

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO PARANÁ
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GESTÃO URBANA**

GIOVANA BENEVIDES SALES ARAÚJO

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS: AS RELAÇÕES DE CONVIVÊNCIA
E CONFLITOS.**

CURITIBA

2013

GIOVANA BENEVIDES SALES ARAÚJO

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS: AS RELAÇÕES DE CONVIVÊNCIA
E CONFLITOS.**

Dissertação apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana – PPGTU da Escola de Arquitetura e Design - EArqD, da Pró-Reitoria de Graduação, Pesquisa e Pós-Graduação da Pontifícia Universidade Católica do Paraná – PUCPR, como requisito parcial à obtenção do título de mestre em Gestão Urbana.

Orientador: Prof. Dr. Clovis Ultramari

Curitiba

2013

GIOVANA BENEVIDES SALES ARAÚJO

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E VERTICAIS: AS RELAÇÕES DE CONVIVÊNCIA
E CONFLITOS.**

Dissertação apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Gestão Urbana – PPGTU da Escola de Arquitetura e Design da Pró-Reitoria de Graduação, Pesquisa e Pós-Graduação da Pontifícia Universidade Católica do Paraná – PUCPR.

COMISSÃO EXAMINADORA

Professor Dr. Clovis Ultramari
Orientador - PPGTU/PUCPR

Professor Dr. Carlos Hardt
Membro Interno - Coordenador do Programa - PPGTU/PUCPR

Professora Dra. Zulma das Graças Lucena Schussel
Membro Interno – PPGTU/PUCPR

Professora Dra. Eneida Kuchpil
Membro Externo – UFPR

Cidade, ____ de _____ de 2013.

Eu te agradeço Deus
Por se lembrar de mim,
e pelo teu favor
E o que me faz crescer;

[...]

Você mudou a minha história
E fez o que ninguém podia imaginar
Você acreditou e isso é tudo
Só vivo pra você
Não sou do mundo, não.

[...]

Eu te agradeço Deus
Que no deserto não me deixou morrer
E nem desanimar
(Kleber Lucas)

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, por permanecer ao meu lado todos os dias, me dando forças e recompensando os meus esforços.

Ao meu marido, pelo amor, paciência e compreensão nos momentos em que tive que me dedicar ao mestrado.

Aos meus familiares que sempre me apoiaram e acreditaram no valor do estudo.

Ao professor Clovis Ultramari, não só por aceitar a incumbência de me orientar nessa jornada, como também pela disponibilização de seu precioso tempo, ensinamentos e tão importante incentivo à pesquisa, em uma perspectiva nova para mim.

A todos os professores do curso de Gestão Urbana, pela oportunidade de todo o conhecimento que me foi passado, bem como à funcionária Pollyana, por toda a assistência durante o curso.

Ao CAPES, pelo apoio financeiro.

A todos que, de maneira direta ou indireta, tiveram participação nesse trabalho.

Novo não é o fenômeno, nem social nem jurídico. Em verdade, novo, totalmente novo, nada há debaixo do sol. Já de remotos tempos vem a habitação concentrada, e desde então o jurista pensou no assunto, e emitiu conceitos. Não, porém, com a intensidade e extensão de hoje.

(PEREIRA, 1996, p. 60)

RESUMO

O rápido processo de urbanização no Brasil e o adensamento das cidades, cumulado com a vontade e necessidade de permanência em determinadas localizações, questões como infraestrutura, segurança, qualidade de vida, influências do mercado imobiliário, divisão de custos etc., suscitaram novas modalidades de parcelamento do solo e comunhão da propriedade privada, dentre as quais se destacam os condomínios de casas e apartamentos. Os condomínios criam outra instância de relações jurídicas e financeiras entre seus moradores que dividem espaços, despesas, normas próprias e a administração da propriedade, gerando diversos conflitos. Na cidade de Curitiba, nos últimos onze anos (2002 a 2012) das unidades liberadas para construção, 88,36% referem-se a unidades em condomínios. Diante deste cenário objetivou-se a caracterização e aprofundamento das reflexões dos conflitos judiciais e extrajudiciais entre condôminos a fim de averiguar se há especificidades entre os conflitos observados no interior de condomínios e, se existentes, se dizem respeito às características de tipologia de parcelamento e ocupação ou se referem mais a um modo de vida urbano com alta densidade demográfica. Com relação à metodologia foi adotado o estudo de caso no município de Curitiba, sendo analisadas decisões judiciais e aplicadas entrevistas com síndicos e administradoras de condomínios. Os resultados demonstram que a maioria dos litígios judiciais observados entre esses moradores referem-se a questões administrativas e financeiras, enquanto os conflitos extrajudiciais apresentam litígios decorrentes da divisão de áreas exclusivas e comuns e da convivência próxima dos moradores (emissão de ruídos e sons e convívio com animais). Conclui-se que a maioria dos conflitos, judiciais e extrajudiciais, tem relação direta com a forma de parcelar a propriedade privada e como as consequentes relações que se estabelecem entre os condôminos. Os problemas de vizinhança não são específicos da propriedade em condomínio, referem-se ao modo de vida urbano com alta densidade demográfica, porém, devido à proximidade das propriedades em condomínios, acabam sendo mais frequentes e incômodos nos condomínios.

Palavras-chave: Cidade. Propriedade privada. Condomínio de casas e edifícios. Parcelamento do solo urbano. Conflitos entre condôminos.

RESUMEN

El rápido proceso de urbanización en el Brasil y la densificación de las ciudades, junto con el deseo y la necesidad de permanencia en ciertos lugares, cuestiones como la infraestructura, la seguridad, la calidad de vida, las influencias sobre el mercado inmobiliario, la división de los costos, etc., han planteado nuevas modalidades de división del suelo y comunión de la propiedad privada, entre los que se resaltan los condominios de casas y departamentos. Los condominios crían otra instancia de las relaciones jurídicas y financieras entre sus residentes que dividen espacios, gastos, normas propias y la administración de la propiedad, generando diferentes conflictos. En la ciudad de Curitiba, en los últimos 11 años (2002 a 2012) de todas las unidades autorizadas para la construcción, 88,36 % se refieren a unidades en condominios. Frente a este escenario este estudio tiene como objetivo, la caracterización y profundización de las reflexiones de los conflictos judiciales y extrajudiciales entre los copropietarios con el fin de determinar si hay especificidades entre los conflictos observados en el interior de los condominios y, si los hay, si se refieren a las características de tipología de división y ocupación o a más un modo de vida urbana con alta densidad de población. Con respecto a la metodología, fue adoptado el estudio de caso en la ciudad de Curitiba, adonde se analizan las decisiones judiciales y las entrevistas que se aplican a los síndicos y administradores de los condominios. Los resultados muestran que la mayoría de las disputas legales entre los propietarios se refieren a cuestiones administrativas y financieras, mientras que los conflictos extrajudiciales son disputas derivadas de la división de zonas exclusivas y comunes y de la convivencia de los residentes próximos (emisión de ruidos y sonidos y convivio con los animales). Se llega a la conclusión de que la mayoría de los conflictos, judiciales y extrajudiciales, tienen una relación directa con la forma de división de la propiedad privada y la manera en que las relaciones resultan entre los copropietarios. Los problemas entre vecinos no son específicos de la propiedad en condominio, tienen relación al modo de vida urbano con una alta densidad de población, sin embargo, debido a la proximidad de las propiedades en condominios, terminan siendo más frecuentes y molestos en los condominios.

Palabras clave: Ciudades. Propiedad Privada. Condominio de casas e edificios de condominio. División del suelo urbano. Conflictos. Las acciones judiciales.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Direitos e deveres dos condôminos.....	90
Quadro 2 – Domicílios em Curitiba. Censo 2010.....	97
Quadro 3 – Alvarás para construção em Curitiba – Janeiro de 2002 a 2012.....	99
Quadro 4 – Alvarás para construção de condomínios em Curitiba – Janeiro de 2002 a 2012	99
Quadro 5 – Alvarás para construção em Curitiba – Junho de 2002 a 2012.....	100
Quadro 6 – Alvarás para construção de condomínios em Curitiba – Junho de 2002 a 2012	100
Quadro 7 – Resumo médio de Alvarás para construção e moradia popular por mês em Curitiba – 2002 a 2012.....	101
Quadro 8 – Resumo médio de Alvarás para construção e moradia popular em condomínios por mês em Curitiba – 2002 a 2012	101
Quadro 9 – Resumo médio de Alvarás para construção e moradia popular em condomínios por mês em Curitiba – 2002 a 2012	101
Quadro 10 – Síntese dos conflitos judiciais entre condôminos	109
Quadro 11 – Conflitos extrajudiciais entre condôminos – Administradoras e Síndicos.....	122
Quadro 12 - Conflitos judiciais entre condôminos: estudo completo	152
Quadro 13 – Conflitos extrajudiciais entre condôminos – Administradora de condomínios.....	191
Quadro 14 – Conflitos extrajudiciais entre condôminos – Síndicos de condomínios	197
Quadro 15 – Conflitos extrajudiciais entre o Poder Público e os empreendedores de condomínios .	200

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Média de Alvarás liberados para construção de unidades em condomínio em Curitiba .	102
Gráfico 2 – Quantidade de processos judiciais entre condôminos por ano em Curitiba.	108
Gráfico 3 – Porcentagem de conflitos judiciais entre condôminos	127

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Evolução da legislação brasileira relacionada ao condomínio.....	50
Figura 2 – Legislação aplicável à propriedade em condomínio.....	63
Figura 3 - Estrutura de conflitos entre condôminos	104
Figura 4 - Rendimento nominal mediano mensal em salários mínimos dos domicílios particulares permanentes segundo os bairros de Curitiba	119
Figura 5 – Incidência de conflitos extrajudiciais de acordo com características dos condomínios	129

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CC	Código Civil (Brasileiro)
CJF	Conselho da Justiça Federal
CPC	Código de Processo Civil (Brasileiro)
CF ou CR.	Constituição da República Federativa do Brasil
COMEC	Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPPUC	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
MP/SC	Ministério Público do Estado de Santa Catarina
PUCPR	Pontifícia Universidade Católica do Paraná
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJPR	Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

SUMÁRIO

1.....	INTRODUÇÃO	14
1.1.....	PROBLEMAS E JUSTIFICATIVAS	15
1.2.....	OBJETIVOS	19
1.3.....	METODOLOGIA.....	19
2.....	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	22
2.1.....	URBANIZAÇÃO E ADENSAMENTO DO SOLO URBANO	22
2.2.....	A PROPRIEDADE PRIVADA	27
2.3.....	O PODER PÚBLICO E O SOLO URBANO.....	33
2.3.1	O direito de construir	35
2.3.2	O parcelamento do solo urbano	36
3.....	CONDOMÍNIO: ASPECTOS LEGAIS E CONVIVÊNCIA	41
3.1.....	MODALIDADES DE CONDOMÍNIOS E SUAS ORIGENS.....	42
3.2.....	LEGISLAÇÃO BRASILEIRA.....	47
3.3.....	COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO	51
3.4.....	INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL ..	54
3.5.....	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E O REGIMENTO INTERNO	58
3.6.....	A CONVIVÊNCIA ENTRE CONDÔMINOS	62
3.6.1	Direito de Vizinhança	63
3.6.2	Direitos do condômino	65
3.6.2.1	Direito de usar, usufruir e livremente dispor das suas unidades	66
3.6.2.2	Direito de usar as partes comuns.	67
3.6.2.3	Direito de voto e participação nas deliberações da assembleia.	68
3.6.3	Deveres do condomínio	68
3.6.3.1	A contribuição com as despesas do condomínio.....	70
3.6.3.2	A realização de obras e a segurança da edificação	76
3.6.3.3	A fachada e as partes e esquadrias externas.	77
3.6.3.4	A destinação da edificação e sua utilização	79
3.6.4	Administração do condomínio	85
3.6.5	Responsabilidade por danos	89
3.6.6	Resumo dos direitos e obrigações entre condôminos	90

3.7.....	CONFLITOS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS	92
4.....	ESTUDO DE CASO	96
4.1.....	ABRANGÊNCIA DA PESQUISA E CONTEXTUALIZAÇÃO	96
4.2.....	ESTRUTURA DO ESTUDO DE CASO	104
4.3.....	OS CONFLITOS JUDICIAIS ENTRE CONDÔMINOS	105
4.1.1	Taxas condominiais	110
4.1.2	Administração e gestão financeira	114
4.1.3	Unidade autônoma	116
4.1.4	Áreas comuns.....	117
4.1.5	Conflitos de vizinhança	117
4.1.6	Divisão de áreas	118
4.4.....	OS CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS ENTRE CONDÔMINOS	118
4.5.....	CONCLUSÃO DO ESTUDO DE CASO	126
5.....	CONSIDERAÇÕES FINAIS	131
	REFERÊNCIAS.....	135
	APÊNDICES	151
	APÊNDICES A – CONFLITOS JUDICIAIS ENTRE CONDÔMINOS: ESTUDO COMPLETO.....	152
	APÊNDICES B – CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS ENTRE CONDÔMINOS	191
	APÊNDICES C – CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS ENTRE O PODER PÚBLICO E OS EMPREENDEDORES DE CONDÔMINOS.....	200
	ANEXOS.....	203
	ANEXO A – TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA.....	204

1 INTRODUÇÃO

O rápido crescimento de cidades brasileiras, preponderantemente ocorrido de forma desordenada, trouxe diversos problemas no que se refere à habitação, escassez de serviços e equipamentos públicos e urbanos em nível global como educação, saúde, abastecimento de água e esgoto, mobilidade etc. (COELHO, 1995; DA SILVA, 2000; ALONSO, 2009). As cidades passam por constantes mudanças em função da dinâmica econômica, social e jurídica, influenciando e criando novos padrões de densidade e ocupação do solo, o que afeta diretamente os habitantes na sua forma de morar, trabalhar, locomover e se relacionar (ACIOLY, DAVIDSON, 1998). Assim, o processo de urbanização, o adensamento e as transformações das cidades trazem desafios aos governantes e consequências aos cidadãos, especialmente no que se refere ao direito de propriedade, que a cada dia é submetido a mais restrições em prol da coletividade e em função das normas de uso e parcelamento do solo urbano na cidade.

Ao Poder Público incumbe a gerência das cidades com qualidade e eficiência a fim de garantir o bem estar dos cidadãos, sua dignidade e, sobretudo reduzir as desigualdades sociais, econômicas e de acesso aos serviços públicos. A atividade urbanística deve ser realizada nos estritos limites jurídicos e ocorre mediante a intervenção na propriedade privada e na vida econômica e social das aglomerações urbanas, caracterizando-se pelas imposições urbanísticas, que são preceitos de ordem pública a fim de ordenar os territórios das cidades, mediante alocação do recurso “espaço” entre os diversos usos que o disputam (DA SILVA, 2000; CASTRO, 2001; PINTO, 2011).

As limitações e imposições resultantes das atividades urbanísticas influenciam diretamente os cidadãos através da interferência na propriedade privada, direito com garantia e proteção constitucional, porém, cujo uso vem sendo adaptado para que cumpra a sua função social. Há muitos anos a doutrina já se posicionava no sentido de que não se poderia conceber o livre uso da propriedade, sobretudo imobiliário, de modo absoluto, sem atendimento das exigências decorrentes do atendimento à função social (AGUIAR, 1996; LIRA, 1997), ideias essas que se consolidam com o desenvolvimento da legislação constitucional e infraconstitucional (Estatuto da Terra, Estatuto da Cidade, Código Civil etc.).

No decorrer do tempo o direito de propriedade não só foi redefinido na legislação brasileira, como também diversificado em seu conteúdo, juntamente com a cidade. As mudanças sociais, econômicas e jurídicas ocorridas na cidade como o crescente custo da terra urbana, infraestrutura, questões como segurança e qualidade de vida alteraram os padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano (ACIOLY; DAVIDSON, 1998). Nesse cenário urbano estão os condomínios horizontais e verticais, que são fenômenos que se desenvolveram a partir das cidades, uma vez que o homem, ao longo dos anos viu-se “obrigado a conquistar novas técnicas de construção de moradias, buscando melhor aproveitamento econômico do solo urbano” (SOUZA, 1999, p. 15).

O condomínio altera não só as formas urbanísticas da cidade, mas modifica também as relações jurídicas que envolvem a propriedade privada, instituto jurídico historicamente reconhecido como umas das garantias de maior proteção do Estado e que vem passando por adequações no mundo contemporâneo a fim de acompanhar o processo de transformação das cidades de forma dinâmica (SOUZA M. A. A., 1994, COUTINHO, 2008). Assim, no desenvolver dessa dissertação verificar-se-á a figura dos condomínios que, se por uma lado pode ser vista como a solução de problemas como a segurança, localização, escassez e o custo da terra, de outro lado pode representar problemas sociais e jurídicos devido à divisão e proximidade da propriedade e das pessoas, isso sem contar com os problemas relacionados à questão urbana (como a segregação, mobilidade, densidade urbana etc. que são brevemente citados no presente trabalho).

As questões e debates que seguiram nesse trabalho procuram evidenciar os conflitos existentes entre essa forma de parcelamento do solo urbano. Ainda nesse capítulo são apresentados os problemas, as justificativas, os objetivos e a metodologia que delineiam o presente trabalho.

1.1 PROBLEMAS E JUSTIFICATIVAS

A definição do objeto adotado, “condomínios horizontais e verticais: as relações de convivência e conflitos”, baseou-se na percepção de mudança do cenário urbano das cidades brasileiras, em especial dos padrões de construção, de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. O condomínio é uma realidade

inegável nas cidades, existindo até mesmo em cidades de pequeno porte, onde é perfeitamente dispensável a existência de prédios de vários andares para a utilização residencial e não residencial (CHICUTA, 2005; VENOSA, 2011).

A importância urbanística pode ser vislumbrada pela necessidade de compreensão da cidade sobre o ponto de vista das pessoas que nela vivem e que a constroem, os chamados “cidadinos”, como defende Aguiar (2011). Já há muito tempo, Hildefonse Cerdá (1867), assegurava, conforme atesta Moreira (2002), que a urbanização é um fenômeno resultante das relações físicas e sociais do meio urbano, abrangendo não só o espaço físico construído, mas, sobretudo o espaço físico preferencialmente organizado, que privilegia as comunicações e as trocas entre os habitantes de um mesmo espaço. Portanto, constata-se que desde o século XIX as relações sociais e a cidade eram temas de estudo e destaque, fato que é observado até os dias de hoje.

