivisão da coisa quanto ao exercício do direito de propriedade sobre o todo – divide abstratamente a titularidade em cotas ideais representativas da participação de cada um dos proprietários” (TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; BODIN, Maria Celina. Código Civil Interpretado, III, p. 655).

poderá exercer todos os direitos compatíveis com a divisão. Assim, se um dos titulares se instalar na fazenda e plantar soja, de acordo com o interesse geral, poderá se opor aos demais consortes caso a sua posse seja molestada. Todavia, tratando-se de uso exclusivo por um dos cotitulares, surge o dever de ressarcir os demais, pagando aluguel, na proporção de sua cota, sob pena de locupletamento indevido. Nesse sentido, dispõe o art. 1.319 do Código Civil que “cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou”. Essa questão é particularmente delicada nos casos de indenização pelo uso exclusivo de imóvel de propriedade comum dos ex-cônjuges, ainda não partilhado formalmente, cuja resposta depender das circunstâncias do caso concreto.⁷⁻⁸

Como cada condômino encontra no seu consorte o limite de seu direito de propriedade, o parágrafo único do art. 1.314 ressalta que “nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros”. Portanto, na administração interna, surgem limitações ao exercício do domínio. Daí a impossibilidade de o condômino alterar a destinação natural ou convencional da coisa comum – mesmo a fim de beneficiá-la ou valorizá-la. Só mesmo a unanimidade expressa dos condôminos permitirá a mudança da atividade econômica realizada sobre a coisa comum, bem como a destinação da posse direta a terceiros, mediante direitos reais (v. g., usufruto, habitação) ou obrigacionais (v. g., locação, comodato).

De certa forma, enxergamos um eventual entrave à funcionalização da propriedade, pois o titular de pequena fração ideal da coisa poderá impedir a concessão de uma destinação viável ao imóvel por um terceiro, por exemplo, ao discordar da formulação do direito de superfície.

Como veremos, este dispositivo sofreu importante mitigação com a edição da Lei 14.405/22, alterando a redação do art. 1.351 do Código Civil: “Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária”.

7. STJ, Informativo n. 598, 29.3.2017. “o que importa no caso não é o modo de exercício do direito de propriedade, se comum ou exclusivo (“mancomunhão” ou condomínio), mas sim a relação de posse mantida com o bem, se comum do casal ou exclusiva de um dos ex-cônjuges. Ou seja, o fato gerador da indenização não é a propriedade, mas sim a posse exclusiva do bem no caso concreto. Logo, o fato de certo bem comum aos ex-cônjuges ainda pertencer indistintamente ao casal, por não ter sido formalizada a partilha, não representa empecilho automático ao pagamento de indenização pelo uso exclusivo por um deles, sob pena de gerar enriquecimento ilícito. Nessa toada, propõem-se as seguintes afirmações: a) a pendência da efetivação da partilha de bem comum não representa automático empecilho ao pagamento de indenização pelo seu uso exclusivo, desde que a parte que toca a cada um dos ex-cônjuges tenha sido definida por qualquer meio inequívoco, sempre suscetível de revisão judicial e fiscalização pelo Ministério Público; e b) o indigitado direito à indenização também não é automático, sujeitando-se às peculiaridades do caso concreto sopesadas pelas instâncias de origem.” (REsp 1.250.362-RS, Rel. Min. Raul Araújo, DJe 20/2/2017).

8. Ainda que o exame do cabimento da indenização seja casuístico, ressalva o STJ, no Informativo nº 847, de 15 de abril de 2025, que “Nas relações entre herdeiros, havendo fixação de indenização pelo uso exclusivo do imóvel, não é possível o desconto adicional dos valores de IPTU do quinhão do ocupante, sem prévio acordo, sob pena de dupla compensação pelo mesmo fato e enriquecimento sem causa” (Processo em segredo de justiça, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, 4ª T., j. 20/3/2025).

