

DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS: honorários de cobrança/responsabilidade civil

Geovanna Reges Costa¹

Ana Celuta Fulgênio Tavera²

RESUMO: O Condomínio Edilício é caracterizado pelo conjunto de unidades autônomas, ligadas a edificações e o quinhão estabelecido como propriedade comum entre os condôminos, a formação do Condomínio Edilício, caracterizou-se com o Código Civil e na Lei nº. 4.591 de 1964, com o passar do tempo foi se ajustando com a criação de novas Leis que abordavam sucintamente a matéria, com o advento do Código Civil de 2002 foram apresentadas inovações no que diz respeito aos artigos 1.331 a 1.358, as quais possibilitaram melhor interpretação, elaboração e aplicação das normas Condominiais através da Convenção e do Regimento Interno do Condomínio que tem caráter predominantemente estatutário ou institucional que alcança a todos que ingressem no universo do condomínio.

Palavras-chave: Condomínios Edilício. Responsabilidade civil. Honorários.

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo visa esclarecer sobre o universo do Condomínio embora haja lei que pacifica o entendimento quanto ao condomínio, há de se obter uma interpretação, pois surgem várias dúvidas, uma vez que a propriedade é compartilhada com vários condôminos, devendo haver comum acordo nas decisões a serem tomadas na conduta do convívio em um mesmo espaço e o respeito às regras impostas pela Convenção do Condomínio e o Regimento Interno, regras essas que não pode afastar-se á luz do ordenamento jurídico brasileiro e sempre com a aprovação do quórum dos condôminos.

No primeiro tópico refere-se aos aspectos históricos, mostrando o surgimento e a evolução até os dias de hoje e com o passar do tempo se fez necessário a criação de leis que viessem regulamentar essa matéria, onde aborda também a denominação clássica e moderna e a natureza jurídica do Condomínio Edilício.

No segundo tópico será apresentada o Panorama do Condomínio.

O terceiro item apresenta uma análise de como o condomínio se divide às especificações que a legislação atual determina através das cláusulas que deverão conter na

¹ Graduanda do 10º Período do Curso de Direito da Faculdade Alfredo Nasser. E-mail: geovanna.reges1@hotmail.com.

² Orientadora, professora da Faculdade Alfredo Nasser, Mestre em Direito e Doutora em Educação.

Convenção, as quais devem estipular as quotas proporcionais nas despesas, a forma de Administração do Condomínio, as Assembleias Gerais e o quórum para votação além do Regimento Interno que determina as normas de conduta que regem o edifício.

No quarto apresenta os Direitos e Deveres dos Condôminos, as obrigações e restrições, as penalidades impostas por inadimplemento das obrigações.

Na quinta parte do trabalho, trata da problemática encontrada em relação á cobrança de honorários advocatícios sob taxas em atraso, as obrigações e restrições, e as penalidades impostas por inadimplemento das obrigações.

Por fim na sexta e última a responsabilidade civil do Condomínio em relação á reparação de danos causados á terceiros, como no caso do furto de veículos, dos objetos lançados das janelas e sacadas e a quem cabe arcar com o ônus da reparação dos danos.

2 METODOLOGIA

O método utilizado neste trabalho foi uma pesquisa bibliográfica que embora o Condomínio Edifício seja muito comentado, não existem muitas doutrinas abordando essa matéria. Porém, buscando o objetivo de reunir as informações com base em comentários à Lei Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, nos conceitos de alguns civilistas como AVVAD, Pero Elias, LOPES, João Batista e MALUF, Carlos Alberto Dabus, no Código Civil mais especificadamente a parti do art. 1332 e nas interpretações e na pesquisa de dados para construção do artigo.

3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Desde já, como pressuposto, o conceito de condomínio é o contrário do que se imagina, pois não se trata propriamente do sinônimo de propriedade, já que o condomínio não constitui exclusividade.

Há indícios que os primeiros condomínios surgiram em Roma, onde já existia um senso prático e utilitário, havia uma necessidade de uma divisão jurídica e econômica da utilização do solo. O direito de propriedade em Roma, na época por volta de 1914, não era ilimitado, pois as limitações dos direitos de propriedade admitiam a coexistência da propriedade autônoma e da propriedade comum.

Um dos princípios encontrado no Digesto refere-se a não existência de domínio ou posse de dois sobre o conjunto. Alguns autores não citados nas doutrinas, apoiando-se em texto de Dionísio admitem a possibilidade de os plebeus terem construído casas em comum, dividindo-as por andares, esses autores interpretaram esse princípio de forma que o caráter exclusivo caracteriza a essência do domínio, e esse domínio não poderia ser ao mesmo tempo de mais de um possuidor.