O parcelamento do solo urbano na forma de condomínios geralmente é compreendido como possuidor de diversas vantagens (segurança, diminuição de custo da terra, mais opções de lazer e qualidade de vida, etc.), mas também problemas, uma vez que nesse instituto há uma contradição incrementada entre duas noções, também presente nos demais compartimentos da cidade: a propriedade exclusiva e a comum, essa que se assenta na comunidade de direitos. Assim, o condomínio se apresenta como foco de conflitos advindos da proximidade e divisão da propriedade entre pessoas (PEREIRA, 1999, AGHIARIAN, 2003; LEONARDI, 2005).

A partir da análise da literatura científica urbanística que integra o referencial teórico dessa pesquisa constatou-se que há uma visão recorrente do condomínio como a negação ou a morte da cidade, a segregação e autosegregação sócio espacial, a formação de “enclaves urbanos” ou “enclaves fortificados”, etc. Para muitos autores, viver em um condomínio com muros o cercando seria uma forma de negar a existência da cidade. Caldeira (2000, p. 259) acredita que “aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre as pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas”. Seguindo esse entendimento, Frey e Duarte (2006, p 111) afirmam:

Quando a auto segregação em condomínios fechados deixa de ser apenas um movimento da classe alta, abrangendo a classe média e tornando-se objeto de desejo de classes com menos recursos, tem-se um processo de negação da cidade em uma de suas características essenciais: a multiplicidade e diversidade de extratos sociais e formas de vida urbana.

Criticando também essa forma de uso do solo urbano e utilizando como exemplo a cidade de São Paulo, Whitaker (2012) fala sobre os condomínios como processos que tem levado a capital à “morte”:

Uma cidade que permite o avanço sem freios do mercado imobiliário (agora, sabe-se, com a participação ativa de funcionários da própria prefeitura), que desfigura bairros inteiros para fazer no lugar de casas pacatas prédios que fazem subir os preços a patamares estratosféricos e assim se oferecem apenas aos endinheirados; prédios que impermeabilizam o solo com suas garagens e aumentam o colapso do sistema hídrico urbano, que chegam a oferecer dez ou mais vagas por apartamento e alimentam o consumo exacerbado do automóvel; que propõem suítes em número desnecessário, o que só aumenta o consumo da água; uma cidade assim está permanentemente se envenenando. Condomínios que se tornaram fortalezas, que se isolam com guaritas e muros eletrificados e matam assim a rua, o sol, o vento, o ambiente, a vizinhança e o convívio social, para alimentar uma falsa sensação de segurança.

Assim, além das constantes críticas quanto à morte, negação da cidade e a formação de “enclaves urbanos”, a segregação e autosegregação são pontos que complementam as críticas a esse tipo de parcelamento do solo urbano e moradia segundo uma análise urbanística dos condomínios. Os enclaves urbanos fortificados são denominados por Caldeira como:

Espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional pelas ruas para os pobres, os “marginalizados” e os sem-teto (CALDEIRA, 2000, p. 211).

Já a autosegregação sócio espacial ocorre quando:

Uma parte da população toma a iniciativa de abrir mão de sua vida urbana e se agrupar em conjuntos residenciais distante dezenas de quilômetros do centro da cidade, vemos uma inversão de sentido nos deslocamentos de assentamentos urbanos (FREY; DUARTE, 2006, p. 111).

Os autores acima citados explicam que a população continua utilizando o meio urbano por meio de pontos de ancoragem, porém de forma seletiva, no tempo

e no espaço em relação a questões sociais e espaciais. Observa-se que tais pessoas não mais desejam utilizar das estruturas urbanas públicas, mas sim criam para si um espaço para viver.

Mesmo reconhecendo a importância desses assuntos, recorrentes na maioria da bibliografia urbanística que tenha como apreciação os condomínios, o enfoque desse trabalho direciona-se a uma perspectiva diferente, visa à investigação das relações sociais e jurídicas que decorrem do crescente número de unidades imobiliárias em condomínios nas cidades, segundo a perspectiva das relações internas, ou seja, entre condôminos. Sobre as relações sociais do condomínio, Amorin (2005, p. 185-186) afirma:

No condomínio, seja ele de qualquer natureza, a coexistência, o convívio, o desfrute das áreas comuns e mesmo a utilização da própria parte individualizada de cada condômino, sempre trarão conflito, ainda que pequeno, porque as diferenças de educação, condição financeira, dentre outras, produzem reações diversas nas pessoas.

A comunhão da propriedade privada, em especial das áreas comuns dos condomínios gera uma diversidade de conflitos jurídicos e sociais, uma vez que as pessoas que aí residem ou utilizam comercialmente uma unidade se consideram donos, “sem se importar com o fato de que os demais moradores, que estão ao seu redor (em cima, embaixo ou ao lado) desfrutem dos mesmos direitos” (MACHADO, TAVARES JUNIOR, 1998, p. 5). É justamente o pensamento egoístico e de exclusividade sobre toda a propriedade que implica em recorrentes conflitos entre os condôminos. Diante de todo esse contexto, o presente trabalho lança a seguinte questão problema:

Há especificidades entre os conflitos observados no interior de condomínios? Tais especificidades, se existentes, dizem respeito às características de tipologia de parcelamento e ocupação ou se referem mais a um modo de vida urbano com alta densidade demográfica e complexo e intensas relações sociais? Tais questões são aqui discutidas em nível teórico referencial e por meio de estudo de caso aplicado na cidade de Curitiba.

1.2 OBJETIVOS

A presente pesquisa objetiva a caracterização e aprofundamento das reflexões dos conflitos judiciais e extrajudiciais entre condôminos como consequência do crescimento desse tipo de ocupação e parcelamento do solo urbano nas cidades. Com isso se propôs responder a questão problema que é a especificidade ou não dos conflitos observados no interior dos condomínios.

Diante do objetivo geral, definiram-se para a composição do objetivo principal os seguintes objetivos específicos:

- a) Fornecer subsídios para o necessário debate sobre conflitos mais recorrentes entre condôminos.
- b) Identificar os principais conflitos judiciais e extrajudiciais entre condôminos em Curitiba.
- c) Quantificar o percentual médio anual de alvarás de construção de unidades em condomínios na cidade de Curitiba.

Considerando a importância do tema, problemas, justificativas e objetivos acima traçados que motivaram a escolha do objeto de estudo, inicia-se abaixo a descrição da metodologia utilizada na feitura do presente trabalho.

1.3 METODOLOGIA

A metodologia da pesquisa é a base para a elaboração e desenvolvimento de um projeto a fim de que se chegue a resultados satisfatórios por meio de um planejamento cuidadoso e reflexões conceituais sólidas e alicerçadas em conhecimentos já consolidados (SILVA, E.L., MENEZES, 2005). No presente trabalho foram feitas pesquisas utilizando diversos métodos, técnicas e procedimentos, abaixo descritos, de modo a promover os confrontos entre evidências, documentos, dados estatísticos e a doutrina relacionados ao tema principal: os condomínios de casas e apartamentos.

Preliminarmente houve o desenvolvimento de um referencial teórico feito por meio de pesquisa bibliográfica e legislativa a partir dos temas vinculados ao objeto principal escolhido. Utilizou-se do método exploratório a fim de proporcionar maior

familiaridade com o tema, bem como em relação a um fato, fenômeno ou processo (GIL, 2002; SANTOS, 2007). A pesquisa bibliográfica consistiu em um apanhado sobre os principais trabalhos científicos já realizados sobre o tema escolhido e que são revestidos de importância por serem capazes de fornecer dados atuais e relevantes (LUNA, 1999; GIL, 2002; SANTOS, 2007). Ela abrangeu publicações avulsas, livros, jornais, revistas, *websites*, etc. Já a pesquisa legislativa foi realizada por meio do levantamento de leis publicadas em sítios oficiais, de acordo com a competência para edição das respectivas normas.

Além da pesquisa bibliográfica e legislativa e conseqüente aproximação com o tema, por meio da pesquisa exploratória, empregou-se a pesquisa descritiva, a fim de “descrever as características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre variáveis” (SILVA, E.L., MENEZES, 2005, p. 21). Foi feita uma pesquisa inicial exploratória, com o fim de contextualizar a área de abrangência de estudo e quantificar o crescimento das construções em condomínios na cidade escolhida, por meio da sistematização e tabulação de alvarás de construção expedidos pela Prefeitura Municipal de Curitiba entre 2002 a 2012. O passo seguinte foi a descrição e análise dos resultados encontrados e a comparação com a visão empírica¹ de crescimento do número de unidades construídas em condomínios nos últimos anos.

Após a contextualização foi feito um estudo de caso, caracterizado por ser “um estudo intensivo” e que “leva em consideração a compreensão, como um todo, do assunto investigado” (FACHIN, 2003, p. 42), que, no presente trabalho abrangeu os conflitos judiciais e extrajudiciais entre condôminos em Curitiba. Foram colhidos dados por meio de pesquisas documentais e entrevistas para observar, respectivamente, os conflitos judiciais e extrajudiciais.

A pesquisa documental abrangeu a análise de decisões judiciais, que são materiais que não receberam tratamento analítico, ou seja, documentos escritos ou não, cuja fonte de produção é denominada primária (LAKATOS, MARCONI, 1996; GIL, 2002). As entrevistas foram aplicadas a administradoras de condomínios e síndicos. A entrevista é um método de coletar dados através de interação verbal,

¹ O conhecimento empírico refere-se a “vivência imediata dos objetos ou fatos observados e possui grandes limitações” (FACHIN, 2003) desse modo, estando preso a convicções pessoais, bem como podendo ser incoerente, impreciso e ilimitado, é indispensável a sua confrontação com pesquisas de campo e documental.

entre duas pessoas, sendo uma a responsável por uma pesquisa e de outro lado tem-se uma ou algumas pessoas que se dispõem a prestar informações sobre o que sabem ou o que fazem (VERGARA, 2009). Nessa pesquisa as entrevistas serviram como referência complementar aos dados, informações e conclusões sobre as decisões judiciais. A entrevista teve caráter qualitativo apenas, de forma a agregar a visão de potenciais envolvidos em conflitos, no limite de suas atribuições administrativas.

Observa-se, assim, que de acordo com a natureza específica de cada problema investigado foi estabelecido um método apropriado para atingir cada fim. O método, de acordo com Fachin (2003, p. 27) “é a escolha de procedimentos sistemáticos para descrição e explicação do estudo”. Além da escolha de cada método, para a análise de dados coletados e para a percepção da problemática do presente trabalho houve abordagens diferentes de forma a complementar possíveis falhas, com a coleta de dados documentais e as entrevistas com diferentes agentes. Logo, utilizaram-se fontes e métodos diversos para que a perspectiva de análise possuísse amplitude e abrangesse de forma mais completa as disputas envolvendo o objeto de estudo do presente trabalho.

Por fim, foram comparados e analisados os dados coletados na pesquisa com a fundamentação teórica levantada, a fim de cumprir os objetivos propostos e tecer as considerações finais do trabalho. No capítulo 4 os métodos e técnicas utilizadas são detalhadamente explicados.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica que dá suporte a esta pesquisa segue uma construção lógica com o objetivo de aprofundar o conhecimento bibliográfico, webgráfico e legislativo de acordo com os construtos adotados pelo presente trabalho acadêmico. Para tanto, considerou-se importante analisar os seguintes conceitos e fenômenos: a urbanização e o adensamento urbano, a propriedade privada, o Poder Público e o solo urbano. Estas matérias fundamentam a análise do tema principal, condomínios, assunto que é abordado com mais profundidade no próximo capítulo. O embasamento teórico foi efetivado com o fichamento de livros, artigos e legislação, catalogados por tema.

2.1 URBANIZAÇÃO E ADENSAMENTO DO SOLO URBANO

A cidade surgiu como resposta à necessidade de aproximação e interação das pessoas, proteção e segurança, e representou para o homem a passagem de um estágio primitivo para uma situação de racionalidade na construção de sua vida. No Brasil, as estatísticas apresentadas pelo IBGE, Censo 2000, expõem que a superação da população urbana brasileira pela rural começou em 1970, com mais de 55,9%, atingindo 67,6% na década de 80 (IBGE, 2001). Silva J. A. (2000, p. 24) afirma que nesse período houve uma crescente urbanização “com o êxodo rural, por causa da má condição de vida no campo e a liberação da mão-de-obra em razão da mecanização da lavoura ou da transformação de plantações em campos de criação de gado”. No Censo brasileiro de 2010 constatou-se que apenas 15,65% da população (29.852.986 pessoas) vivem em situação rural, contra uma população urbana de 84,35% (160.879.708 pessoas) (IBGE, 2010).

O processo de urbanização é recorrentemente caracterizado por ter ocorrido de maneira rápida e desordenada, causando problemas de ordens diversas para o gestor urbano e para o cidadão (SILVA J. A., 2000). Rolnik (2008) assevera que esse processo rápido e intenso foi “impulsionado pela migração de um vasto contingente de pobres”, tendo privado “as faixas de menor renda de condições básicas de urbanidade e de inserção efetiva à cidade”.

Essa atração do homem em direção a cidade, em busca de trabalho, em função de atividades de caráter mercantil, industrial, financeiro e cultural, dentre outras, acabou ocorrendo de maneira bastante concentrada em alguns municípios e regiões metropolitanas transformando o espaço da cidade, em uma arena de lutas sociais decorrentes da falta de moradia, escolas, hospitais, da carência de equipamentos urbanos, da precariedade do sistema de transportes e da proliferação de habitações sub-humanas (COELHO, 1995; SOUZA 1999; GROSTEIN, 2001; ROLNIK 2008; ALONSO, 2009). Nesse sentido, Viana e Vasconcelos (2007) afirmam:

A concentração populacional e econômica nas cidades não oportuniza a todos os indivíduos e grupos sociais os benefícios que dela podem advir devido a várias formas de segregação relativas a nível de renda, etnia, raça ideologia política etc. Em decorrência desse processo de exclusão, tais indivíduos e grupos não tem acesso aos serviços, infraestrutura, equipamentos e diversos direitos que possibilitariam participar plenamente da economia e sociedade urbanas.

Observa-se assim, que são recorrentes na literatura científica receios e críticas acerca da forma como se deu a urbanização, sem um adequado planejamento, trazendo déficit de serviços públicos (saúde, redes de esgoto, educação, transporte público e vias de trânsito), aumento da criminalidade, falta de habitação e favelização, desemprego, poluição e devastação do meio ambiente, dentre outros problemas.

Com o passar dos anos, constata-se que as cidades brasileiras sofreram profunda transformação quantitativa e qualitativa, de modo que hoje não são meramente versões maiores da cidade tradicional, mas novas e complexas formas de assentamento humano que provocam problemas jurídicos, sociais e urbanísticos específicos (SILVA J. A., 2000; MANCINI, 2008). A redução da oferta de terrenos em áreas diversas da cidade, com forte reflexo no seu custo para compra, manutenção e uso, incentivaram a reinvenção das formas de habitar o espaço da cidade. Esses processos de transformação das cidades, no que diz respeito ao solo urbano e moradia, englobam o parcelamento, a periferação e invasões, o espraiamento, a verticalização, dentre outros.

A periferação e a favelização decorrem de diversos fatores, dentre eles: o empobrecimento da população, a escassez de terra urbana formal dotada de

infraestrutura e preço acessível, falta ou inadequado planejamento. Tais situações fazem com que se ocupem espaços sem qualidade urbanística e cada vez mais distantes não apenas dos seus locais de trabalho e lazer, mas da infraestrutura e serviços públicos disponíveis (LUNA, 2011). O resultado disso é uma ocupação de baixa densidade, sem ordenamento e que hoje apresenta custos de manutenção elevados para o Poder Público e para os moradores. (ULTRAMARI, MOURA, 1994, ROLNIK, 2003). Nesse sentido, Ultramari e Moura (1994, p. 39) afirmam que o espaço de crescimento de uma cidade maior pode ser encontrado em outras cidades – satélites ou subúrbios - que passam a ser ocupadas fazendo com que os “subúrbios de antigamente tornaram-se as terras possíveis aos expulsos pelo mercado fundiário da cidade grande”.

Neste cenário vale acrescentar as invasões e os processos de parcelamento à revelia do planejamento e do poder local. A ocupação da cidade pode ocorrer também de forma irregular e ilegal. As ocupações irregulares são “as que não têm aprovação do Município para sua ocupação, ou seja, em geral não atende os padrões urbanísticos previstos nas leis de uso e parcelamento do solo urbano” (SAULE JUNIOR, 1999). Já as ocupações ilegais são descritas desse modo porque o título de propriedade ou de posse do imóvel violam a lei “já que, *a priori*, não seria permitido ocupar lugar que não lhe pertence, sem vínculo jurídico para regularizar a situação” (HOLZ, 2008). Sejam irregulares ou ilegais, as ocupações só tem aumentado, fazendo crescer a “desordem” das cidades (HOLZ, 2008). Isso demonstra a necessidade de intervenção estatal no conflito pela moradia.

Diferentemente dos fenômenos da periferização e favelização, em que pode ocorrer a expulsão de pessoas dos centros da cidade pelo encarecimento da terra, o *sprawl* urbano é a dispersão quase que voluntária influenciada pelo mercado imobiliário e por limitação de renda. Nesse sentido Mancini (2008, p. 21) afirma:

Ressalta-se que o surgimento no cenário urbano brasileiro dos loteamentos e condomínios voltados para segmentos de renda mais elevada representa uma alteração da relação centro-periferia. O termo periferização passa a ser entendido não mais como uma distância social das áreas centrais. Ao contrário, inspirando-se nas *new towns* e *edge cities* norte-americanas, torna-se o ideal de habitação e refúgio das camadas de alta e média renda.

Se no passado as áreas periféricas eram entendidas como aquelas de homogêneas faixas de baixa renda, recentemente têm incorporado novas faixas de

renda – como as mais altas – e também novas formas de parcelamento como os condomínios, para classes com poderes aquisitivos diversos. Assim, observa-se que o espraiamento ocorre “tanto pela criação dos novos loteamentos aprovados pela prefeitura ou por loteadoras públicas e privadas para a construção de conjuntos habitacionais, ou pela criação de subúrbios de alta renda distantes da cidade” (POLIDORO, LOLLO E PEREIRA NETO, 2011). Trata-se de uma tendência contemporânea de expansão das cidades, uma vez que “a deterioração das condições de vida nas áreas urbanas centrais contribui para que se aumente o atrativo de se viver em áreas periféricas” (MANCINI, 2008, p. 9).