No mesmo sentido, com o desiderato de afastar a interferência de terceiros sobre o condomínio, a norma em comento proíbe que se conceda posse, uso ou gozo da totalidade da coisa a estranhos sem o consenso dos demais titulares. Porém, se o condômino efetivamente exerce atos possessórios em área concreta e localizada do imóvel, nada impedirá que celebre contratos com terceiros, nos quais transmita a posse direta em prol de terceiros, em razão de relações reais (v. g., usufruto) ou obrigacionais (v. g., locação e comodato).

Cada condômino responderá aos outros pelos frutos que isoladamente percebeu da coisa – seja pelo exercício de sua posse ou pela cessão da posse direta a terceiros –, assim como arcará perante os comproprietários pelos danos causados ao bem comum (art. 1.319 do CC). A título ilustrativo, se o imóvel for arrendado, os frutos civis serão divididos igualmente, assim como os danos que partirem do imóvel a vizinhos, em razão de lesão a direitos de vizinhança, serão repartidos pelos vários titulares, na proporção de suas cotas.

A referida regra não será aplicada nos casos em que os condôminos já tenham localizado áreas reservadas ao exercício de suas posses. Diante do consenso do grupo sobre a partilha de áreas individualizadas, cada qual receberá aquilo que corresponder ao seu labor, sem que necessite prestar contas ou se responsabilizar perante os demais condôminos.

Ressalte-se, por derradeiro, que os frutos civis, industriais ou naturais, bem como os produtos oriundos da coisa comum, serão partilhados na proporção dos quinhões de cada condômino, não havendo estipulação em contrário ou disposição de última vontade (art. 1.326 do CC). Caso os quinhões não sejam especificados, presumem-se de igual tamanho (art. 1.315, parágrafo único), dando-se a divisão de frutos e produtos de modo igualitário.

Outrossim, a utilização ou a fruição da coisa comum indivisa com exclusividade por um dos coproprietários, impedindo o exercício de quaisquer dos atributos da propriedade pelos demais consortes, enseja o pagamento de indenização àqueles que foram privados do regular domínio sobre o bem, tal como o recebimento de aluguéis. A obrigação de pagar aluguel por uso exclusivo do bem cumpre o primeiro requisito das obrigações *propter rem*, pois funda-se em direito real, do devedor, porquanto sem a copropriedade estabelecida na modalidade condominial, a coisa não seria comum. Constituem determinantes da obrigação de natureza *propter rem*: a vinculação da obrigação com determinado direito real; a situação jurídica do obrigado; e a tipicidade da conexão entre a obrigação e o direito real. A obrigação que se imputa ao coproprietário para indenizar os demais que não dispõem da posse, independe de sua vontade, pois decorre tão somente da cotitularidade da propriedade.

Contudo, o STJ considerou “Incabível o arbitramento de aluguel em desfavor da copropriedária vítima de violência doméstica, que, em razão de medida protetiva de urgência decretada judicialmente, detém o uso e gozo exclusivo do imóvel de cotitularidade do agressor”. Nos termos da decisão, impor à vítima de violência doméstica

e familiar obrigação pecuniária consistente em locativo pelo uso exclusivo e integral do bem comum, constituiria proteção insuficiente aos direitos constitucionais da dignidade humana e da igualdade, além de ir contra um dos objetivos fundamentais do Estado brasileiro de promoção do bem de todos sem preconceito de sexo, sobretudo porque serviria de desestímulo a que a mulher buscasse o amparo do Estado para rechaçar a violência contra ela praticada, como assegura a Constituição Federal em seu art. 226, § 8º, a revelar a desproporcionalidade da pretensão indenizatória em tais casos. Outrossim, a imposição judicial de uma medida protetiva de urgência – que procure cessar a prática de violência doméstica e familiar contra a mulher e implique o afastamento do agressor do seu lar – constitui motivo legítimo a que se limite o domínio deste sobre o imóvel utilizado como moradia conjuntamente com a vítima, não se evidenciando, assim, eventual enriquecimento sem causa, que legitime o arbitramento de aluguel como forma de indenização pela privação do direito de propriedade do agressor.⁹

c) Direito de reivindicar a coisa – a pretensão reivindicatória surge no instante em que terceiros violam o dever genérico de abstenção imposto a todos na coletividade, no sentido de não ofender o direito subjetivo de propriedade. Qualquer dos comunheiros poderá manejar a demanda em face de terceiros, acautelando os poderes dominiais na defesa dos interesses comuns, sem que para tanto necessite do consentimento dos demais proprietários.