Na Idade Média surgiu um sistema semelhante ao condomínio. A causa foi a dificuldade de se adquirir uma propriedade completamente independente, a qual se pudesse dispor de grande espaço para as construções. As encontradas poderiam dividir-se verticalmente já que as horizontais deveriam ser casas.

Na evolução do direito surgiu uma noção de propriedade divisa, exprimida e melhor definida numa linguagem técnica pelo idioma Germânico: *“Miteigenthum – Um único domínio compartilhado por diversas pessoas”*. Entende-se que, embora haja um condomínio com diferentes possuidores, não ocorre alteração dos direitos sobre a propriedade. A partir de então, passou a existir a tese de que o princípio da exclusividade não contraria a ideia de que vários sujeitos poderiam deter um domínio único.

Portanto, se torna condomínio quando uma coisa possui vários proprietários que possuem iguais direitos e garantias sobre cada parte. A propriedade deixa de ser individual onde só possui direitos exclusivos e passa a existir a propriedade condominial coletiva, onde cada condômino possui uma cota ou fração ideal, o que não significa que a cada comunheiro seja reconhecida a plenitude dominial sobre a parte comum, mas sim, que todos possuem direitos limitados sobre a totalidade, de acordo com a participação ou fração ideal de cada possuidor sobre a coisa.

4 CONCLUSÕES

A cada dia nota-se um aumento do número de pessoas que adquirem imóveis em condomínios, devido à facilidade da aquisição e segurança pessoal e familiar que oferece, pequenas e grandes construtoras e empreendedoras tem investido na construção de edifícios, até mesmo, empresas de financiamentos possuem grande interesse por esse investimento sólido e rentável, o crescimento tendencioso das metrópoles que atraem cada dia mais pessoas em busca de emprego, com isso, torna-se inevitável o aproveitamento do solo urbano.

O condomínio edilício é um instituto jurídico novo, resultante da combinação de propriedade exclusiva e propriedade comum, para que haja o convívio em sociedade são necessárias adequação às regras de conduta e convívio, respeitando os direitos do próximo, para que haja essa harmonia, o legislador possibilitou que cada condomínio possua sua Convenção e Regimento Interno, que pode não se enquadrar numa natureza própria, mas é considerado de caráter institucional ou normativo, ressaltada a circunstância que ela não abrange somente os signatários, mas também todos aqueles que ingressarem no universo jurídico do condomínio, na Convenção são nulas as cláusulas que contrariem as disposições da lei condominial.

O condômino é obrigado a contribuir nas despesas com benfeitorias voluptuárias regularmente aprovadas em Assembleia de Condôminos, para que as normas condominiais sejam seguidas adequadamente, foram instituídas também as penalidades e multas por infração, as quais não podem exceder o percentual instituído por lei.

Mesmo se obrigando a seguir regras e normas, o que faz da opção pelo condomínio se tornar cada dia mais popular, são as vantagens que o condomínio pode proporcionar por um custo inferior ao de uma casa, além da localização, segurança, lazer, entre outros. Os legisladores, pensando nessas circunstâncias, criaram leis para que sejam resguardados os direitos individuais e coletivos da pessoa.

É impossível viver numa sociedade que cresce a cada dia de maneira desordenada, ao legislador, em todos os tempos e fases da história coube a missão de intervir na sociedade, no intuito de obter condutas adequadas, para que as pessoas tenham uma vida melhor, pacífica e digna.

De acordo com os estudos, chega-se a conclusão de que os honorários de cobranças não são rateados por ser uma inadimplência individual, para que seja rateado, seria necessário ser um dano moral em que o condomínio tenha perdido ou alguma outra dívida que agrega a todos do condomínio.

Para que o condomínio não tenha gastos com advogados ou cobranças, muitas das vezes o contrato entre a advocacia e o condomínio especifica que os honorários são cobrados em cima do valor total da dívida e incluso no boleto, ficando ao condomínio apenas a responsabilidade de repassar o valor para o advogado, pois não sendo assim os outros moradores estariam pagando uma dívida injusta por atraso de terceiros. Ficando o síndico responsável pelo contrato especificando a porcentagem a ser cobrada entre comum acordo entre o condomínio e o escritório de cobrança.

REFERÊNCIAS

AVVAD, Pero Elias. **Condomínio em edificações no Novo Código comentado**. 2. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2007.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro**. v. 4. 3. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 5. ed. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1996.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. 3. ed. ref. São Paulo: Saraiva, 2009.

SANT'ANNA, Valéria Maria. **Arbitragem**: comentários à Lei nº 9.307 de 23-9-96. 1. ed. São Paulo: Edipro, 1997.