Contribuem também para esse espraiamento os empreendimentos de grande porte acabam criando “novas centralidades, reunindo duas ou mais formas de uso para atender à demanda dos setores de renda alta e média, e adotando formas condominiais cada vez mais complexas” e são subsidiados pelas “inovações de caráter tecnológico, como a telefonia móvel e a internet, aliadas à comodidade dos deslocamentos em veículos privados” (MANCINI, 2008, p. 21-22). Como exemplo, estão os condomínios com grandes áreas que acabam por privatizar alguns aspectos da cidade, principalmente o lazer e a segurança.

Apesar de o reconhecimento de críticas² em função da segregação e do impacto ambiental sobre esses padrões de organização e de distribuição das cidades, esses temas são pouco aprofundados em termos de novas e específicas relações internas que suscitam. A reduzida bibliografia que se observou para a compreensão dessas questões na elaboração da dissertação confirma essa deficiência.

Dentre as formas de ocupação do solo, destaca-se, também, o processo de verticalização que tem sido uma alternativa àqueles que desejam viver nos centros

² Polidoro, Lollo e Pereira Neto (2011) afirmam que “esse modelo de urbanização distante do centro consolidado, além de dividir as classes sociais, tem gerado algumas características específicas de ocupação” que são os conjuntos habitacionais ou as áreas de ocupação irregulares, do mesmo modo que ocorreu em diversas cidades estadunidenses. Os autores asseveram que os impactos ocorrem em todas as classes sociais (ricos e pobres), “entretanto, os efeitos sobre a população com menor renda são mais marcantes, já que estes são afastados do centro consolidado retentor dos comércios, serviços e oportunidades de empregos”, assim como as classes mais pobres acabam sofrendo as restrições de infraestrutura (transporte público, escolas, hospitais, etc.).

Para Sampaio (2012) as consequências desse processo, além da segregação social, estão diretamente relacionadas ao impacto ambiental, “decorrentes do incremento do uso do automóvel, do desmatamento de áreas com vegetação natural, pois, exige espaços enormes para sua implantação,

urbanos. No Brasil a verticalização marcou o processo de urbanização ao longo do século XX, visando o adensamento urbano, bem como a otimização dos investimentos imobiliários. Os prédios passaram a ser o símbolo da modernização urbana, do progresso da cidade, por meio da imagem do "arranha-céu" (SOMEKH, 1997, ROLNIK, 2003). Traçando um histórico da aceitação do processo de verticalização em São Paulo, Galesi e Campos Neto (2005, p. 4) observam que:

Inicialmente os edifícios verticais residenciais eram rejeitados pela classe média, que os associava aos cortiços. Essa tendência começou a mudar ao surgirem, principalmente no entorno da Avenida São João, alguns edifícios de apartamentos de modelo parisiense.

Além disso, os autores citam a obstaculização dos padrões urbanísticos predominantes na capital paulista até 1930, “segundo os quais as atividades terciárias e as altas densidades deveriam se limitar à área central” (GALESI; CAMPOS NETO, 2005, p. 4). Do mesmo modo, Somekh (1997, p. 139) apresenta estudo de que, inicialmente em São Paulo, os prédios eram voltados a atividades comerciais, hospitalares e industriais, bem como estavam instalados nas áreas centrais da cidade. O tema da verticalização vincula-se, pois, à questão da densidade urbana, encorajada por alguns, criticada por outros. Ao tratar do assunto, Acioly e Davidson (1998, p. 31) afirmam:

Um dos principais argumentos para se encorajarem as altas densidades urbanas está ligado à eficiência na provisão e manutenção das infraestruturas e serviços urbanos. Os argumentos são simples: baixa densidade significa longas redes de infraestrutura (em potencial estado de ociosidade) para poucos consumidores e, portanto, altos custos de investimentos per capita tanto na instalação quanto na operação.

Os mesmos autores mencionam os problemas da alta densidade, afirmando que:

No outro extremo do espectro da densidade urbana, encontram-se as altas densidades – acima do planejado – que criam problemas de congestão, saturação das redes de infraestrutura e ineficiências urbanas. O sistema de tráfego, a drenagem, e os sistemas de abastecimento d’água e esgoto sanitário tornam-se saturados e obsoletos. Sistemas locais de esgoto, como a fossa séptica, saturam-se, as águas servidas não podem ser evacuadas eficientemente através dos sistemas de drenagem e as chuvas torrenciais não conseguem ser absorvidas. Esse último problema está diretamente

além do aumento das emissões de gases de efeito estufa (GEE) e elevado consumo de energia elétrica”.

ligado ao aumento da densidade construída e da superfície ocupada e impermeabilizada por edificações (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p. 31).

Com o passar dos tempos, os edifícios, sejam altos ou baixos, tornaram-se realidade sempre presente nas diversas cidades brasileiras, tanto para fins comerciais (escritórios, hotéis, oficinas, garagens), como residenciais ou mesmo para ambos. Assim, os edifícios são um fato inegável e que socialmente “estão associados a situações conflituosas geradas pela intensa “disputa” por espaço, circulação e privacidade” (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p. 35) temas que são objetos de estudo no presente trabalho.

Do exposto observa-se que os altos níveis de densidade populacional, a exiguidade e o custo de terrenos em determinadas localidades, bem como outras questões sociais, econômicas, políticas e administrativas foram responsáveis por uma mudança e adaptação dos padrões de utilização do solo das cidades, muitas vezes acompanhados de problemas ambientais, sociais e jurídicos. Assim, o uso do solo confronta direitos e deveres tanto da sociedade quanto do Estado, e, em especial, depara-se com um dos direitos mais antigos e reconhecidos, o direito à propriedade privada, tema que é estudado na próxima seção.

2.2 A PROPRIEDADE PRIVADA

O direito de propriedade está diretamente relacionado à cidade, uma vez que a população ocupa os espaços públicos e privados por meio das relações de propriedade. A proteção da propriedade imobiliária é um dos direitos mais antigos e é reconhecido desde a antiguidade. Durante muito tempo, a propriedade assumiu feição nitidamente privada, acreditando-se que tal direito era absoluto e que o homem podia usar, gozar e dispor da propriedade da forma que melhor lhe aprouvesse, sem qualquer restrição (AGUIAR, 1996; MONTEIRO, 1998). Porém, gradativamente a concepção egoística, individualista e absoluta do direito de propriedade³ foi modificada, tendo esse direito evoluído do sentido individual para o social. Assim, os direitos de usar, gozar e dispor da propriedade não podem ser

³ Os adjetivos “egoística, individualista e absoluta” do direito de propriedade são trazidos pela literatura jurídica, citada acima.

exercidos ilimitadamente porque coexistem com direitos alheios, de igual natureza (AGUIAR, 1996; MONTEIRO, 1998; DI PIETRO, 2010).

A evolução da concepção da propriedade é facilmente observada na legislação brasileira, que teve alterados a Constituição, o Código Civil e outras leis, de acordo com as considerações abaixo apresentadas.

O já revogado Código Civil de 1916, em seu artigo 524⁴, protegia o direito de propriedade sem qualquer limitação. Para Rizzardo (2011, p. 169), o contexto social em que se inseria esse Código era bem diferente, tratava-se do início do século passado, em que vigorava “preponderantemente o sistema condicional individualista, que se consolidou desde a Revolução Industrial”.

Em termos de Constituição, a de 1934 foi o primeiro marco de mudança no entendimento acerca da propriedade privada, de forma a permanecer garantindo o direito à propriedade⁵, porém, limitando-o a fim de que não fosse exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinava. A Constituição 1946 também dispôs acerca desse direito, reiterando a condição de uso da propriedade privada vinculada ao bem-estar social.

Art. 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, a segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

§ 16 - É garantido o direito de propriedade, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior.

Art. 147 - O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social. A lei poderá, com observância do disposto no art. 141, § 16, promover a justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos.

⁴ Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

⁵ Art. 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à subsistência, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes:

[...]

17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior.

Igualmente, as legislações infraconstitucionais vindouras seguiram o desenvolvimento do instituto da propriedade. O Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), importante instrumento de controle sobre as questões da terra e da reforma agrária, acresceu a propriedade o conceito de “função social” como se observa nos seguintes dispositivos:

Art. 2º É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam. (original não grifado).

[...]

Art. 12. À propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta Lei.

Além da função social estabelecida por este instrumento legal, ao Poder Público também são estabelecidas obrigações:

Art. 2º

[...]

§ 2º É dever do Poder Público:

[...]

- b) zelar para que a propriedade da terra desempenhe sua função social, estimulando planos para a sua racional utilização, promovendo a justa remuneração e o acesso do trabalhador aos benefícios do aumento da produtividade e ao bem-estar coletivo.

Art. 13. O Poder Público promoverá a gradativa extinção das formas de ocupação e de exploração da terra que contrariem sua função social.

Verifica-se assim, que o Estatuto da Terra trouxe o conceito de “função social”, limitando a propriedade privada da terra, bem como impôs obrigações ao Poder Público. O Estatuto serviu de base para as diversas legislações agrárias em vigor e é importante instrumento para a execução da reforma agrária e da política agrícola (GARCIA, 2006).

Após o Estatuto da Terra apresentar o conceito de função social e as obrigações do Poder Público, na Constituição de 1967 foi reforçada a necessidade de cumprimento do bem-estar, interesse coletivo e social, sendo utilizado o termo “função social da propriedade”, que também foi agregado aos princípios da ordem econômica a fim de se realizar a justiça social (artigo 157, II⁶), consagrando o momento em que a “função social da propriedade” adquiriu *status* constitucional.

Seguindo essa nova conjuntura da propriedade privada, a Constituição da República de 1988 continua protegendo e garantindo a propriedade privada do indivíduo (artigo 5º, caput e inciso XXII), desde que atendida a função social (artigo 5º, inciso XXIII) tanto quando se tratar de imóvel urbana (artigo 182, §2º), quanto rural (artigo 186). O texto constitucional confirma a observância da proteção da propriedade privada e da função social da propriedade inserindo-os também como princípios a serem observados na ordem econômica (artigo 170).

A legislação subsequente que trata do tema é o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Esta lei regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal estabelecendo “normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (artigo 1º, parágrafo único). Dentre as diretrizes gerais trazidas por esta norma, no interesse desse trabalho, destacam-se:

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

⁶ Art. 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

III - função social da propriedade;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;
[...]

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
[...]

O Estatuto da Cidade em seu artigo 4º dispõe acerca de diversos instrumentos de política urbana para a execução dos fins da lei, em especial os planejamentos municipais, nacionais, regionais, estaduais, de regiões metropolitanas, aglomerações, microrregiões; institutos tributários e financeiros⁷, jurídicos e políticos⁸ e estudo prévio de impacto ambiental e de vizinhança. No que se refere ao planejamento municipal, o Estatuto da Cidade trouxe, dentre outros instrumentos a obrigatoriedade do Plano Diretor para casos específicos de municípios:

- I – com mais de vinte mil habitantes;
- II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;
- IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos (art. 41, Lei nº 10.257/01)

O Estatuto da Cidade, ao considerar o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana o tem como ferramenta concreta que pode diferenciar o direito de uso do de propriedade. A evidência entre a função

⁷ Inciso IV: imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU; contribuição de melhoria; incentivos e benefícios fiscais e financeiros.

⁸ Inciso V: desapropriação; servidão administrativa; limitações administrativas; tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano; instituição de unidades de conservação; instituição de zonas especiais de interesse social; concessão de direito real de uso; concessão de uso especial para fins de moradia; parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; usucapião especial de imóvel urbano; direito de superfície; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas; regularização fundiária; assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos; referendo popular e plebiscito; demarcação urbanística para fins de regularização fundiária; legitimação de posse.

social da propriedade urbana e o cumprimento do disposto no plano diretor fica explícita no artigo 39 do Estatuto da Cidade que dispõe:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Nesse sentido, Saule Jr. (2004, p. 209) assevera que o Estatuto da Cidade “é uma lei inovadora que abre possibilidades para o desenvolvimento de uma política urbana que considere tanto os aspectos urbanos quanto os sociais e políticos de nossas cidades”.

Após o Estatuto da Cidade, o Código Civil foi reformulado, apresentando nova redação em 2002, que também adequou o direito de propriedade à função social.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

§ 3º O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante⁹.

§ 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. (original não grifado)

Da leitura da norma, observa-se que o Novo Código Civil adota a noção de propriedade-função, ao reconhecer que o direito de propriedade deve ser exercido de acordo com suas finalidades econômicas, sociais e ecológicas. Já não se admite,

⁹ Trata-se de usucapião urbano.

por exemplo, destruir a propriedade livremente, bem como pode o proprietário ser compelido a fazer ou deixar de fazer obras e modificações para garantia da segurança ou da saúde pública (AGUIAR, 1996; SILVA J. A., 2000; MATTIETTO, 2005). Assim, confirmam-se as afirmações de Pereira (1996, p. 33), no sentido de que:

Sem deixar de ser um direito, com todas as características de *facultas*, a propriedade deve ser exercida em sentido social. É o exercício daquele direito que se subordina ao interesse público, e a função social é integrante menos da definição do direito do que ligada ao seu exercício. Toda vez que se esboça um conflito entre o individual e o social, entre o direito de um dono e a convivência da coletividade, o legislador terá forçosamente de resolvê-lo neste último sentido, ainda que com sacrifício do direito subjetivo.

Do exposto, conclui-se que a legislação brasileira evoluiu ao longo do tempo, desde o advento de cada Constituição, do Estatuto da Terra, do Estatuto da Cidade e do Código Civil de 2002, flexibilizando e equilibrando o direito de propriedade com outros direitos e deveres. Essas transformações na legislação vieram junto, mas não necessariamente no mesmo ritmo, ao desenvolvimento econômico e social das cidades.

Conforme se observa nas próximas seções a liberdade no uso da propriedade privada é reduzida não só por causa da função social, mas também pelas normas de uso e parcelamento do solo, bem como pelas novas divisões da propriedade nas cidades.

2.3 O PODER PÚBLICO E O SOLO URBANO

O processo de ocupação das cidades brasileiras, como já anteriormente mencionado, ocorreu de forma rápida e desordenada causando enormes problemas como a falta de moradia, de escolas e de hospitais, da carência de equipamentos urbanos, da precariedade do sistema de transportes e da proliferação de habitações sub-humanas (COELHO, 1995; DA SILVA, 2000; ALONSO, 2009). Além dos efeitos do processo de urbanização desorganizado e de seus problemas, observa-se que a terra urbana “é um recurso limitado, de modo que sua eficiente utilização torna-se uma questão crucial para o desenvolvimento e expansão urbana” (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p. 29).

O Poder Público municipal detém instrumentos e obrigações constitucionais e legais a fim de garantir o desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes em conformidade com a Constituição brasileira, o Estatuto da Cidade e as leis municipais de zoneamento e plano diretor (CINTRA, 1988; PINTO, CARVALHO, 2011). Logo, com o dever de amenizar o processo de desenvolvimento desordenado das cidades, bem como o problema de exiguidade e boa utilização do solo urbano o Poder Público deve intervir no uso do solo, seja por meio de controle preventivo (autorizações e licenças) ou repressivo (atos punitivos).

O processo de intervenção na propriedade privada e na vida econômica e social das aglomerações urbanas tem papel efetivo na meta de conduzir as cidades no percurso do desenvolvimento sustentado, uma vez que a ocupação e o desenvolvimento dos espaços habitáveis não podem ocorrer de forma meramente acidental, sob as forças dos interesses privados e da coletividade (DA SILVA, 2000; GROSTEIN, 2001, MUKAI, 2004). A intervenção do Poder Público se dá não só no direito de propriedade privada, que deve atentar para o cumprimento da sua função social e econômica, mas também no direito de construir e no parcelamento do solo urbano.

O controle da Administração Pública pode ser: prévio (aprovação de planos e projetos, licenças e autorizações), concomitante (durante a execução – se dá mediante exame de relatórios, comunicações, inspeções ou vistorias e fiscalização) e sucessivo – mediante auto de vistoria, de conclusão de obra ou “habite-se” (SILVA J. A., 2000). Ao tratar do tema, Rizzardo (2011, p. 535) assegura que:

As necessidades de licenças de construção, também chamadas de “licenças edilícias”, derivam da interferência que provocam na ordenação urbana, constituindo instrumentos de controle na aplicação das normas de urbanismo, marcadamente na área da segurança, saúde, do sossego e conforto das pessoas. Grande é a sua interferência na cidade, por ser a moradia elemento primordial da vida urbana. A interferência do Poder Público administrativo municipal age dentro do Código de Obras¹⁰ que é o regulamento das construções urbanas (RIZZARDO, 2011, p. 535).

¹⁰ Quando a citação se refere ao “Código de Obras”, deve-se atentar que o autor, paulista, refere-se ao instrumento existente na Capital de São Paulo, que é Código de Obras e Edificações – COE, Lei nº 11.228/92. No caso da cidade de Curitiba, essas normas instrumentam-se por meio de diversos normativos, dentre eles: Lei nº 11095 - Código de Posturas (Dispõe sobre as normas que regulam a aprovação de projetos, o licenciamento de obras e atividades, a execução, manutenção e conservação de obras no Município, e dá outras providências); Portaria nº 80/2013 Regulamento de Edificações; Decreto 1020 de 2013 (Dispõe sobre a Regulamentação das Edificações no Município de Curitiba e dá outras providências.); Decreto nº 1021/2013 (Estabelece normas para estacionamento ou garagem de veículos); Decreto nº 1022/2013 (Dispõe sobre mezanino, ático,

Desse modo, verifica-se que a intervenção do Poder Público é essencial para ordenação e harmonização das cidades. Uma vez que as redes de infraestrutura e os serviços existentes em cada região são projetados para serem utilizados de determinada maneira, por certa quantidade de pessoas, deve haver sempre um equilíbrio entre a infraestrutura disponível e o uso do solo permitido (CINTRA, 1988; PINTO, CARVALHO, 2011). Nesse mesmo sentido, Olsen (1982), Carvalho (2011) e Meirelles (2011) defendem que a possibilidade, ainda que parcial, de correção das falhas de mercado, sem com isso tornar-se instrumento de grupos econômicos e políticos melhor organizados, são necessárias para que haja a coordenação territorial das atividades estatais e privadas, visando equilibrar as regiões de cada cidade.