Quando o dispositivo se refere ao vocábulo reivindicar, engloba não apenas essa pretensão, mas qualquer outra oriunda do juízo petitório e do atributo da seqüela, tal como a imissão de posse ou a ação publiciana (em que há domínio, sem titularidade formal).

O *caput* do art. 1.314 explicitamente faculta ao cotitular o poder de reivindicar a coisa “de terceiro”, sem, contudo, autorizar a pretensão reivindicatória de um titular contra outro. No plano da legitimidade passiva, essa distinção nos parece natural, pois a reivindicatória é a pretensão exercida pelo proprietário não possuidor contra o possuidor não proprietário. Havendo compropriedade, ambos possuem domínio sobre o todo e não se pode reivindicar contra quem também tem propriedade. Os demais proprietários também possuem a qualidade de donos e culminariam por opor igual direito. Portanto, visualizada a atuação de um comunheiro sobre a fração material do outro – no condomínio pro diviso – ou, mesmo, a exclusão de um consorte por outro em qualquer das partes da coisa no condomínio pro indiviso, autorizado estará o ofendido somente ao ajuizamento de ação possessória.

Enquanto não se partilha o bem, inexistente quinhão concreto. Nenhum dos sujeitos pode opor propriedade sobre a totalidade da coisa, pois ela se encontra fracionada. Ademais, o móvel da ação é restituição da coisa, não sendo possível retirar o condômino do que lhe pertença, tampouco discriminar a parte que se pretende restituir, já que cada qual é apenas titular de uma fração ideal.

9. STJ. REsp 1.966.556-SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, 3. T, julgado em 08/02/2022.

d) Direito de exercer as ações possessórias – da mesma forma que qualquer possuidor, o comproprietário está autorizado a ajuizar qualquer das três ações possessórias. A reintegração da posse, diante do esbulho; a manutenção da posse, frente à turbacão; e a ação de interdito proibitório, perante a iminente agressão dirigida à posse (art. 1.210 do CC).

Porém, não basta ao proprietário a condição de titular formal no registro imobiliário para o manejo das ações possessórias. Inequivocamente, deverá demonstrar que exerce a condição de possuidor, através da exteriorização de atos concretos de ingerência socioeconômica sobre a coisa. Propriedade e posse se encontram em planos distintos.

Aferida a condição de possuidor pelo magistrado e existindo interesse de agir para o exercício da demanda, o condômino também poderá se defender perante os outros proprietários que pratiquem atos de agressão a sua posse. Ou seja, no âmbito interno, os demais condôminos não possuem legitimação passiva para as ações reivindicatórias, mas nada impede que se equiparem a terceiros nas lides possessórias.

e) Direito de alienar ou gravar a parte ideal – o art. 1.314 do Estatuto Civil permite que cada condômino possa individualmente alhear a sua parte indivisa sem o consentimento dos demais. Vale dizer, os outros consortes não podem impedir a venda da fração ideal a terceiros. Raciocínio contrário seria uma extrema intervenção do ordenamento sobre o poder de disposição, inerente ao direito subjetivo de cada proprietário.

Em contrapartida, não é possível que, isoladamente, um dos cotitulares aliene o todo em detrimento dos demais proprietários, que não consentiram. Cuida-se de hipótese de ineficácia relativa do negócio jurídico quanto àqueles condôminos.

Lembra Luiz Guilherme Loureiro que a venda pode versar sobre parte indivisa ou divisa do imóvel. No primeiro caso, haverá a simples substituição de um condômino por outro, mas em se tratando de área fisicamente determinada, “poderá a parte divisa ser vendida, operando-se uma divisão parcial amigável ao destacar-se a parte vendida, cuja área se debita ao quinhão do vendedor para ser levada em conta na futura divisão do remanescente. No título deve constar a descrição da parte vendida como a da parte remanescente, a fim de se abrir uma matrícula para o imóvel desmembrado (vendido) e se fazer a averbação do novo perímetro na parte remanescente. Há uma compra e venda conjugada com um ato divisório ‘entre vivos’ também registrável”.¹⁰

Questão frequente é a alienação pelo condômino de parte localizada no prédio maior, descrevendo-a como coisa certa e determinada. A alienação é ineficaz diante dos demais condôminos que a ela não anuíram e somente prevalecerá se em eventual ação divisória o quinhão certo for atribuído ao condômino alienante.¹¹

10. LOUREIRO, Luiz Guilherme. Direitos reais, p. 187.

11. LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código Civil Comentado, p. 1340.

Tratando-se de coisa materialmente indivisível, o art. 504 autoriza ao condômino a alienação onerosa da sua parte a terceiros, apenas com o condicionante da concessão do direito de preferência aos demais condôminos, sob pena de ineficácia relativa, e não de nulidade. O art. 504 do CC enumera taxativamente requisitos a serem observados para o exercício do direito de preferência: i) a indivisibilidade da coisa; ii) a ausência de prévia ciência, pelo condômino preterido acerca da venda realizada a estranho; iii) o depósito do preço, que deve ser idêntico àquele que fora pago pelo estranho na aquisição; e iv) a observância do prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias.¹²

Porém, o exercício do direito de preferência é condicionado a transferência da fração ideal a pessoas estranhas a propriedade. Caso a compra e venda se realize de um condômino a outro, os demais condôminos não poderão se servir do direito potestativo de desconstituir a alienação *a posteriori*. Aliás, tal entendimento restou consolidado no Enunciado n. 623 do Conselho de Justiça Federal, nos seguintes termos: “Ainda que sejam muitos os condôminos, não há direito de preferência na venda da fração de um bem entre dois coproprietários, pois a regra prevista no art. 504, parágrafo único, do Código Civil, visa somente a resolver eventual concorrência entre condôminos na alienação da fração a estranhos ao condomínio”.

Em caso de hasta pública, o direito de preferência do condômino deve ser exercido no momento oportuno, qual seja, no dia em que se deu a praça ou leilão, tendo em vista o valor concretamente oferecido. O condômino a quem não se informou a alienação terá o prazo decadencial de 180 dias para desconstituir a alienação mediante o exercício do direito potestativo de depositar idêntico valor àquele que fora pago pelo estranho ao condômino alienante. Observado o referido procedimento, a venda conformar-se-á ao procedimento de jurisdição voluntária referido no art. 725, V, do CPC/15.

Aliás, a norma não opera distinção sobre a possibilidade de constituição de ônus reais em bens divisíveis ou indivisíveis, permitindo-se genericamente a constrição sobre bens que se encontrem em estado de indivisão. A indivisão é a situação jurídica daqueles que têm a propriedade em comum de um bem sem divisão material de suas partes, seja porque ainda não foi objeto de divisão (coisa divisível), seja por uma impossibilidade material, legal ou convencional a sua divisão (coisa indivisível).