2.3.1 O direito de construir

As normas de construção estão inseridas no chamado “direito de construir” que é constituído pelo “regramento das relações que devem imperar entre os vizinhos quando um deles resolve construir. Envolve tanto a superfície do solo como o subsolo e o espaço aéreo” (RIZZARDO, 2011. p. 522). Sobre esse direito, o Código Civil dispõe em seu artigo 1.299: “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos” (BRASIL, 2002). Assim, constata-se que a liberdade de construir é a regra e o mau uso ou uso anormal da propriedade seu limite, uma vez que o direito de uma pessoa termina onde inicia o direito da outra¹¹. Ainda, analisando esse artigo, pode-se observar que as restrições e limitações ao direito de

sótão e pé-direito nas edificações); Decreto nº 1023/2013 (Dispõe sobre áreas não computáveis e da outras providências); Decreto nº 996/2013 (Dispõe sobre doações de áreas ao Município); Decreto nº 985/2013 (Dispõe sobre forma de pagamento das cotas oriundas do potencial instituído pela Lei 13.620/2010).

¹¹ São exemplos: 1) O proprietário “X” pode construir um prédio e cavar 20 metros no subsolo, porém, se esse buraco fizer com que os imóveis vizinhos venham a ter rachaduras ou que o solo ceda, deve restituir a esses pelos danos causados ou parar a construção. 2) Em uma propriedade “A” tem direito de fazer festas sem a autorização dos vizinhos, porém, a partir do momento que “A” ultrapassa o limite de sons e ruídos permitido em norma ambiental, “A” está lesando o direito de sossego de seus vizinhos, o que não é permitido. “A” pode fazer a festa que quiser em sua propriedade, desde que o barulho não fira o direito alheio ao sossego.

construir devem ser expressamente previstas em lei ou regulamento, uma vez que são exceções ao direito de propriedade e de construir.

Na prática, para que uma pessoa física ou jurídica possa construir ela precisa submeter o projeto de construção para aprovação da prefeitura municipal, o qual concederá uma licença denominada de “alvará” que reconhece e consubstancia um direito do requerente, sendo um direito cujo exercício é condicionado ao preenchimento de determinadas exigências e de alguns requisitos impostos em lei. Assim, no caso concreto, caso o projeto apresentado seja aprovado, é emitido o alvará. Havendo indeferimento, pode o interessado recorrer administrativa ou judicialmente dessa decisão (SILVA J. A., 2000; MEIRELLES, 2011). O alvará é um meio preventivo de controle do Poder Público sobre a atividade de construção. A Administração Pública detém o poder de polícia, que é a faculdade de que dispõe para condicionar e restringir o uso e gozo de bens, atividade e direitos individuais, em benefício da coletividade ou do próprio Estado.

Do exposto, observa-se que a intervenção do Poder Público para ordenação territorial urbana por meio de controle das edificações é um dever (estabelecido na Constituição e outras normas) e é instrumentalizado pelo poder de polícia que pode ser prévio, concomitante ou repressivo. Essa obrigação deriva dos males que poderiam existir se houvesse um exercício incondicionado do direito de construir em uma propriedade, que, conforme a lei precisa cumprir sua função social.

2.3.2 O parcelamento do solo urbano

O papel do Poder Público se faz presente também no parcelamento do solo urbano que, para Barreiros e Abiko (1998, p. 5) é o instrumento de que o município se utiliza para “exigir uma distribuição adequada dos lotes, equipamentos e vias públicas, bem como suas respectivas dimensões, taxas de ocupação, áreas para recreação e outros usos comunitários e infraestrutura mínima”.

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, disciplina o parcelamento do solo urbano, o qual pode ser feito mediante loteamento e desmembramento¹². A própria norma, em seu artigo 2º, parágrafos 1º a 4º, apresenta as seguintes conceituações:

Art. 2º. § 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º- Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Considerando as informações acima apresentadas pela norma, pode-se diferenciar o loteamento do desmembramento, em razão de que nesse último “não há abertura ou prolongamento de vias de circulação, e, tampouco, de logradouros públicos, tais como as praças e ruas”, uma vez que se aproveita a estrutura já existente. Já no loteamento há “abertura de ruas, vielas, praças e outros logradouros públicos” (SCAVONE JUNIOR, 2010, p. 105).

A Lei nº 6.766/79 possui determinação econômica e social com intuito de “preservar o compromisso da função social da propriedade, em face do meio instrumental urbanístico, como permissivo de melhores condições globais e de vida” (AGHIARIAN, 2011, p. 180). Verifica-se, assim, que a garantia de implantação do parcelamento do solo urbano é importante instrumento de ordenação espacial da cidade, que pode se expandir de forma regular, irregular ou clandestina (BARREIROS, ABIKO, 1998). O parcelamento irregular é aquele executado sem o atendimento das exigências da Lei nº 6.766/79. Por parcelamento clandestino entende-se aquele que “não possui a aprovação do poder público e/ou o registro no cartório de registro de imóveis competente, resultando inviabilizada a matrícula e individualização dos respectivos lotes” (MP/SC, 2010). Esses loteamentos são implantados total ou parcialmente em desacordo com a lei e sem o conhecimento da Administração Pública. Afora o cumprimento da Lei nº 6.766/79 o parcelamento do

¹² Para Scavone Junior (2010), além do desmembramento e do loteamento, o desdobro também é espécie de parcelamento urbano. O autor ensina que o desdobro é “a subdivisão de lote sem alteração de sua natureza, desde que permitida pela legislação municipal”. Essa espécie não está disciplinada na Lei nº 6.766/79.

solo urbano está adstrito às normas estabelecidas na legislação civil e urbanística, como o Plano Diretor, o Código Civil, a Constituição etc.

Uma figura controversa que pode surgir do parcelamento do solo são os chamados “loteamentos fechados”, não previstos na Lei nº 6.766/79, mas utilizados pelo mercado imobiliário, especialmente na região de São Paulo por conta da questão de segurança. Essa forma desviada de parcelamento do solo se aproxima da figura dos condomínios de casas, um dos objetos de interesse desse trabalho, porém, Elvino Silva Filho, citado por Costa (2004) explica que:

No loteamento fechado a gleba primitiva é subdivida em lotes, os quais serão adquiridos individualmente, pelos futuros adquirentes; no condomínio deitado o objeto da venda constitui-se em uma casa térrea ou assobradada, que será a unidade autônoma do condomínio, apesar de integrar-se nesta unidade a área de terreno para jardim ou quintal. (SILVA FILHO, 1999, p. 99).

Em que pese alguma confusão prática em relação aos loteamentos, no condomínio de casas as unidades são representadas por uma fração ideal de um todo. Já no parcelamento de solo via loteamentos, as unidades são divididas por lotes. Nos condomínios há áreas privativas e comuns, enquanto no loteamento há o parcelamento do solo e desse é originado lotes destinados a edificação e são abertas novas vias de circulação, que são públicas, diferentemente das vias do condomínio, que são áreas comuns, privativas do condomínio em questão. Porém, se tratando do “loteamento fechado”, sem previsão legal nacional, as vias e espaços públicos criados são fechados para a utilização apenas dos moradores dos lotes, havendo, da mesma forma que no condomínio de casas, uma segregação com o meio externo (a cidade). Assim, os denominados “loteamentos fechados” são aprovados como loteamentos, conforme as diretrizes da Lei nº 6.766/79, porém, com ou sem anuência da Prefeitura são fechados.

A figura dos condomínios urbanísticos, objeto de estudo do presente trabalho, não está descrita expressamente na Lei nº 6.766/79 e este instituto é disciplinado nacionalmente pelo Código Civil brasileiro e, no que não for conflitante, pela Lei nº 4.591/64. Localmente os condomínios podem ser objeto de legislação municipal, porém, há certa divergência nesse entendimento, conforme afirma De Araújo (2004, p. 4):

Não se sustenta a posição, presente na Lei 6.766/79, de que o condomínio urbanístico não constitui uma modalidade de parcelamento do solo urbano, uma vez que as unidades autônomas constituem, como os lotes, parcelas individualizadas de terra urbana para efeitos fiscais e de relações civis, e não há razão consistente para não serem assim tratadas para todos os efeitos jurídicos. Na prática, há uma divisão do imóvel onde se instala o condomínio, e a lei não deveria ignorar esse fato.

Assim, antes de se ater a descrição e legislação específica desse tema é essencial estudar a figura do parcelamento do solo urbano, uma vez que é por meio dele que a cidade se expande de forma legal, bem como a forma de ocupar a cidade está diretamente ligada a esse instituto. Além disso, devido a importância do tema “parcelamento do solo” e existência de lacunas legais, tramita no Congresso Nacional, um projeto de lei federal, PL nº 3.057/00¹³, denominado de Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos e sobre a regularização fundiária sustentável de áreas urbanas, e dá outras providências, e, quando aprovado a lei revogará a Lei nº 6.766/79. O projeto, que está em fase de discussão, enumera como uma de suas lacunas os condomínios, senão vejamos:

Entre as lacunas encontradas, talvez as mais importantes sejam a omissão na disciplina dos condomínios urbanísticos e da regularização fundiária de assentamentos informais e parcelamentos irregulares em área urbana.

Hoje, o tema condomínios urbanísticos consta apenas de um dispositivo da Lei nº 4.591, de 1964, considerado inconsistente para cumprir o objetivo de regular essa modalidade, cada vez mais frequente, de parcelamento do solo para fins urbanos (CÂMARA, 2000, p. 16).

Assim, o citado projeto de lei prevê uma disciplina cuidadosa dos condomínios urbanísticos, com normas que serão complementadas pelos municípios. Independente da discussão de ser ou não uma forma considerada legalmente como parcelamento de solo urbano, o parcelamento é relevante base teórica a ser analisada no presente trabalho. Essas divergências teóricas, porém, não são aprofundadas, uma vez que o foco de estudo foi direcionado às relações sociais advindas da estrutura de condomínios.

Do exposto nessa seção, pode-se observar a importância do Poder Público para a garantia do uso do solo urbano, seja mediante o parcelamento do solo ou no direito de construir, uma vez que o direito a propriedade privada não pode sobrepor

¹³ Projeto na íntegra disponível em: < www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf >

a integridade da cidade, local em que as relações humanas ocorrem. Sendo o objeto central desse trabalho e com todas as peculiaridades que lhe são cabíveis, o instituto dos condomínios é estudado com detalhes no próximo capítulo.

3 CONDOMÍNIO: ASPECTOS LEGAIS E CONVIVÊNCIA

Neste capítulo será estudado o condomínio, instituto ligado à propriedade privada e à construção das cidades, obtendo importância urbanística, jurídica e social.

Ao analisar o Código Civil e a doutrina jurídica brasileira verifica-se que a propriedade, dentre outras classificações, pode ser individual, comum ou copropriedade, ou em condomínio. A propriedade é individual quando o direito de um sujeito incidir sobre toda a propriedade. Quando o direito de vários sujeitos incidir sobre a propriedade como um todo, ou sobre algumas partes do todo, poderá se tratar de propriedade comum ou copropriedade, ou, ainda, condomínio (PEREIRA, 1996; FIUZA, 2002; DINIZ, 2006; VENOSA, 2011). OLIVEIRA ensina (1996, p. 19) que a palavra condomínio “é derivada do latim *dominium* a qual indica direito de propriedade. Tal como aplicada, quer significar o domínio exercido juntamente com outrem”. Na ciência jurídica o instituto do condomínio possui significações diferentes dentro do contexto em que é empregado, conforme abaixo é explicado.

O condomínio denominado comum, clássico ou civil é a modalidade de comunhão em que várias pessoas possuem direitos idênticos sobre a mesma coisa ou conjunto de bens, tendo como características a precariedade, a transitoriedade e a indivisão (DINIZ, 2002; FAZANO, 2010; VENOSA, 2011). Fiuza (2002, p. 825) ensina que “todos os condôminos têm igualmente a propriedade da coisa por inteiro, sendo assegurada a cada um deles uma cota ou fração ideal”. O condomínio comum está regulado nos artigos 1.314 a 1326 do Código Civil Brasileiro. Para exemplificar essa tipologia de condomínio comum, pode-se mencionar que dois irmãos recebem dos falecidos pais diversos bens (uma fazenda, uma casa na praia e um carro), que compõem o patrimônio dos falecidos. Esses bens, até que seja efetuada a partilha é de ambos, em comunhão, os quais devem concorrer com as despesas de conservação, obrigações tributárias, etc., na proporção da parte que irão receber ao fim. A referida comunhão pode se extinguir por força da lei ou vontade das partes. Nesse caso, por exemplo, podem os irmãos continuar com a fazenda em comunhão, cada um com um percentual de cinquenta por cento e vender os outros bens.

O outro conceito de condomínio trazido no Código Civil, nos artigos 1.331 a 1.358, é o “condomínio edilício”. Esse condomínio, cujo adjetivo, conforme Fiuza

(2002) refere-se a edificações, é caracterizado pela combinação da propriedade individual das unidades independentes e da propriedade coletiva e partes comuns (PEREIRA, 1996, p. 88). Além da expressão “condomínio edilício”, na literatura encontra-se também o termo “condomínio horizontal” que é apenas uma especificação jurídica ao instituto dos condomínios que, quando horizontais, abrangem os condomínios em plano vertical e horizontal, conhecidos pelos urbanistas, respectivamente, como: “condomínio de casas” e “condomínio de apartamentos” ou “edifício”. Ao tratar do tema, Pereira (1996, p. 59-60), jurista que participou da redação da Lei nº 4.591/64, afirma:

Projetou para o alto as edificações, imaginou acumular as residências e aposentos uns sobre os outros, criou o arranha-céu, fez as cidades em sentido *vertical* e, numa espécie de ironia do paradoxo, apelidou-a *propriedade horizontal*, em razão de o edifício achar-se dividido por *planos horizontais*.

Essas denominações: “condomínio horizontal” e “condomínio edilício” não são isentas de críticas. Para Venosa (2011) “nem sempre esse condomínio rege apenas propriedades em edifícios”, bem como nem sempre se tratam de “planos horizontais superpostos (a denominação refere-se a esse fenômeno)”. Constata-se, assim, que a terminologia adotada pelos juristas para designar o condomínio de casas, edifícios de apartamentos, salas e garagens de caráter permanente utiliza-se de denominações não muito precisas, porém que são diferenciadas do condomínio tradicional, regulado pelo Código Civil brasileiro. Porém, em que pese essa distinção jurídica, no meio urbanístico distingue-se o condomínio horizontal do vertical entendendo-se que o primeiro é o disposto em planos horizontais (casas) e o segundo seria o de apartamentos. O presente trabalho utilizará o termo “condomínio” para abranger o instituto jurídico do “condomínio edilício” ou “condomínio horizontal” e quando um assunto tratar especificamente do condomínio de casas ou edifícios, isto é literalmente distinguido.

3.1 MODALIDADES DE CONDOMÍNIOS E SUAS ORIGENS

Ao tratar das formas de condomínios em obra de 1998, Machado e Tavares Junior (1998, p. 10) afirmavam que o condomínio poderia se apresentar sob as seguintes formas:

a) conjunto de unidades isoladas, em terreno aberto: casas, chalés, sobrados ou outros. Aparece com mais frequência em praias, em locais de lazer e de turismo, assim como na periferia das cidades maiores, onde é possível a existência de áreas apropriadas.

b) Edifício de vários pavimentos (raramente de um só, e função do custo do terreno), contendo apartamentos, lojas, salas, galerias, garagens e outros tipos. Trata-se de modalidade essencialmente urbana, influenciada por fatores vários, entre os quais a proximidade dos centros de trabalho; o uso racional e prático dos equipamentos urbanos e transportes, assim como o aproveitamento mais econômico de áreas de elevado custo.

c) Forma mista, em que se combinam as duas anteriores: conjunto de construções térreas em terreno aberto, onde aparecem também prédios de mais de um pavimento, divididos em unidades privativas e áreas comuns.

Atualmente esse cenário é diversificado “com a evolução dos negócios e da sociedade, que tornou a vida nas cidades cada vez mais complexa, aumentando, por conseguinte a demanda por segurança, outras modalidades condominiais foram surgindo” (MALUF, MARQUES, 2006, p. 139). Logo, há condomínios de diversos tipos: casas, apartamentos, garagens (residenciais ou comerciais), shoppings centers, industriais, de logística, multipropriedades (time sharing¹⁴), advindos de regularização fundiária¹⁵ etc.

Os condomínios podem ser residenciais, comerciais ou mistos, de alta, média ou baixa renda, com grandes áreas de lazer, quase se assemelhando a clubes, ou com pequenas áreas comuns composta apenas de um corredor e acesso ao logradouro público. Tendo em vista a especificidade de cada condomínio, por uma escolha metodológica são examinados no estudo de caso apenas os condomínios de casas e apartamentos.

Como visto, existem vários tipos de condomínios, cada qual originado de um ou vários fatores, que, por vezes se conjugam. A figura dos condomínios surgiu como uma estratégia imobiliária, social e urbana cujas origens são abaixo aventadas.

Imobiliariamente os condomínios de casas iniciaram como uma proposta voltada para a classe alta da sociedade. Nesse sentido, Silva M.F.P.S (2005, p. 3)

¹⁴ Conforme explicam Maluf e Marques (2006, p. 140) “nessa modalidade de condomínio o adquirente passa a ser titular de um imóvel, assegurando-se lhe determinado período anual para usar e gozar da coisa”. Esse tipo de uso de condomínio geralmente é atrelado a propriedades de lazer e turismo.

¹⁵ A regularização fundiária é uma das diretrizes da política nacional de desenvolvimento urbano que surgiu com o Estatuto da Cidade (Art. 2º, XIV da Lei nº 10.527/01) e é feita por meio de lei municipal específica, baseada no plano diretor.

afirma que “originalmente estes definiam uma tipologia arquitetônica e urbanística somente acessível para classes de alta renda, sendo a principal característica o isolamento físico no espaço e as grandes distâncias das áreas centrais”. Com a crescente “cultura do medo”, “mercado da segurança”, imagem de “qualidade de vida” e grandes áreas de lazer, homogeneidade social, etc., esses condomínios agregaram *status* e viraram objetos de desejo não só das classes altas, mas também das classes mais baixas. O setor imobiliário vem aprimorando a cada dia o *marketing*, fazendo com que a demanda por esse tipo de moradias cresça.