Em reforço, o art. 1.420, § 2º, do Código Civil impede que a coisa comum possa ser dada em garantia na sua totalidade sem o consentimento de todos, porém

12. STJ: Informativo nº 0698- Publicação: 31 de maio de 2021. A tomada de empréstimo para cumprimento do requisito do depósito do preço do bem, previsto no art. 504 do CC/2002, não configura abuso de direito hábil a tolher o exercício do direito de preferência. A origem do dinheiro utilizado para o depósito do preço do bem não tem qualquer relevância para o exercício do direito de preferência. No caso, verifica-se que a Corte local concluiu, com base unicamente nos fatos de que a parte não possuía patrimônio para fazer frente à aquisição do bem e de que o empréstimo realizado ocorreu sem a prestação de qualquer garantia ou comprovação de renda, que teria havido suposto abuso de direito no exercício do direito de preferência. Tais fundamentos, contudo, não são suficientes para, por si sós, tolher o exercício do direito de preferência da parte que prestou observância aos requisitos exigidos pelo art. 504 do CC/2002. Ademais, a comprovação de renda e/ou prestação de garantia pelo mutuário integram a esfera de faculdade do mutuante ao contratar (REsp 1.875.223-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe 31/05/2021).

permite que cada condômino possa dar em garantia a sua fração ideal do imóvel, independentemente de sua natureza divisível ou não.

Lembra Arnaldo Rizzardo que apesar de “vedada a constituição de direito por essas formas, não se impede a possibilidade no sentido de transferência de direitos, na modalidade de alheação. É que, na verdade, não significam o uso, a habitação, o usufruto, a constituição de renda e as servidões onerações para garantia de débitos”.¹³

2.3 Exercício da cotitularidade

A teor do art. 1.315 do Código Civil, “o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”. Apesar de a posição jurídica de cada condômino ser qualitativamente idêntica, necessariamente não será quantitativamente semelhante, eis que a titularidade poderá variar em extensão. De fato, um condômino terá 1/5 da propriedade enquanto outro poderá titularizar apenas 1/9 do imóvel. Assim, em correlação com os direitos que lhes são deferidos, possuem os comproprietários obrigações compartilhadas, tais como o dever de concorrer proporcionalmente às suas respectivas frações para despesas comuns de conservação, bem como às decorrentes de dívidas contraídas em proveito da comunhão.

Destarte, na lógica das obrigações *propter rem*, de acordo com a sua proporção no todo, o condômino participará do rateio de impostos, despesas, contribuições e cotas condominiais. Sendo as despesas realizadas no interesse geral, elementar que todos participem do rateio, incluindo-se o adquirente pelos débitos contraídos pelo alienante. Não se olvide da necessidade de o condômino suportar eventuais ônus reais sobre o imóvel (v. g., hipoteca, anticrese), bem como os decorrentes de execução judicial (v. g., penhora e sequestro).

O art. 1.315 não é norma cogente. A comunidade de cotitulares, em sua unanimidade, pode estabelecer proporções diversas às suas respectivas cotas. A convenção condominial é o lócus ideal para a estipulação dos critérios de rateio de despesas.

Frise-se que a fração ideal do cotitular será suscetível de penhora para fins de execução de débitos condominiais, mesmo em se tratando de bem de família, pela ressalva do inciso IV, do art. 3º, da Lei nº 8.009/90, especificamente “contribuições devidas em função do imóvel familiar”. Nessa toada, também é possível cogitar de um dos comproprietários ter a fração ideal de sua unidade autônoma penhorada por uma dívida de condomínio perante terceiro. Imaginemos um transeunte que é ferido pela queda de marquise de um prédio, demanda contra o condomínio, porém mesmo com a penhora de um percentual das cotas condominiais não logra êxito em receber o montante da reparação de danos. Considerando que a dívida condominial é um ônus real, recaindo

13. RIZZARDO, Arnaldo. Direito das coisas, p. 582.

também sobre quem detém os direitos sobre o imóvel e havendo o dever de rateio das despesas condominiais, em função do caráter solidário das despesas de condomínio, a execução desse valor pode recair sobre o próprio imóvel, sendo possível o afastamento da proteção dada ao bem de família, como forma de impedir o enriquecimento sem causa do condômino inadimplente em detrimento dos demais proprietários.¹⁴⁻¹⁵

Por sinal, na letra do art. 1.315, parágrafo único, se não houver estipulação expressa entre os condôminos, presume-se a igualdade das suas cotas abstratas. Isto é, se o título que atribui propriedade não esclarece as cotas específicas de cada titular, prevalece a igualdade entre todos e o rateio equitativo das despesas. Cuida-se de presunção relativa que poderá ser afastada pelo proprietário que demonstrar ter despendido maior quantia na aquisição da coisa comum.

Ainda em sede de despesas condominiais, o art. 1.316 do CC/02 permite a renúncia à propriedade por parte do condômino que queira eximir-se do pagamento dos débitos comuns. O art. 1.275, II, do Código Civil elenca a renúncia como causa de perda da propriedade individual. A abdicação ao direito da parte ideal é a saída proposta pelo legislador para o condômino que não queira participar do rateio de débitos contraídos em prol da comunidade. Ao contrário do que ocorre com a perda da propriedade pelo abandono – admissível por comportamento concludente –, se o objetivo é se despojar da coisa pela via renunciativa, será indispensável o instrumento formalizado e registrado do ato unilateral no ofício imobiliário. Hipótese semelhante já se permitia na renúncia à herança, caso em que o bem é transferido aos demais herdeiros (art. 1.806 do CC).

Todavia, o § 1º do mesmo artigo parece condicionar a eficácia do negócio jurídico ao fato de um ou mais condôminos assumirem as despesas do renunciante. Com efeito, assim agindo, cada comproprietário adquire a fração ideal do renunciante, na medida de sua contribuição com o resgate do débito. Portanto, em um grupo de dez titulares, todos poderão assumir os débitos em frações iguais ou distintas, ou apenas três ou cinco repartirão a dívida do renunciante, adquirindo então a titularidade. Mas, se nenhum dos condôminos quiser assumir os débitos, só restarão duas vias: (a) divisão amigável (escritura pública entre maiores e capazes) ou judicial (havendo incapazes ou na falta de acordo entre os capazes) da coisa comum (art. 1.316, § 2º, do CC); (b) sendo indivisível o bem, procede-se à alienação do bem, com divisão proporcional do preço obtido.

14. STJ, REsp 1.473.484, 4. T, 21.6.2018. Relator Min. Luis Felipe Salomão. O ministro ainda considerou, segundo o precedente da 3ª turma, a necessidade de se penhorar as rubricas do próprio condomínio antes de partir para os bens pessoais dos condôminos, observada a quota-parte de cada um, mas o acórdão recorrido assentou que o condomínio executado não dispunha de reservas financeiras para satisfazer o pagamento. Além disso, a própria executada não apontou alternativa.

15. STJ, Edição Extraordinária nº 26, de 22 de julho de 2025: “Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza *propter rem* da dívida, desde que ocorra a prévia citação do credor fiduciário” (REsp 2.100.103-PR, Rel. Min. Raul Araújo, Segunda Seção, por maioria, j. 12/3/2025, DJe. 27/5/2025).

Situação distinta é aquela em que o débito tiver sido contraído por todos os condôminos. Aqui, cada qual responde pelos encargos na proporção de sua fração ideal, exceto se o contrato houver discriminado a parcela do débito de cada um, ou inserir-se cláusula de solidariedade, permitindo a cobrança integral contra um só, alguns ou todos em litisconsórcio passivo facultativo, independentemente da cota abstrata dos proprietários (art. 1.317 do CC).

Outra querela entre os condôminos eventualmente se seguirá ao fato de um dos condôminos contrair dívidas isoladamente, sem o consentimento dos demais, porém em proveito da comunhão. Não é raro que, em situações emergenciais, um dos comproprietários atue individualmente, adquirindo produtos ou realizando serviços em benefício coletivo. Nesses casos de relações estranhas aos demais comproprietários, apenas o obrigado responderá perante terceiros pelos débitos contraídos, pois o condomínio não é o devedor, nem aquele é o seu representante.