Os condomínios de prédios também englobam alguns desses atributos na questão do *marketing* imobiliário. Nos apartamentos são disseminadas questões como o aumento dos aparatos de segurança, localização, divisão de custos de infraestrutura, as desejadas áreas de lazer, etc. Com o condomínio, objetiva-se reproduzir uma cidade mais segura, tranquila, homogeneizada, com vigilância e controle de acesso para seus moradores.

Quanto à segurança, observa-se que uma “obsessão” parece ter incentivado o abandono de casas singulares e espaços públicos em troca de condomínios fechados de casas e apartamentos.

Algumas cidades onde a estratificação socioeconômica tornou-se crítica e a violência urbana aumentou, a construção de muros protetores e envolventes dessas áreas de baixa densidade ocupadas pela classe média alta tem sido a opção preferida dos moradores. O resultado é a criação de ilhas ou invólucros totalmente divorciados da malha urbana (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p. 37).

A segurança pública, principalmente no espaço residencial, é entre todos o que mais preocupa o cidadão pelo fato de que dentro dela permanecem grupos familiares com laços de sentimento, intimidade, juntamente com seus bens materiais geralmente mais relevantes, por isso da inquietação cada vez maior com a segurança desses espaços (BONDARUK, 2007). Nesse mesmo sentido, Caldeira (2000, p. 265) ressalta que: “a residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais é a imagem mais sedutora e que confere o maior *status*”. De fato, é recorrente entre a doutrina (SOUZA, 1999; CHICUTA, 2005) a mesma análise, de que as famílias, cada vez mais atemorizadas com a insegurança vivida em uma sociedade violenta, agressiva e, por vezes incompatível

com a harmonia e equilíbrio exigidos de uma sociedade organizada, agruparam-se em células independentes (condomínios) para defesa de seus interesses e tentativa de inviolabilidade domiciliar.

Além dessas questões, principalmente no caso dos condomínios verticais pode-se acrescentar aos fatores acima, como uma de suas origens, a exiguidade e custo de terrenos e infraestrutura em determinadas áreas das cidades. Assim, podem ser constatadas duas possibilidades: a verticalização da propriedade, a fim de ratear os custos do terreno e da infraestrutura, ou o afastamento das pessoas para áreas com terrenos mais acessíveis.

Os condomínios também podem advir de regularização fundiária, com base na Lei nº 11.977/2009 que facilitou esse procedimento e, conseqüentemente, a situação jurídica de glebas urbanas parceladas para fins urbanos anteriores a 19 de dezembro de 1979. Por essa norma, a regularização fundiária é caracterizada como:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Assim, já se observam condomínios horizontais em áreas de baixa renda, implantados segundo legislações municipais que permitam o parcelamento (sublotes) em dimensões menores que aquelas impostas em um loteamento tradicional. Complementarmente aos condomínios horizontais, as habitações populares originadas de programas sociais governamentais também trouxeram a realidade dos condomínios verticais, por conta do menor custo de implantação de infraestrutura para uma grande quantidade de unidades e maior aproveitamento de terrenos.

Para Vazquez (1973), Monteiro (2003) e Chicuta (2005) o instituto do condomínio, tanto o vertical quanto o horizontal, tiveram franca aceitação devido: a sua utilização como instrumento para amenizar a carência de habitações (moradias populares); fazer melhor aproveitamento do solo urbano (exiguidade em determinadas localidades e custo); ratear despesas de infraestrutura e manutenção, bem como pela questão de crescimento da violência e preservação da segurança.

Assim, essa forma de utilização do solo urbano pode ser observada tanto nas cidades pequenas como nas grandes, sejam eles horizontais ou verticais.

O condomínio, tanto o horizontal quanto o vertical, caracteriza-se pela junção de propriedades individuais (distintas e exclusivas) ao lado das partes comuns da edificação, que é complemento indispensável da propriedade de cada um dos proprietários condôminos (MALUF, MARQUES, 2005; DINIZ, 2006; FAZANO, 2010). Destarte, nota-se a existência de pelo menos duas partes: a propriedade autônoma (exclusiva) e outras partes comuns que compõem o condomínio e a sua gama de direitos e obrigações, que são a seguir discriminados.

A constituição de um condomínio horizontal de casas, de acordo com Silva Filho (1984, p. 71-72), depende dos seguintes requisitos: a) a existência de mais de uma residência térrea ou assobradadas (e não lotes de terrenos); b) essas casas devem constituir unidades autônomas do conjunto e devem estar incluídas as áreas destinadas a utilização exclusiva da casa, tais como jardim e quintal; c) o adquirente dessa unidade autônoma (casa, jardim e quintal) será proprietário dessa unidade e de parte ideal da totalidade do terreno ou gleba (tais como: vias de circulação, áreas de recreação, áreas verde etc.); d) o conjunto poderá ser “fechado”, cercado ou murado, de modo que as vias internas de comunicação tenham saída para a via pública, através de controle de um portão de entrada.

Os condomínios de casas podem ser formados por casas paralelas ao alinhamento predial, ou seja, voltadas para a via pública, com acesso direto para a mesma; ou podem ser em série, transversais ao alinhamento predial, dependendo de abertura de corredor de acesso interno. Podem também, quando de áreas maiores, assumirem desenhos específicos com diferentes implantações de construções na gleba.

Em relação ao prédio vertical, pode-se dizer que a existência de um condomínio se concretiza pela presença dos seguintes requisitos: existência de um prédio; que tal prédio possua dois ou mais andares; que o condomínio haja sido instituído por instrumento público ou particular (através de atos *inter vivos* ou testamento) devidamente matriculado no registro de imóveis e que haja uma Convenção de Condomínio. Os requisitos de instituição, registro no Cartório de Registro de Imóveis e a existência de uma Convenção de Condomínio são essenciais aos condomínios de casas e edifícios.

Ao se analisar as modalidades e origens dos condomínios, pode-se notar que alguns pontos são comuns àqueles que buscam os condomínios de casas ou de edifícios, como por exemplo, as questões de segurança e rateio de custos. Outros pontos como a exiguidade e custo de espaços em determinadas localizações, podem ser maiores ou menores dependendo da estrutura e do tipo do condomínio, seja ele vertical ou horizontal. Nas próximas seções a figura jurídica do condomínio (legislação, composição, instituição e instrumentos), independente de sua configuração horizontal ou vertical, é examinada com mais detalhes.

3.2 LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

No Brasil, um maior volume de condomínios e as incorporações imobiliárias surgiram, conforme Monteiro (2003, p. 221) no período pós-guerra (1914-1918), “em consequência da crise de habitações, que fez desaparecer o equilíbrio entre a oferta e a procura e se agravou com a legislação de emergência sobre o inquilinato prorrogada, restringindo-se o número de construções”. Nota-se, que os legisladores do Código Civil de 1916 não se preocuparam com o assunto e os condomínios eram “regidos pelos usos e costumes, bem como pelas disposições analógicas do condomínio geral” (MONTEIRO, 2003, p. 222). Apenas em 1964 foi promulgada a Lei de Condomínios e Incorporações que detalha esse tipo de propriedade (MALUF, MARQUES, 2005; VENOSA, 2011).

Não só no Brasil, como em todo o mundo, dentro de um período de tempo relativamente curto, os legisladores começaram a repensar a noção da divisão da coisa imóvel e tratou de regulamentá-la (PEREIRA, 1996). No Brasil, a ideia do condomínio em edifícios de vários pisos superpostos, combinando propriedade comum e propriedade exclusiva, evoluiu a partir da edição do Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928¹⁶, que regulamentou a copropriedade por andares ou

¹⁶ **Art. 1º** Os edificios de mais de cinco andares, construidos de cimento armado ou material similar incombustivel, sob a fórmula de apartamentos isolados, entre si, contendo cada um, pelo menos, tres peças, e destinados a escriptorios ou residencia particular, poderão ser alienados no todo ou em parte objectivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autonoma, sujeita ás limitações estabelecidas nesta lei.

Paragrapho unico. Cada apartamento será assignalado por uma designação numerica, averbada no Registro de Immoveis, para os efeitos de identidade e discriminação.

apartamentos. Com doze artigos apenas, o Decreto era sucinto, tratando de proibições aos proprietários e declinando que deveria haver uma pessoa (proprietária ou não) para administrar o condomínio, eleita para um período de dois anos e visava a criação de um novo direito real, pela instituição da unidade autônoma, que, inclusive poderia ser hipotecada (artigo 3º¹⁷). O referido Decreto teve algumas alterações em sua redação pelo Decreto Lei n.º 5.234, de 08.02.1943 e pela Lei n.º 285, de 05.06.1948 e posteriormente foi revogado pela Lei nº 4.591/64.

Em 16 de dezembro de 1964 foi promulgada a Lei nº 4.591 (Lei da incorporação imobiliária e dos condomínios em edificações) fixando a noção e associação da propriedade exclusiva da unidade com a copropriedade do solo e partes comuns (PEREIRA, 1996). Além de diversas disposições sobre o condomínio (instituição e constituição, Convenção de Condomínio, detalhamento sobre as despesas, seguro do incêndio, demolição e da reconstrução obrigatória, destinação e utilização da edificação ou do conjunto de edificações, administração do condomínio, assembleias etc.) a norma trata das “Incorporações imobiliárias” (Capítulo II) e da “Construção de Edificação em Condomínio” (Capítulo III).

Maluf e Marques (2005, p. 4) afirmam que a nova legislação que passou a regular as propriedades em condomínio foram recebidas com receio, “pois se temiam conflitos econômicos entre os diversos proprietários, com a inevitável repercussão no Judiciário”. Os autores afirmam que isso, “infelizmente, se confirmou, pois são muitos os litígios oriundos das relações condominiais”.

Atualmente os condomínios horizontais são regulamentados pelo Código Civil (artigos 1.131 a 1.357), pela Convenção de Condomínio (que deve ser registrado no Cartório de Imóveis) e pelo Regimento Interno. Havendo lei municipal específica sobre o assunto, os condomínios devem também atender a essa norma. Os dispositivos do Código Civil cessaram a eficácia dos dispositivos acerca do condomínio da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (Lei da incorporação imobiliária e dos condomínios em edificações).

Art. 2º O terreno em que assentem o edificio e suas installações e o que lhe sirva a qualquer dependencia de fim proveitoso e uso commum dos condminos ou accupantes, constituirão coisa inalienavel e indivisivel de dominio de todos os proprietarios do predio.

¹⁷ **Art. 3º** É facultado das em hypotheca, antichrese, arrendamento ou locação cada apartamento, observadas as regras em vigor para a propriedade em geral excluida a restricção do art. 4º § 8º, do decreto n. 169 A, de 19 de janeiro de 1890.

Na I Jornada de Direito Civil de 2002, visando elucidar o conteúdo do então Novo Código Civil brasileiro, foi fixado o entendimento de que os dispositivos legais aplicáveis aos condomínios, chamados no Código de “condomínio edilício”, foram ampliados a outros tipos de condomínios, conforme dispõe o Enunciado 89: “o disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo” (CJF, 2012). Assim, as normas do Código Civil aplicam-se a qualquer tipo de condomínio.

A normatização dos condomínios trazida pelo Código Civil não é, de acordo com a doutrina, atualizada e eficaz. Ao comentar a regulação trazida pelo novo Código Civil, Angélico (2003) afirma:

O Novo Código deixou a desejar na normatização da questão condominial, uma vez que deixou de atentar às situações novas incidentes sobre a questão condominial, como as novas formas condominiais, tais como: condomínio de casas, flats, o seletivo.

Para Costa (2004) as unidades autônomas que surgem das "casas térreas ou assobradas" foram lembradas em última hora; inseridas sem preocupações com seu disciplinamento específico, esperando que a elas tudo se aplicasse num mecanismo automático, como a dizer "aplique-se onde couber". Tal ideia é reforçada pelo autor ao indicar a redação do artigo 68 da Lei nº 4.591/64: "no que lhes for aplicável". Também criticando o Código Civil, Chalub (2005, p. 273) assevera que foi uma tentativa de “reinventar a roda” e, assim, acabou agredindo a própria natureza da propriedade condominial. Exemplo disso são as novas fórmulas de determinação da fração ideal de terreno e divisão das despesas condominiais. “melhor faria o legislador se simplesmente transplantasse para o Código Civil os arts. 1º ao 27 da Lei 4.591/64, acrescentando uns poucos dispositivos novos – muito poucos. Mas não foi o que fez”.

Assim, a despeito das peculiaridades e diferenças entre o condomínio de casas e edifícios, o Código Civil brasileiro não se aprofunda no assunto nem os distingue, trazendo normas a ambos os tipos de condomínios. Ainda, o referido Código não abarcou as possibilidades que a modernidade e a vida na cidade

comportam, tais como flats, condomínios mistos (residenciais, comerciais, estacionamentos) etc.

Algumas críticas a desatualização e desconexão com a modernidade devem-se ao fato de que o Código Civil, promulgado em 2002, surgiu de ideias advindas dos anos 60, mais especificamente no governo de Jânio Quadros. Em 1969 foram reestabelecidas as discussões por meio de uma comissão formada por Miguel Reale, José Carlos Moreira e outros e apresentado um projeto em 1975. Novamente arquivado e deixado de lado, somente em 1995 foram retomadas as discussões e em 2002, promulgado, com vigência inicial em 2003 (PEREIRA, 1996, JACOMINO, 1998). Assim, trata-se de um projeto do século passado que tenta reger o século 21, ou seja, um Código que passa reger as situações contemporâneas, mas que foi pensado e elaborado há mais de 40 anos, em uma sociedade bastante diferente da atual.

Ao analisar a legislação de diversos países, especialmente da América Latina, Fazano (2012) afirma que as legislações a respeito da propriedade horizontal (condomínios), com exceção da Argentina, têm sido modificadas pelo menos nos últimos quinze anos. Logo, a preocupação com essa não contemporaneidade da legislação está explícita em outras nacionalidades jurídicas.

A legislação brasileira ligada ao condomínio e a propriedade pode ser resumida na figura abaixo:

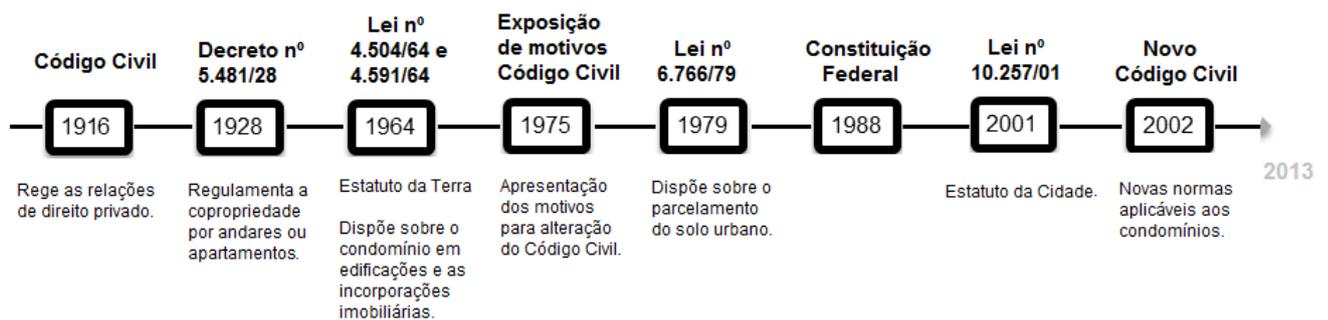


Figura 1 – Evolução da legislação brasileira relacionada ao condomínio.

Fonte: autora.

No Brasil, a legislação que trata dos condomínios ainda em fase de construção, sendo necessária a revisão e discussão dos artigos do Código Civil de 2002, bem como a Lei de Parcelamento do Solo urbano, uma vez que a base

ideológica de tais normas origina-se de ideias da década de 60 e 70, suprimindo diversos aspectos da atualidade em relação a utilização e parcelamento do solo urbano.

3.3 COMPOSIÇÃO DO CONDOMÍNIO

A propriedade no condomínio é composta de duas partes: a unidade autônoma e as áreas comuns. Nesse sentido dispõe o Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.331: “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”.

A unidade autônoma, concebida sob a forma de apartamento ou casa, lojas, garagens, etc., constitui o bem sobre o qual o domínio é exercido em sua plenitude. Assim, cada unidade autônoma existe com qualquer propriedade comum, sendo seu titular proprietário exclusivo, no exercício do direito de usar, fruir, dispor e reivindicar (CAMBLER, 1998; FIUZA, 2002; MONTEIRO, 2003, LEONARDI, 2005). Essa autonomia da unidade é destacada nos artigos 1.331 e parágrafos 1º, 3º a 5º¹⁸ do Código Civil. Sobre o assunto Fiuza (2002, p. 829) explica que “cada unidade autônoma deve estar separada das outras; deve possuir saída para a via pública, seja direta ou indiretamente, passando-se pelas áreas comuns; deve ter correspondência com fração ideal do terreno e partes comuns; e deve ter designação especial, numérica ou alfabética”. Assim, cada condômino guarda poder exclusivo sobre sua unidade tal qual uma propriedade privada singular.

A área comum é composta pelo “solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns”, é considerado e utilizado também em comum o acesso ao logradouro público. Nessas áreas estabelece-se um estado de

¹⁸ Art. 1.331. § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários. (Vide Lei nº 12.607, de 2012).

§ 3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

comunhão, indispensável a coesão orgânica de um conjunto econômico jurídico. É o que se depreende do artigo 1.331 do CC, especialmente do seu §1º (CAMBLER, 1998; LEONARDI, 2005). Pereira (1996, p. 69) assevera que “não é admissível no regime de propriedade horizontal o apropriação da rota de comunicação por uma só pessoa, alheia ou não ao condomínio, ou que ela se efetua através da unidade pertencente a um, ou que este esteja, a qualquer título, dono da passagem”. Essas partes não podem ser vendidas separadamente ou divididas (Código Civil, artigo 1.331, parágrafo 2º e artigo 1.339), estando vinculadas a unidade autônoma pela fração ideal.

Além da unidade autônoma, há as áreas consideradas acessórias da propriedade, em que se destaca o abrigo de veículo. Em relação a matéria, o Código Civil dispõe:

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

Para Lopes (2006, p. 156) “a garagem, via de regra, constitui acessório da unidade autônoma, desde que a ela não corresponda fração ideal de terreno. No mesmo modo Leonardi (2005, p. 30) afirma que no edifício de apartamentos “os abrigos de veículos são meros acessórios da unidade autônoma”. A vinculação das vagas às unidades na instituição não desnaturará como partes de propriedade exclusiva” e o proprietário pode alienar a vaga entre os condôminos e, mesmo a terceiros, desde que permitido na Convenção de Condomínio e com a anuência da assembleia geral. Tanto para efetuar a locação ou alienação de garagens deve-se observar o direito de preferência entre os condôminos, conforme dispõe os artigos do Código Civil acima apresentados.