Contudo, para evitar o locupletamento indevido do condomínio, o art. 1.318 do Código Civil permite que o proprietário que adiantou as despesas em benefício geral possa ajuizar ação regressiva contra os demais condôminos, na medida da extensão de suas cotas, ressarcindo-se das obras (*v. g.*, benfeitorias necessárias) e despesas (*v. g.*, aquisição de adubo) adiantadas em prol do imóvel. Em similitude à gestão de negócios (art. 869 do CC), o reembolso só englobará despesas necessárias e úteis, jamais as voluptuárias não autorizadas, pois não se caracterizam pela essencialidade ou comodidade geral.

2.4 Extinção do condomínio voluntário

O condomínio não é qualificado pela perpetuidade. Pelo contrário, cuidando-se de forma anômala de titularidade, a transitoriedade é de sua essência, pois o ordenamento jurídico cuida de disciplinar a sua extinção. Explica Orlando Gomes que a indivisão “é um estado inorgânico, uma situação excepcional, que não deve durar, porque se contrapõe, econômica e socialmente, a forma normal do domínio”.¹⁶

A divisão é uma das formas de extinção da coisa comum, cujo desiderato é conferir a cada um dos ex-condôminos uma área concreta e perfeitamente individualizada. Ou seja, materializa-se em uma coisa certa aquilo que anteriormente era fração ideal, abstratamente pertence a cada comunheiro.

Aliás, a faculdade de divisão é emanção do direito de propriedade, não se sujeitando assim a prazos prescricionais. Por mais que o condômino tenha se calado por longos anos, poderá oportunizar o exercício à partilha da coisa quando assim o entender. Daí a manifesta referência do art. 1.320 do Código Civil ao direito de “a todo tempo” ser facultada a divisão da coisa comum.

16. GOMES, Orlando. Direitos reais, 19. ed., p. 241.

Aconselha-se que o estado de indivisão seja provisório. Comumente, o condomínio converte-se em manancial de discórdias, sendo socialmente adequado evitar os conflitos que provoca. Daí o legislador privilegiar a sua extinção, por intermédio do direito potestativo de qualquer dos condôminos de exigir a divisão da coisa comum – mesmo que o cotitular tenha fração minoritária e independentemente da anuência da maioria –, por meio de negócio jurídico ou pela via judicial, em caso de resistência por um ou mais titulares. Aliás, a existência de cláusula de inalienabilidade recaindo sobre uma fração de bem imóvel não impede a extinção do condomínio. Na hipótese, haverá sub-rogação automática da cláusula de inalienabilidade, que incidirá sobre o produto da alienação do bem, no percentual correspondente à fração gravada. Certamente, não se cogitará da faculdade de divisão da coisa nos casos em que a própria lei assim o impõe (v. g., muros, tapumes divisórios); pela própria natureza do bem, nos casos em que a coisa comum é indispensável à exploração econômica de dois ou mais proprietários ou naquelas situações em que os comproprietários, movidos do mesmo intuito, adquirem a coisa para a sua fruição por terceira pessoa. Enquanto ela mantiver a posse, é incompatível o exercício da divisão, como uma espécie de abuso do direito (art. 187 do CC) pelo *venire contra factum proprium*.

A coisa comum pode ser divisível ou indivisível. Se divisível, não havendo acordo – ou sendo incapaz um dos cotitulares –, qualquer condômino pode exigir sua divisão judicial, independentemente do tamanho de sua cota ou da oposição dos demais proprietários, caso não tenham eles avençado que permaneça indivisa por tempo não superior a cinco anos, passível de mais uma prorrogação por idêntico período (art. 1.320, § 1º, do CC).

De fato, em determinado momento os condôminos podem entender que a permanência temporária da indivisão resultará em proveito econômico geral. Assim, estabelecida convencionalmente a indivisão – por intermédio de escritura pública no caso do art. 108 do CC –, o acordo prevalecerá não apenas entre as partes, como também perante terceiros que venham a adquirir a fração ideal de qualquer dos comunheiros. Ilustrativamente, seria aplicável se quatro pessoas fossem coproprietários de terreno rural ou de terreno urbano não edificado. Nesse exemplo, no caso de desfazimento do condomínio, o imóvel poderia ser fracionado junto ao cartório de imóveis, observados os limites mínimos, requisitos e formalidades legais, resultando em quatro partes iguais. Cada um dos antigos coproprietários seria o único titular de seu terreno (correspondente a 25% do original). Inexistiria transmissão onerosa de propriedade nessa situação fictícia e, portanto, incidência do tributo municipal (ITBI), afinal, apenas se declara a conversão de uma fração ideal em porção concreta e individualizada.