O instrumento denominado Convenção de Condomínio, tratado com mais profundidade nos próximos itens, deve disciplinar cuidadosamente a utilização das vagas de garagens, estatuidando a forma de demarcação de vagas, quantidade de veículos possíveis em cada box, identificação de titulares, permissão de lavagem de veículos, construção de armários e outras inovações, etc. de forma a minorar o conflito entre condôminos (LOPES, 2006).

Outro conceito importante quando se trata das propriedades em condomínio é o de “fração ideal” que, de acordo com Pereira (1996, p. 97) constitui “uma base de distribuição dos direitos e dos encargos de cada proprietário, no conjunto do edifício, é necessário fixar uma *cifra representativa* do interesse econômico de cada uma das pessoas participantes da comunhão”. O parâmetro para fixação da fração ideal do solo é trazido no parágrafo 3º, do artigo 1.331 do Código Civil que dispõe:

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

Assim, a fração ideal do solo corresponde a parte do patrimônio do proprietário sob sua unidade exclusiva e sobre parte das áreas comuns. Para Mezzari (2011, p. 2) “seus reflexos se fazem sentir de maneira mais clara nos casos de perecimento do prédio, demolição consensual ou forçada ou de desapropriação, além dos diferentes rateios de despesas e obrigações em geral”. Uma fração ideal maior ou menor nas áreas comuns não influencia o direito a utiliza-las mais ou de forma diferente do que os outros condôminos.

Além do Código Civil, a norma que rege o cálculo da fração ideal é a NBR 12.721¹⁹ de 2005. Para Pereira (1996, p. 103) o momento adequado de instituir as frações ideais é o “início da comunhão, devendo constar da Convenção de Condomínios os cálculos das áreas, se já se não tiver efetuado na escritura de aquisição do terreno”. Assim, uma vez individuadas as unidades de um empreendimento, esgotam-se as frações ideais do terreno.

¹⁹ Esta Norma visa atender ao que foi prescrito à ABNT pela Lei Federal 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei

Federal 4.864/65 e alterações posteriores. Contém a avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios

E nenhuma unidade autônoma pode existir sem que a ela seja atribuída fração ideal de terreno. Portanto, qualquer edificação posterior, à qual se pretenda dar a condição de unidade autônoma, não terá base no terreno para tanto porque tal base estará esgotada, ou seja, totalmente distribuída entre as unidades existentes. (MEZZARI, 2011, p. 2).

Desse modo o aumento da área construída da unidade autônoma ou a alteração de área comum depende da autorização de todos os condôminos, de forma unânime, uma vez que haverá alteração na fração ideal de todos. Os artigos 1.342 e 1.343²⁰ do Código Civil tratam do assunto.

Assim, observa-se que a propriedade em condomínio é cercada de normas que regulamentam e diferem a propriedade exclusiva e a propriedade comum, conceitos indispensáveis na análise do instituto.

3.4 INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE HORIZONTAL

A norma que dispõe acerca da instituição (artigo 1.332, incisos I a III²¹) e constituição de condomínio (artigos 1.333 e 1.334²²) é o Código Civil brasileiro. O

²⁰ Os artigos 1.342 e 1.343 do Código Civil tratam do assunto: Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

²¹ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

²² Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

ato de instituição do condomínio é um ato inicial de registro no Cartório de Imóveis para a criação do condomínio e poderá ser *inter vivos* ou *causa mortis* (por testamento). O documento de instituição de condomínio deve individualizar cada unidade independente, identificando-a e discriminando-a das demais, assim como individualizar a fração ideal do terreno, correspondente a cada unidade, além do fim a que as unidades se destinam (FIUZA, 2002; MALUF; MARQUES, 2005; DINIZ, 2006).

A propriedade em condomínio pode advir de inúmeras origens, como:

- a) Escritura pública:
- b) Testamento:
- c) Arrematação em hasta pública, doação, dote ou compra de frações do edifício:
- d) Sentença judicial em ação de divisão.
- e) Incorporação imobiliária

A instituição do condomínio por escritura pública ocorre quando:

Vários indivíduos podem associar-se para a compra de um edifício de apartamentos, construído por uma pessoa física ou jurídica, e, no momento da escritura de aquisição, promovem a instituição do regime de propriedade horizontal, com a discriminação individuada da quota de cada um no respectivo terreno, a copropriedade nas partes comuns e a propriedade exclusiva de cada um na respectiva unidade autônoma Pereira (1996, p. 108-109).

Essa escritura pública conterà a destinação do edifício, que pode ser residencial, comercial, ou misto (FAZANO, 2010). Assim, por ato de vontade de pessoas, físicas ou jurídicas, promove-se a criação de um condomínio.

III - a competência das assembléias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Pode o condomínio ser instituído por testamento. Essa hipótese ocorre quando por herança for deixada a propriedade (que era exclusiva do de cujus) no acervo hereditário. Desse modo, havendo a partilha entre os coerdeiros e sendo constituída na outorga de unidades autônomas a cada um deles, mantendo a comunhão sobre o que é indiviso, dar-se-á origem a uma propriedade horizontal (PEREIRA, 1996; FAZANO, 2010).

No caso da arrematação em hasta pública, doação, dote ou compra de frações do edifício essas fazem com que haja a criação de uma nova comunhão da propriedade que poderia ser anteriormente individual, mas que assim se tornou em razão dos atos jurídicos citados (PEREIRA, 1996; FAZANO, 2010). A fim de ilustrar a arrematação em hasta pública, cita-se o caso de um proprietário de um prédio comercial, que, por causa de suas dívidas, teve tal imóvel levado a leilão. Como o valor da dívida não atinge todo o seu bem, apenas algumas unidades são vendidas para que a dívida possa ser quitada, assim, essas unidades passam a ter outros donos, juntamente com o original, gerando a comunhão da propriedade. Utilizando o mesmo prédio comercial, podemos citar a hipótese de o dono original, querer doar uma unidade para o sujeito A, outra para o sujeito B, e assim, por diante, ou mesmo ele pode alienar frações ideais para esses sujeitos.

É possível também, que uma sentença judicial imponha a divisão, por exemplo, de um terreno que possui duas casas, criando-se a figura do condomínio horizontal, e não da comunhão da propriedade total. Assim, cada casa possui uma fração ideal do terreno determinada e partes comuns. (DINIZ, 2002)

Por fim, o condomínio pode advir da incorporação imobiliária. Esse instituto surgiu a partir do século passado com o crescimento da população e o desenvolvimento da indústria imobiliária, intimamente ligado ao encarecimento das obras que impediu a construção de edifícios pelo regime da propriedade exclusiva (PEREIRA, 1996). Assim, houve a necessidade de disciplinar a construção dos edifícios pelo regime de comunhão e o instituto da incorporação imobiliária, o que foi feito pela Lei 4.591/64, devido a generalização do negócio já utilizado pelos empreendedores e a propagação de construções do tipo edifício nas cidades.

A incorporação imobiliária é definida no parágrafo único do artigo 28 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 como sendo: “a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações

ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas”. Desse modo, o núcleo da atividade incorporativa resume-se em um negócio jurídico denominado “contrato de incorporação imobiliária”, por intermédio do qual, basicamente, alguém (o incorporador) obriga-se a promover a construção do edifício e a transferir a propriedade das unidades autônomas em que o mesmo foi dividido, cabendo à outra parte (o candidato a proprietário ou adquirente) pagar o preço previamente ajustado. (CAMBLER, 1998, RIZZARDO, 2012). A incorporação imobiliária é exercida com o intuito de promover e realizar a construção de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas comercializando essas, em regra, antes da finalização da construção, sendo tal instituto criado para que tanto os consumidores quanto os incorporadores obtivessem vantagens com a utilização de tal instituto.

Vistos os casos em que podem surgir os condomínios (atos de vontade, legais ou judiciais) passa-se a analisar o passo seguinte que é a constituição do condomínio. Assim, após a instituição do condomínio, o mesmo é constituído através da elaboração e do Registro da Convenção de condomínio e demais documentos no Registro de Imóveis. Ocorre que para a concepção de um condomínio, independente da modalidade de constituição, a propriedade horizontal não pode ser adotada arbitrariamente, devendo ser seguida de uma série de elementos, quais sejam: a pluralidade subjetiva, ou seja, a existência de diversos donos; o elemento objetivo existência de diversas unidades autônomas (edifício); além do elemento legal, constituindo-se o condomínio de acordo com as normas vigentes (PEREIRA,1996).

A constituição do condomínio se opera pelo registro da Convenção de Condomínio, que deve ser feita por escritura pública ou particular, subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção (DINIZ, 2006). Para que as unidades autônomas possam ser matriculadas individualmente no Registro de Imóveis é necessária a exibição do alvará de construção (habite-se) e de registro da instituição de condomínio. Após, qualquer alteração somente poderá ser feita com a concordância dos demais condôminos.

Do exposto, verifica-se que a instituição do condomínio pode derivar de diversos atos (escritura pública, testamento, incorporação imobiliária, decisão judicial etc.) e a sua constituição deve seguir um procedimento próprio, descrito em lei para que o mesmo se constitua perante terceiros. Na próxima seção são estudados a

Convenção de Condomínio e o Regimento Interno, sendo que a primeira é o instrumento pelo qual se constitui o condomínio.

3.5 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E O REGIMENTO INTERNO

A propriedade advinda do condomínio deve ser tratada de maneira especial, uma vez que difere de qualquer outro instituto, especialmente pela proximidade das pessoas e utilização de partes da propriedade em comum. Desse modo, o regime próprio a que está inserido o condomínio agrega a legislação da propriedade privada acrescida de uma normatização específica interna: a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno.

O instrumento chamado “Convenção de Condomínio” é uma regulamentação interna que rege a convivência entre os condôminos e entre estes e terceiros, no que se refere ao condomínio. A convenção disciplina direitos e deveres dos condôminos e deve fundar-se nos padrões mínimos expressos nas regras legais e constitucionais, para então, servir como objeto para compor as aspirações e livre iniciativa dos condôminos. Para Monteiro (2003, p. 229).

As convenções são atos negociais firmados entre particulares que disciplinam condutas de caráter privado, regras que podem ser modificadas pelos condôminos, tendo caráter eminentemente negocial; não disciplinam, nem poderiam disciplinar ou transigir sobre normas de direito indisponível. Assim, o Código Civil não pode afetar as convenções já existentes, uma vez que possuem caráter privado.

Apesar de ser um ato negocial firmado entre particulares a Convenção não pode dispor em sentido contrário à lei e pode ser feita por instrumento público ou particular. Esse instrumento complementa a organização do edifício, estipulando normas particulares além das previstas em lei. A Lei n.º 4.591/64²³ e o Código Civil²⁴

²³ Art. 9º. § 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

trazem conteúdos mínimos que devem estar obrigatoriamente contidos na Convenção de condomínio, dentre eles: a discriminação e individualização das unidades autônomas e das partes comuns; a determinação da fração ideal de cada condômino; os direitos e deveres dos condôminos; a administração do edifício; as funções do síndico, o direito de voto, os quóruns para a tomada de decisão e acerca da competência das assembleias em razão de matéria (OLIVEIRA, 1996; LEONARDI, 2005; VENOSA, 2011). Destaca-se também a importância da existência de cláusula acerca da multa e correção monetária para os casos de atrasos nos pagamentos das taxas condominiais, ordinárias ou extraordinárias.

Sobre a Convenção de Condomínio cabe apresentar as ideias de Machado e Tavares Junior (1998, p. 31) que afirmam:

-
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
 - f) as atribuições do síndico, além das legais;
 - g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
 - h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
 - i) o quorum para os diversos tipos de votações;
 - j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
 - l) a forma e o quorum para as alterações de convenção;
 - m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

²⁴ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

- I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II - sua forma de administração;
- III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

A Convenção tem início como um tipo de contrato multilateral, considerando-se que expressa um encontro de vontades. Inicialmente, é unilateral, por força do registro da edificação pelo incorporador. Dai a necessidade de sua adequação pelos moradores, através de seus administradores. Contudo, depois de aprovada, extrapola tal característica, passando a vincular também pessoas estranhas ao pacto por nunca haverem-no firmado (familiares e dependentes dos condomínios signatários, inquilinos, servidores, visitantes).

Destarte, cada condomínio deve dispor de normas próprias escritas, elaboradas conforme os princípios da lei e de acordo com a sua realidade e destinação. Ao comentar essa obrigatoriedade Machado e Tavares Junior (1998, p. 31) salientam que “infelizmente, os incorporadores indicam sempre o mesmo modelo de convenção, por vezes disseminando regras iguais para as mais variadas situações em condomínios de várias formas”. Desse modo, os autores sugerem aos administradores a observação e revisão dessas cláusulas e artigos a fim de adequá-los as realidades da edificação.

De acordo com a Lei nº 4.591/64 para que a Convenção tivesse eficácia e fosse obrigatória, deveria haver a aprovação de dois terços das frações ideais²⁵ e o registro no Cartório de Registro de Imóveis²⁶. Porém, por força da Súmula²⁷ nº 260 do Superior Tribunal de Justiça: “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos²⁸”. Assim, a

²⁵ Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

²⁶ Lei n.º 4.591/64: Art. 9º. § 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

Lei n.º 6.015/73: Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

²⁷ Sobre as súmulas editadas pelo Superior Tribunal de Justiça, observa-se que “embora não tenham efeito vinculante, servem de referência para os outros tribunais do País sobre a posição dominante na Corte acerca da questão”. As súmulas são “enunciados objetivos que resumem o entendimento do STJ sobre determinados temas, cuja interpretação já esteja consagrada”. Dessa forma, cada vez que a Corte entende que determinado assunto foi decidido reiteradamente em determinado sentido, depois de diversas decisões, edita-se uma súmula. Logo, já sabendo o posicionamento em determinado assunto, não há mais necessidade de se encaminharem recursos a esse Tribunal.

²⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmulas**. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/toc.jsp?tipo_visualizacao=null&livre=%22condom%EDnio%22++ou+%22condom%EDnios%22&b=SUMU>. Acesso em: 17 fev. 2013.

ausência de registro não conduz a ausência de obrigatoriedade dos condôminos de seguir as normas estabelecidas pela Convenção.

A alteração da Convenção de Condomínio depende de discussão em assembleia geral ordinária e aprovação do voto de condôminos que representem, no mínimo, dois terços do total das frações ideais²⁹. A Convenção pode estabelecer um quórum maior ou mesmo unanimidade para alguns assuntos e determinações, como por exemplo, alteração de finalidade e destinação do edifício, criação de nova unidade, alteração de frações ideais, extinção do condomínio, etc.

Além das regras impostas pela lei e pela Convenção de Condomínio, há outro instrumento chamado Regimento Interno. O regulamento ou regimento interno complementa e detalha a Convenção de Condomínio apresentando normas minuciosas sobre o uso das coisas comuns. Logo, “tudo que não for essencial à constituição e funcionamento do condomínio, mas de cunho circunstancial e mutável, deve ser relegado para o Regimento (ou regulamento) interno (VENOSA, 2011, p. 369)”. Não há norma expressa para a aprovação do Regimento interno, podendo assim ser feito com o quórum de maioria simples dos condôminos.

No Código Civil (artigo 1.334, V³⁰) há determinação acerca da necessidade de existência do regimento interno como cláusula da Convenção de condomínio, ocorre que conforme afirma FIUZA (2002, p. 826-827) a formação de um documento único não é “aconselhável, a fim de se evitarem confusões”. Venosa (2011) também entende que essa não é a melhor forma, uma vez que podem ocorrer conflitos entre o Regimento Interno e a Convenção, e, sempre que houver conflito entre um e outro, a Convenção prevalece sobre o Regimento Interno.

A obrigatoriedade de existência da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno decorrem de lei e são essenciais para evitar conflitos. Além disso, outra razão da necessidade desses estatutos decorre da autonomia das relações privadas e contratuais em face ao Poder Público. Dessa forma ao julgar conflitos entre condôminos o Estado não pode interferir desnecessária e abusivamente nas

²⁹ Art. 25. Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

³⁰ Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

V - o regimento interno.

relações firmadas entre particulares (dentro da lei) no que diz respeito a sua propriedade privada, no condomínio.

Do exposto verifica-se que os regramentos previstos na Convenção de Condomínio e no Regimento Interno têm o intuito de regular a forma de gerenciar administrativa e financeiramente o prédio, seu uso e regras comportamentais para o bem viver dentro do condomínio, bem como aplicação de sanções cabíveis e multas. Assim, deve-se atentar para que a redação desses instrumentos seja feito em respeito às normas de direito privado e público, bem como a fim de atender aos interesses da coletividade de condôminos.

3.6 A CONVIVÊNCIA ENTRE CONDÔMINOS

Entre duas propriedades próximas pode haver conflitos, devendo haver normas para impor limites recíprocos ao direito de propriedade de cada um desses sujeitos. No caso dos condomínios deve-se observar, conforme afirma Miranda (1955, p. 341) que o morador pode dizer dos outros com os quais convive que estes são ao mesmo tempo seus vizinhos e condôminos, assim, “a comunhão *pro diviso* não é a comunhão *na* divisão; é a divisão *mais* comunhão”.

Logo, em suas relações, os condôminos possuem direitos e obrigações que são analisados nessa seção devido a especificidade desse instituto jurídico que restringe ainda mais o direito de propriedade, conforme se observa na figura abaixo:

Propriedade privada

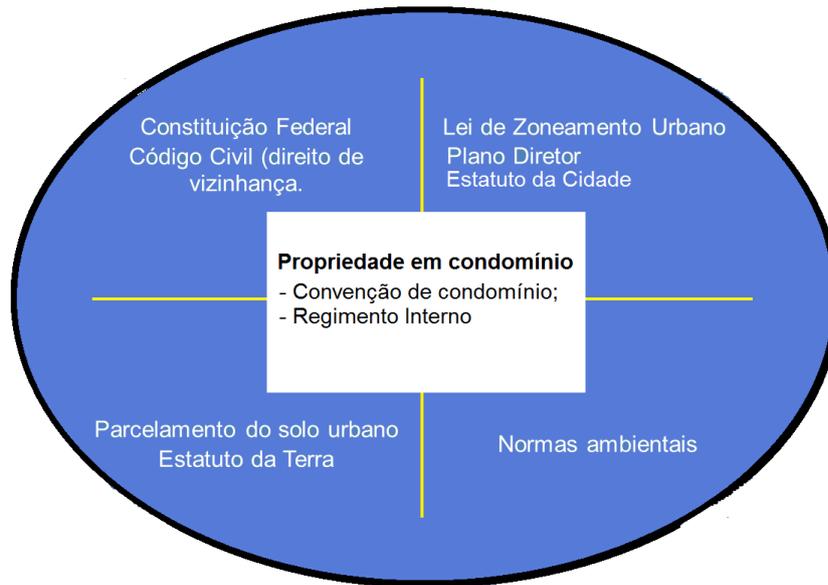


Figura 2 – Legislação aplicável à propriedade em condomínio

Fonte: autora.