Como mitigação à faculdade de extinção do condomínio a qualquer tempo, observamos que, se a indivisão for estabelecida por acordo envolvendo a unanimidade dos cotitulares ou então por ato gratuito do instituidor do condomínio (por testamento ou doação), o prazo máximo de cinco anos não poderá sofrer qualquer prorrogação, sendo ineficaz qualquer imposição excedente (art. 1.320, § 1º, do CC). Ilustrativamente, fixado o estado de indivisão por 12 anos, por vedação cogente do

legislador os 7 últimos anos serão suprimidos, mas no lustro normativo o acordo será respeitado pelos comproprietários e eventuais adquirentes de suas cotas abstratas.

No tocante à liberalidade, no silêncio de negócio jurídico o prazo será de cinco anos, evitando-se que o estudo de indivisão se procrastine ao infinito (art. 1.320, § 2º, do CC). Cuidando-se de ato jurídico mortis causa, o testador cuidará de não atingir as legítimas dos herdeiros necessários, na medida em que o art. 1.848 do Código Civil somente admite a constrição da metade indisponível por cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.

Pergunta-se: é possível que os condôminos estabeleçam consecutivas prorrogações por prazos de cinco anos? A nosso sentir a resposta é negativa, apenas havendo espaço para uma prorrogação voluntária. Cremos que a finalidade da norma é sempre suprimir o condomínio, pela sua natural transitoriedade, e não o perpetuar *ad aeternum*. Portanto, o art. 1.320, § 1º, do Código Civil é peremptório ao conceder aos comunheiros a faculdade de “prorrogação ulterior”, não de “prorrogações ulteriores”.¹⁷

Em qualquer caso de estabelecimento de indivisão (negócios onerosos ou gratuitos), os prazos voluntariamente demarcados poderão ser suprimidos se, diante de graves motivos narrados por qualquer dos condôminos, o magistrado deliberar por extinguir antecipadamente o condomínio, com a divisão do bem. Essa novidade, inserida no art. 1.320, § 3º, permite a qualquer um dos proprietários o acesso ao Poder Judiciário para demonstrar que a indivisão impede que o imóvel cumpra a sua função social, em casos em que fique claro o estado de animosidade e desagregação entre os condôminos.

É sempre mais confortável para todos os cotitulares o exercício negocial da faculdade divisória. Através de escritura pública, em caráter amigável entre todos os condôminos maiores e capazes, poderá se proceder à extinção do condomínio.

Não sendo assim possível, resta o acesso à ação de divisão. Cuida-se de procedimento especial (arts. 588-598 do CPC/15), manejável quando os comunheiros não acordem em fazê-la amigavelmente, por escritura pública, caso maiores e capazes (art. 571, CPC/15).

Tanto a divisão amigável como a judicial ostentam natureza declaratória e não atributiva de propriedade. A divisão apenas declara a porção real da propriedade correspondente à parte ideal, eis que os direitos estão previamente estabelecidos no título que determinou a indivisão. Se, antes da partilha, o condômino era titular da coisa na integralidade, por ter uma cota ideal sobre ela, após a partilha, a materialização de seu direito de propriedade resumir-se-á concretamente ao quinhão adjudicado. Não obstante seu caráter meramente declaratório no âmbito civil, a Receita Federal, conforme o item 59 do Manual da DOI, entende que a divisão amigável de imóvel

17. Em sentido contrário, autorizando outras prorrogações, Marco Aurélio Viana. Comentários ao novo Código Civil, v. XVI, p. 346.