Os proprietários de unidades em condomínios estão inseridos em uma situação mais limitada do que a propriedade em geral, uma vez que possuem direitos e deveres específicos em razão da propriedade em condomínio. Dessa forma, além das restrições constitucionais e infraconstitucionais ao direito de propriedade, os costumes, a razoabilidade e a convivência social impõem limitações ao seu uso, com o intuito de que sua utilização não prejudique a terceiros. A seguir, é apresentado detalhadamente o reflexo das normas que se aplicam a propriedade em geral e também àquelas que conferem aos proprietários de unidades em condomínios direitos e obrigações, não excluindo as leis federais e municipais que regulam o meio urbano.

3.6.1 Direito de Vizinhança

Os direitos de vizinhança são normas jurídicas que regulam a convivência social e conciliam os interesses e aproveitamento do bem limítrofe, ou que possa ser prejudicado por uma ação ou omissão de outro proprietário (SCAVONE JUNIOR, 2010). Logo, impõem-se restrições ao direito de uso e fruição da propriedade. Para Rizzardo (2011, p. 479) “o direito de uma pessoa exercer sua propriedade deve ter

em conta o direito de outra pessoa também usufruir de seu bem”. Assim, ao mesmo tempo em que o proprietário pode utilizar a sua propriedade, não o pode fazer de maneira abusiva, ou seja, fora da destinação natural e normal do direito, atingindo o estado geral dos costumes e relações sociais. Ao mencionar a subteoria do desequilíbrio, de George Ripert, Fazano (2010) entende que o conflito de vizinho se dá na ruptura do equilíbrio entre o uso da propriedade perante dois prédios vizinhos. Logo, havendo rompimento do uso equilibrado da propriedade, o dano deve recair sobre aquele que iniciou a atividade causadora da ruptura do equilíbrio.

Orlando Gomes (1980, p. 182) explica que a existência de um conflito de vizinhança depende de “um ato do proprietário de um prédio, ou o estado em que o mantém repercute no prédio vizinho, causando ao seu morador prejuízos e incômodos”. O conflito de vizinhança não é só aquele ocorrido em um condomínio, mas em qualquer setor, residencial ou comercial da cidade, em que haja proximidade entre as pessoas que se utilizam do imóvel. Para Scavone Junior (2010) a noção de vizinhança não é determinada ou específica ao ponto de que se possa afirmar que serão vizinhos os prédios limítrofes, ou no mesmo quarteirão. Nesse mesmo sentido, Alves (1992, p. 126) afirma que “haverá vizinhança entre ‘A’ e ‘B’, até onde se verifique, ou até onde se possa verificar, a relação jurídica de causa e efeito entre eles, não importando a distância nem a proximidade material”. Assim, por exemplo, podem ser considerados vizinhos aqueles moradores cujo barulho que um produza, possa ser escutado por outro, alterando seu sossego. No caso dos condomínios, essa proximidade é maior, agravando ainda mais a situação.

O Código Civil brasileiro impõe diversas normas³¹ que regulam e impedem ao proprietário a prática de atos prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde de seus vizinhos, pela utilização da propriedade privada. Dentre as formas que podem ser consideradas como mau uso da propriedade, cita-se: perturbação da tranquilidade ou do sossego pela produção de sons acima do limite e fora do horário permitido; emissão de detritos, além de seu armazenamento ou despejo fora do local permitido; guarda de animais não permitidos; emanação de gases tóxicos, fumaças ou odores desagradáveis ou prejudiciais à saúde etc. (FIUZA, 2002; RIZZARDO, 2011).

Além dessas normas de convivência, para impedir que o vizinho continue a utilizar indevidamente a sua propriedade, podem ser impetradas ações judiciais para evitar os prejuízos advindos dessas atitudes, as quais estão previstas no Código de Processo Civil³². A ação genérica cominatória está disposta no artigo 287³³ do CPC e possui rito ordinário. Além disso, há a ação de nunciação de obra nova³⁴ (artigos 934 a 940, CPC), ação demolitória (artigo 888, VIII, CPC) e pode a parte ingressar com ação indenizatória (artigo 186 do CC) para ser ressarcida dos prejuízos morais ou materiais causados. Pode também ser parte nessas ações o Poder Público.

Na esfera administrativa, são aplicadas multas e, tratando-se de estabelecimento empresarial, pode-se determinar seja fechado. Isso dependerá, entretanto, de legislação administrativa, em regra, municipal. É nela que se estabelecem horários para a produção de barulho razoável, limites em volume de decibéis etc., o que, definitivamente não importa para o Direito Civil e Penal (FIUZA, 2002. p. 802).

O direito de vizinhança se opõe ao uso irrestrito da propriedade. Dessa forma, constata-se que as ações para coibir a utilização indevida da propriedade podem ser impetradas tanto pelo “vizinho” como pelo Poder Público de modo que o sossego e a tranquilidade possam ser resguardados do excesso e abuso de alguns.

3.6.2 Direitos do condômino

Ao mesmo tempo em que os condôminos são submetidos a inúmeras sujeições em prol do interesse da coletividade, organizado pela lei e pelo Estatuto do Condomínio, os mesmos possuem diversos direitos, que são adaptados do “direito

³¹ Os artigos 1.277 a 1.313 dispõem sobre os direitos de vizinhança, impondo normas quanto ao uso anormal da propriedade, árvores limítrofes, passagem forçada, passagem de cabos e tubulações, águas, limites entre prédios e do direito de tapagem e direito de construir.

³² BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm> Acesso em: 10. jan. 2013.

³³ Art. 287. Se o autor pedir que seja imposta ao réu a abstenção da prática de algum ato, tolerar alguma atividade, prestar ato ou entregar coisa, poderá requerer cominação de pena pecuniária para o caso de descumprimento da sentença ou da decisão antecipatória de tutela (arts. 461, § 4º, e 461-A).

³⁴ A ação de nunciação de obra nova compete: I - ao proprietário ou possuidor, a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado; II - ao condômino, para impedir que o co-proprietário execute alguma obra com prejuízo ou alteração da coisa comum; III - ao Município, a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura. (art. 934, CPC)

de propriedade à particularidade dessa modalidade de convivência social” (VENOSA, 2011, p. 374). Os direitos das pessoas que vivem em condomínios estão disciplinados no artigo 1.335 do Código Civil que dispõe:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Esses direitos são explicados caso a caso nos itens a seguir, mas, deve-se atentar que além das regras previstas em lei, são aplicáveis aos condomínios as normas contidas na Convenção de Condomínio e no Regimento interno, que vinculam todos os proprietários e moradores.

3.6.2.1 Direito de usar, usufruir e livremente dispor das suas unidades

Ressaltando os ensinamentos já apresentados no item da propriedade horizontal quanto a autonomia da unidade, Pereira (1996, p. 165) afirma:

O proprietário de uma unidade autônoma em edifício tem poderes inerentes ao domínio, cujo objeto é o seu apartamento, mas, pelo fato de aquele prédio ser uma colmeia formada por diversas propriedades idênticas, há uma interferência desses direitos todos no direito de cada um, de molde a impor-lhe uma qualificação particular, de que resulta o princípio da convivência.

A unidade autônoma seja ela dentro de um condomínio de casas ou de apartamentos constitui uma propriedade individual e exclusiva, de modo que em sua utilização o condômino não pode sofrer restrição, salvo quanto à destinação do imóvel, as regras usuais de boa vizinhança e os ordenamentos particulares do condomínio (LOPES, 1996; PEREIRA, 1999; MALUF; MARQUES, 2005; VENOSA, 2011).

Como consequência não há necessidade de autorização ou consentimento dos demais condôminos para alienar ou gravar a unidade autônoma de ônus real, como hipoteca ou usufruto, bem como para locar ou emprestar o imóvel. Constatase também que essa unidade é tratada como prédio isolado para efeitos tributários,

devendo cada condômino contribuir, respectiva e diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos (CAMBLER, 1998; FIUZA, 2002; MONTEIRO, 2003, LEONARDI, 2005).

Desse modo, o condômino, dentro da sua unidade tem autonomia e pode fazer tudo, desde que não malfira os direitos dos demais condôminos, normas legais e estatutárias do condomínio.

3.6.2.2 Direito de usar as partes comuns.

No que tange às partes comuns, o condômino também fica sujeito à regulamentação da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno (além das normas legais), de modo que lhe seja assegurado o uso das áreas comuns, desde que não seja excluído o direito alheio. Na visão de Leonardi (2005, p. 30) a utilização de áreas comuns “é um ponto que não exige maiores esforços para o seu pleno entendimento, porém, que esbarra na arrogância e desfaçatez humana”.

A utilização das áreas comuns está condicionada ao igual direito dos outros condôminos, independente de um ter uma fração ideal maior do que a outra. Deste modo, um condômino não pode prejudicar o direito de uso e fruição do outro, bem como se um proprietário é dono de uma cobertura, por exemplo, não tem privilégio de utilizar a quadra esportiva ou a piscina em detrimento dos outros (MALUF, MARQUES, 2005, LOPES, 2006).

São dois os principais entraves ao uso das partes comuns: o seu uso desviado ou o abuso do direito de uso, obstando aos demais condôminos. Quanto ao uso desviado, são exemplos: utilizar-se do elevador social para fazer transporte de cargas, veículos (bicicletas) etc. Já o abuso ou o ato de embaraçar o direito alheio advém de atos como o fechamento e assenhoramento de áreas de pátio pelos condôminos de andares inferiores ou superiores, condômino que estaciona na vaga de visitante, etc. Além disso, Leonardi (2005, p. 30) afirma que “desrespeitar a destinação dada a determinado bem de uso comum é ferir o direito de toda a coletividade condominial, a qual, em algum momento certamente arcará com as despesas de sua manutenção e com o custo de redução de sua vida útil”. Assim,

havendo uso desviado, abuso ou embaraço a utilização dos demais condôminos cabe ao autor indenizar tanto o condomínio quanto os demais condôminos, “se houver a produção de prejuízos, caberá a multa prevista na convenção ou regimento” (LEONARDI, 2005, p. 31).

Logo, as áreas comuns são de direito de uso de todos, porém, para evitar conflitos, os direitos, limitações e controle ao seu uso devem ser disciplinados, evitando a arbitrariedade e segundo os limites da lei, da convenção e do regimento interno.

3.6.2.3 Direito de voto e participação nas deliberações da assembleia.

Considerando que há partes exclusivas e partes comuns, e, conseqüentemente a divisão da propriedade privada, o condomínio deve ser administrado de forma a abranger a conveniência geral. Com esse fim, o Código Civil (artigo 1.335, III) garante aos condôminos a participação e o direito de voto nas assembleias de condomínio, ou seja, nos momentos em que são decididos assuntos de interesse geral dos coproprietários. Para isso, deve o condômino estar quite com as obrigações pecuniárias condominiais.

3.6.3 Deveres do condomínio

Além dos direitos resguardados pelas normas legais, Convenção de Condomínio e Regimento Interno, cabem aos condôminos certos deveres. Os deveres específicos às pessoas que vivem em condôminos estão disciplinados nos artigos 1336 a 1.339, 1.345 e 1.346 do Código Civil, sem prejuízo das normas e restrições impostas pela Convenção de Condomínio e Regimento interno, que vinculam todos os proprietários e moradores.

O Código Civil impõe as obrigações de cada condômino (incisos I a IV do artigo 1.336³⁵) e sua conseqüente punição no caso de desrespeito (parágrafos 1º e

35 Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

2º do artigo 1.336³⁶). Quanto a aplicação de penalidades, não havendo disposição expressa acerca do valor da multa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar acerca da cobrança. A reiteração de condutas nocivas impõe a aplicação de uma multa maior, conforme dispõe o artigo 1.337 do Código Civil. Nesse caso, por deliberação de três quartos dos condôminos, pode ser imposta multa de até cinco vezes o valor da contribuição mensal, vulgarmente denominada de taxa de condomínio. Ao resumir os principais encargos legais a que se submetem os condôminos, Fiuza (2002, p. 831) relaciona os seguintes:

- 1º) Zelar pela coisa comum;
- 2º) Indenizar os prejuízos causados à coisa comum, em virtude de culpa ou dolo;
- 3º) Não alterar a forma externa da fachada;
- 4º) Não decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- 5º) Utilizar sua unidade conforme a finalidade do edifício;
- 6º) Não perturbar o uso das partes comuns pelos outros condôminos;
- 7º) Não atentar contra a saúde, o sossego ou a segurança dos demais, usando nocivamente sua unidade.

As obrigações e restrições que resultam da convenção e do regimento interno devem ser aprovadas por dois terços das unidades independentes. Destarte, além de normas gerais, aplicáveis por força da lei, os condôminos podem criar regras próprias e específicas para a sua comunidade, desde que não contrárias à lei.

Nas seções a seguir são analisados cada um dos deveres legais, os quais, assim como os direitos, podem originar os conflitos entre condôminos.

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

36 Art. 1.336. § 1 O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2 O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

3.6.3.1 A contribuição com as despesas do condomínio

O principal dever do condômino é concorrer com a quota-parte que lhe couber no rateio das despesas do condomínio (VENOSA, 2011). Essa obrigatoriedade está contida em lei e a inadimplência enseja a aplicação de multas e penalidades. Nesse item são abordados o conceito e especificadas quais são as despesas condominiais, a quem cabe o pagamento delas, quais as penalidades e o prejuízo ao condomínio pela falta de pagamento, bem como qual as ações judiciais relacionadas as taxas condominiais referentes a sua cobrança e no caso de discordância destas.

A propriedade em comunhão possui diversas despesas que como: limpeza do edifício, manutenção de elevadores (quando possui), bombas d'água, portões, contratação e encargos de funcionários, cumprimentos das exigências legais, cuidados com itens de segurança etc. (SCHWARTZ, 1996). As despesas condominiais “ora se destinam a atender exclusivamente a conservação do edifício, ora são cobradas para cobrir os custos de inovações ou melhorias, ora são exigidas para atender a gastos diversos dos quais não derivam vantagens aos condôminos” (LOPES, 2006, p. 107).

As despesas podem ser divididas em ordinárias e extraordinárias. As primeiras são constituídas pelos custos indispensáveis a administração e a fim de manter o bom estado das partes e bens comuns do edifício, despesas com funcionários e seus respectivos tributos, seguro e outras despesas administrativas. (ELIAS FILHO, 2005). Analisando o texto da lei de locação (Lei nº 8.245/91) pode-se

fazer uma analogia e conceituar quais são as despesas extraordinárias³⁷ e quais são as despesas ordinárias³⁸.

Da leitura do texto legal e de acordo com Elias Filho (2005), conclui-se que as despesas extraordinárias compreendem aquelas que decorrem de obras e/ou inovações, aquisições decorrentes de concordância dos condôminos, sendo rateadas pelos proprietários das unidades. Já as despesas ordinárias são as que decorrentes de as obras simples a título de reparação e conservação a fim de que haja uma habitação básica.

A determinação do quantum devido por cada condômino é auferido, em regra e conforme dispõe o Código Civil, de acordo com a fração ideal que o proprietário possui, podendo por meio da Convenção de Condomínio os condôminos fixarem outra forma de aferição das despesas. De qualquer modo, devem ser cobradas contribuições dos condôminos, uma vez que é através das taxas condominiais que o condomínio pode executar a manutenção e conservação das áreas comuns e, uma

³⁷ Art. 22. Parágrafo único. Por **despesas extraordinárias de condomínio** se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

³⁸ Art. 23. 1º Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

vez que “a deterioração de uma parte atinge o conjunto” (Pereira, 1996, p. 144). Verifica-se que as despesas do condomínio são essenciais a viabilidade do condomínio e devem ser divididas pelos proprietários a fim de manter o bem como um todo.

Apenas a título histórico observa-se que a necessidade de contribuição e rateio de despesas de condomínio existe desde a edição do Decreto n.º 5.481, de 25.06.1928, cuja redação dispunha: “Art. 5º Os proprietários de apartamentos contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaesquer impostos ou taxas federaes, estados ou municipaes, pagando-as por meio de lançamento, como si se tratasse de predios isolados³⁹”.

A obrigação de concorrer com as despesas condominiais também estava prevista na Lei nº 4.591/64 nos artigo 12⁴⁰, § 1º, combinado com o artigo 9º, § 3º, d⁴¹, cuja normatização trazia ao síndico a incumbência de arrecadação das contribuições (ordinárias e extraordinárias), competindo-lhe, inclusive a cobrança por via executiva e judicial das parcelas não pagas, em conformidade com o § 2º do artigo 12⁴².

Atualmente, a legislação que traz a obrigatoriedade de contribuição de taxas condominiais é o Código Civil de 2002 (artigo 1.336, inciso I). Destaca-se que, independente da utilização efetiva dos serviços ou áreas comuns oferecidas pelo condomínio, ou mesmo, esteja ou não o proprietário usando o imóvel, deve contribuir

³⁹ Linguagem copiada na íntegra e não corrigida, uma vez que se trata de um Decreto de 1928.

⁴⁰ Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

⁴¹ Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

⁴² Art. 12. § 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

para as despesas, essa interpretação advém do disposto no artigo 12⁴³, parágrafo 5º da Lei n.º 4.591/64 que regia os condomínios. Desse modo, pouco importa a utilização do imóvel, uma vez que as despesas recaem sobre a existência de propriedade no condomínio e não sobre o seu efetivo uso. Ainda, verifica-se que a quota parte do condômino relativo as despesas do condomínio deve ser paga independente do recebimento ou não de boleto condominial, uma vez que “o condômino tem prévio conhecimento de que deve concorrer com nas despesas de condomínio, que têm data certa de vencimento” (DUARTE, 2005, p. 295).

Sendo obrigatória a contribuição, a lei também impõe uma forma de cobrança e sua penalidade. No caso da inadimplência do pagamento das taxas condominiais há no Código Civil expressa disposição acerca da possibilidade de que o condômino inadimplente tenha sua parcela acrescida de multa e juros pela demora. Na visão de Venosa (2011, p. 373), dentre outros, a penalidade é importante, uma vez que o “condômino inadimplente acarreta prejuízo onerando toda a estrutura condominial”.

Um importante ponto de discussão sobre a penalidade sobre a inadimplência veio com a promulgação do Código Civil que modificou a Lei nº 4.591/64. A Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em seu artigo 12⁴⁴, impunha aos condôminos impontuais em um período igual ou superior a seis meses uma multa de 20% para o pagamento das despesas originadas pelo condomínio. O novo Código Civil, no artigo 1.336, reduziu essa multa para dois por cento, critério esse que prevalece sobre os estabelecidos nas convenções de condomínio existentes. Sobre o assunto, Chalub (2005, p. 273-275) explica:

O art. 2.035 do CC, embora reconheça a validade das convenções anteriores, manda que seus efeitos futuros se submetam ao novo critério, e entre esses efeitos futuros estão as cotas de rateio de despesas que se vencerem após janeiro de 2003.

Assim, modificando a legislação anterior (Lei nº 4.591/94), o Código Civil reduziu o percentual de multa e juros. Para Venosa (2011, p. 373) os juros e a multa

⁴³ Art. 12. § 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

⁴⁴ Art. 12. § 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

instituídos pelo Código Civil, respectivamente de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito é “irrisória e deveria ser repensada urgentemente”, uma vez que beneficia aos maus pagadores e prejudica “os condôminos cômicos e adimplentes que veem sua contribuição condominial aumentar, em face da inadimplência”.

Além da cobrança de multa, outro ponto de debate é acerca dos juros aplicáveis ao montante devido. Havia uma divergência no meio jurídico, já devidamente pacificada, quanto a aplicação de 1% ou 0,5% ao mês devido a interpretação de artigos do Código Civil Novo e do Código Tributário. Para Monteiro (2003, p. 228) “os juros que deve suportar o condômino inadimplente são de um por cento ao mês, se a convenção não dispuser de modo diverso, sendo que, se convençionados, devem ser fixados levando sempre em conta o critério da razoabilidade”. Porém, diversos processos foram feitos para dirimir essas divergências.

A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais igualmente é um assunto que gera dúvidas, seja quando há compra e venda, aluguel, mais de um proprietário etc. De modo geral, sendo a propriedade um direito real⁴⁵ o pagamento das taxas condominiais, por força do Código Civil, é uma obrigação do proprietário do bem imóvel, ainda que adquirente⁴⁶. Logo, a obrigação acompanha o bem, independente de seu titular. Pimentel (2005, p. 254) utiliza-se da metáfora “quem deve é a coisa” para dizer que “quem deve é o dono, cujo nome não importa tanto, porque a garantia da dívida assenta-se sobre a própria coisa”.

Além disso, há também dúvidas acerca do sujeito que pode ou não efetuar a cobrança das taxas condominiais, principalmente quando há a chamada cessão de crédito, em que os condomínios contratam empresas para antecipar o valor das

⁴⁵ O direito real é exercido e recai diretamente sobre a coisa, sobre um objeto basicamente corpóreo. O direito real é absoluto, exclusivo e exercitável sobre qualquer pessoa. (VENOSA, 2011).

⁴⁶ Os conflitos envolvendo adquirentes de imóvel e a responsabilidade sobre o pagamento de taxas condominiais são frequentes, conforme poderá se observar no estudo de caso de conflitos judiciais. O Código Civil impõe: “Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”. Nesse sentido, Pimentel (2005, p. 257) afirma que “o novo adquirente a qualquer título vincula-se à obrigação, ainda que as cotas se reportem a período anterior à aquisição, ressalvado sempre o regresso”. O direito de regresso consiste no direito daquele que pagou por uma obrigação que não era sua, reaver o que pagou do devedor originário. Desse modo, o novo adquirente do imóvel não pode alegar que os encargos foram gerados anteriormente à aquisição para eximir-se da obrigação (LOPES, 2006).

Ao adquirir um imóvel o adquirente deve requerer ao condomínio, na figura de seu representante, uma certidão declarando a situação dos débitos da unidade a ser comprada, a fim de certificar-se da existência de dívidas.

taxas condominiais ou para simplesmente cobrá-las. Essas empresas contratadas, algumas vezes, aplicam taxas de juros e multas superiores às permitidas aos condomínios. Assim, quando instados a pagar os débitos (com ou sem as multas superiores ao permitido), seja pelo condomínio ou pela empresa, os condomínios não aceitam e são gerados novos conflitos.

Com essas dúvidas, discordância dos condôminos ou mesmo a simples inadimplência das taxas condominiais, esse é um assunto bastante frequente para o ingresso de ações judiciais. A fim de resolver o impasse judicialmente existem dois processos básicos: um intentado pelo condomínio ou administradora, que é a ação de cobrança e outro intentado pelo próprio condômino que é a ação de consignação em pagamento.

A ação de cobrança é feita pelo rito sumário, conforme dispõe o artigo 275⁴⁷ do CPC e a ação pode correr tanto na Justiça Comum quanto nos Juizados Especiais Cíveis⁴⁸. Ela consiste no pedido judicial em que um indivíduo exige que outrem lhe pague algo que não foi espontaneamente pago, ou seja, por uma dívida existente. A obrigação pode ser decorrente de contrato, documento assinado ou lei. No caso da relação condominial essa ação visa a constranger determinada pessoa que pague as taxas condominiais devidas, cuja obrigação é prevista em lei (artigo 12, Lei nº 4.591/64 e artigo 1.336, I do CC) e nas normas do condomínio (Regimento interno e Convenção de Condomínio).

A ação de consignação em pagamento consiste em um procedimento efetuado pelo devedor nas hipóteses em que: I – o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma; II - se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos; III - se o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil; IV - se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento; V - se pender litígio sobre o objeto do pagamento (CPC, artigo 335).

⁴⁷ Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário:

II - nas causas, qualquer que seja o valor;

b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;

⁴⁸ Nesse sentido dispõe o Enunciado nº 9 do FONAJE (Fórum Nacional de Juizados Especiais): O condomínio residencial poderá propor ação no Juizado Especial, nas hipóteses do art. 275, inciso II, item b, do Código de Processo Civil.

Assim, verifica-se que as taxas condominiais trazem diversos detalhes passíveis de conflitos, os quais são averiguados quantitativamente e qualitativamente no estudo de caso por meio da análise das decisões judiciais e entrevistas com administradoras de condomínios e síndicos.

3.6.3.2 A realização de obras e a segurança da edificação

As obras ou reparos nos condomínios são imperativos para conservar o bem ou evitar que ele seja danificado e conseqüentemente desvalorizado, porém, deve-se lembrar de que cada unidade compõe um todo que é a edificação do condomínio. Desse modo, as obras devem ser feitas respeitando a estrutura comum e normas previstas em lei e nas normas de cada condomínio. Sobre as obras em condomínios o Código Civil dispõe em seus artigos 1.341⁴⁹ e 1.342⁵⁰.

As obras nas áreas comuns do edifício (aquelas de interesse da comunidade condominial) devem ser precedidas, em regra, de assembleia para que a conveniência e a oportunidade sejam debatidas pelos condôminos (LEONARDI, 2005). Deve-se observar que a realização de obras voluptuárias, ou seja, “as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor” (CC, 2002, artigo 96, §1º), depende de voto de dois terços dos condôminos, enquanto as úteis, que são “as que

⁴⁹ Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

⁵⁰ Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

aumentam ou facilitam o uso do bem” (CC, 2002, artigo 96, §2º), dependem de voto de maioria dos condôminos.

O Código Civil autoriza a realização de obras necessárias, que são aquelas que “têm por fim conservar o bem ou evitar que ele se deteriore” (CC, 2002, artigo 96, §3º), pelo síndico, independente de autorização da assembleia, ou mesmo, caso haja omissão ou impedimento do síndico, por qualquer condômino (CC, 2002, artigo 1.341, §1º), sendo que tais valores devem ser devidamente reembolsados.

No caso de obras necessárias, não urgentes, que abranjam despesas de grande vulto, a decisão para realização deverá passar pela aprovação da assembleia. Leonardi (2005, p. 28) ensina que “o que realmente determina a imprescindibilidade da deliberação assemblear, prévia ou posterior, é a envergadura da obra necessária. A urgência tão-só se limita a fixar o momento da realização da assembleia em relação à obra”.

Além das obras nas áreas comuns, há obras nas unidades exclusivas, nesse sentido, Leonardi (2005, p. 25) afirma que “muitas vezes, para que se possa usar das unidades ou mesmo torná-las mais agradáveis, as obras se tornam necessárias. As obras em um condomínio sempre representam um incômodo muito grande à comunidade de moradores ou empresários lá fixados”. Deve-se notar que “desde a elaboração do projeto até a conclusão da obra, a construção submete-se à fiscalização da Prefeitura Municipal” (RIZZARDO, 2011, p. 537).

Dessa forma, a propriedade pode ser utilizada e edificada da forma que o proprietário bem entenda, desde que adstrito as regulamentações público administrativas que impõem exigências técnicas, sanitárias, ambientais e estéticas, além do direito de vizinhança. Em se tratando de condomínios, o proprietário vincula-se também as normas contidas na Convenção de condomínio e Regimento interno.

3.6.3.3 A fachada e as partes e esquadrias externas.

A fachada, partes e as esquadrias externas correspondem a face que confronta com a via pública, os lados e os fundos. O poder de disposição sobre essas áreas não é individual, devendo haver anuência dos demais condôminos, nos termos previstos na Convenção. A fachada é considerada propriedade comum dos

condôminos, e, “no edifício assim composto de planos horizontais e de superposição de propriedades distintas, a fachada é global, correspondendo a toda a parte da frente ou a todo o frontispício” (ÁLVARES, 2005, p. 156). Nesse sentido, o autor cita o artigo 3º da Lei 4.591/64 que dispõe:

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino.

Ao tratar do assunto, Leonardi (2005, p. 25) afirma que “a questão parece simples, evidente, mas pode apresentar inúmeras peculiaridades no dia-a-dia forense. Tudo depende do que venha a ser a ‘alteração de fachada’”. Em cada caso deve-se observar os efeitos das modificações. Por exemplo, em alguns casos, a troca de uma esquadria pode alterar a fachada, em outras, não. Deve-se verificar questões como as cores empregadas, as formas dispostas na mudança e o seu impacto no conjunto de edificação. Seguindo esse entendimento, Álvares (2005, p. 161-162) ensina que:

Quando a inovação ou a introdução de obra nas fachadas em geral destoa dos padrões predominantes, ou é executada ao arrepio das normas técnicas, o síndico, bem como qualquer condômino, tem legitimidade ativa para a ação de embargo de obra nova para impedi-la, ou *demolitória*, se a obra já estiver, concluída

Além da questão de inovações de materiais, objetos e cores, Maluf e Marques (2006, p. 67) asseveram que é possível a alteração de fachada através da instalação de “todo tipo de equipamento que a técnica moderna criou para propiciar conforto aos moradores do edifício”, devendo o juiz, no caso concreto, “harmonizar o princípio da inalterabilidade da fachada com o direito que os condôminos têm de modernizar apartamentos e escritórios, provendo-os dos equipamentos que atualmente existem para torná-los mais úteis e confortáveis”.

Constata-se desse modo que o direito de alteração de fachada deve ser observado com parcimônia a fim de não ferir a estrutura arquitetônica, bem como não significar aos moradores do condomínio conflitos decorrentes do progresso da

construção civil e o avanço tecnológico. A alteração da fachada dependerá de aprovação dos condôminos de acordo com o quórum previsto no artigo 1.341 do Código Civil. Para a execução de obras voluptuárias, como as de embelezamento (por exemplo: colocação de pastilhas) deve haver concordância de dois terços dos condôminos. Quando se tratar de obras úteis, como por exemplo, pintura para evitar queda do reboca da fachada, o quórum para aprovação é de maioria dos condôminos.

De qualquer modo, tendo o condomínio concluído que a obra ou reforma feita modificou a fachada, fica o condômino faltoso obrigado a desfazer a obra, podendo, inclusive ser aplicada pelo condomínio multa diária para que se recomponha a obra aos padrões arquitetônicos do conjunto. Havendo discordância, podem as partes ingressar no Poder Judiciário para que o conflito seja dirimido.

Além da questão de autorização condominial, deve-se verificar a questão do Poder Público, uma vez que o direito de construir, como já mencionado anteriormente, está adstrito a normas de direito público. O Poder Público pode embargar a obra. São três as ações possíveis de acordo com Fiuza (2002. p. 805):

- a) se a obra ainda não tiver começado: pode ser intentada ação de dano infecto, a fim de se impedir o dano ainda não produzido, não feito (infecto);
- b) no caso de a obras estar em andamento: caberá ação de nunciação de obra nova, segundo os arts. 934 e seguintes do Código de Processo.
- c) se a obra já estiver concluída: a ação será demolitória

Dessa forma, verifica-se que a questão de alteração de fachadas, partes e esquadrias externas está adstrita ao interesse e concordância tanto da comunidade condominial quanto às regras de direito público, não podendo, em regra, serem feitas alterações por cada condômino de acordo com a sua vontade.

3.6.3.4 A destinação da edificação e sua utilização

Em se tratando de propriedade em condomínio, além das normas já trazidas, o Código Civil impõe a observação da destinação do condomínio, bem como o uso da propriedade com respeito aos direitos de vizinhança.

Quanto à destinação, deve-se observar no instrumento de Convenção de Condomínio se determinado conjunto é residencial, comercial ou misto e quais são as suas restrições aos usos e finalidades do edifício. A destinação de uso surge de um acordo ratificado pela Convenção de Condomínio e que é de conhecimento de todos os proprietários. Logo, um condômino não pode alterar, por sua própria vontade, a destinação do edifício, causando incômodos e inconvenientes aos demais condôminos. Citam-se como exemplos no caso de um condomínio residencial, não pode um condômino utilizar a sua unidade como escritório, recebendo ao longo do dia pessoas diferentes, trazendo insegurança aos demais condôminos. Ou mesmo, não pode uma pessoa utilizar a sua propriedade em condomínio residencial para ministrar aulas de canto, prejudicando o sossego dos demais moradores. Desse modo, sendo a destinação do edifício acordada pelos condôminos e constante na Convenção de Condomínio, em caso de descontentamento é necessário haver procedimento e quórum suficiente para que seja alterado.

Além do respeito a destinação do condomínio e tendo em vista a contiguidade da propriedade em condomínios a “ação desenvolvida em uma unidade nem sempre restringe seus efeitos ao seu interior, mas sim deste extrapola, refletindo em outras (ANDRADE P., 2005, p. 193)”. Dessa forma, deve-se atentar para o bom uso do imóvel, visando a mínima interferência na propriedade próxima. A interferência no imóvel vizinho pode advir de ato lícito ou ilícito, sendo que este primeiro esbarra na abusividade do direito garantido por uma das partes. Quando o uso extrapola o direito alheio, pode-se dizer que se faz o uso anormal ou mau uso da propriedade que é aquele uso nocivo, que põe em risco a saúde, a segurança e o sossego dos vizinhos. Exemplos são “festas noturnas, barulhos exagerados, exalação de fumaça, fuligem ou gases tóxicos, poluição da água, criação de animais que exalem mau cheiro e concentrem exames de mosca etc.” (FIUZA, 2002. p. 801). Nesse mesmo sentido, Rizzardo (2011, p. 483) afirma:

O critério para estabelecer a tolerabilidade ou para definir o limite entre o mau uso e o bom uso está em saber se o vizinho situa-se dentro ou fora dos níveis da normalidade. O uso irregular ou anormal da propriedade equivale ao uso abusivo e intolerável. Aquilo que se mantém nos níveis da normalidade não é punível e deve suportar o vizinho.

Em regra, o ingresso de um condômino não depende de prévia seleção, porém, por vezes ingressam pessoas de “comportamento censurável, quando não insuportável, cuja presença no edifício constitui sério entrave à tranquilidade da coletividade dos condôminos” (LOPES, 2006, p. 157). Assim, devem ser observadas diversas normas para que haja uma convivência harmoniosa e que a utilização não prejudique os demais condôminos. Dentre os incômodos ocorridos nos condomínios, podem-se citar a figura do “condômino nocivo”, as perturbações sonoras e a permanência de animais, os quais são abaixo descritos com mais detalhes.

a) Do condômino nocivo:

Ao adquirir uma propriedade, o condômino deve respeitar certas regras básicas da estrutura jurídica, financeira e social pré-estabelecida no condomínio. Condutas que extrapolam determinadas regras básicas, não são toleradas, nesse sentido, cita-se a figura jurídica do “condômino nocivo” que abrange:

Tanto o comportamento antissocial, quanto o descumprimento reiterado dos deveres previstos na lei e na convenção de condomínio, mormente no que diz respeito ao pagamento das despesas condominiais, pois o devedor contumaz acaba por onerar os demais condôminos, que se veem obrigados a ratear a sua cota parte (SARTORELLI, 2005, p. 226-227).

O Código Civil expressamente impõe a aplicação de multas a esse tipo de condômino:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Nesse sentido dispõe o Enunciado 92, da I Jornada de Direito Civil (2002): “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não poderão ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”. Logo, antes de aplicar as multas a esse condômino maléfico deve ser a este garantido o direito de se defender das acusações impostas.

Em que pese a aplicação dessas multas, para Lopes (2006, p. 158) “a legislação deveria prever disposições mais rigorosas, a fim de preservar os demais condôminos da presença indesejável de indivíduos nocivos à tranquilidade geral”. De todo o modo, a existência de penalidades e a sua efetiva aplicação são instrumentos legais disponíveis para coibir ou mesmo efetivamente sancionar pessoas que desejem ou estejam utilizando de forma abusiva a propriedade e conseqüentemente afetando a coletividade.

b) Das perturbações sonoras:

As perturbações sonoras crescem a cada dia com o aumento da atividade econômica e com o crescimento das cidades. Ao tratar da quantidade de pessoas se relacionando e devido a proximidade destas nas cidades, Greca (2004, p. 2) afirma:

As grandes aglomerações humanas das cidades modernas impõem a adoção de medidas tendentes a impedir ou minorar os ruídos que se produzem, já em consequência das atividades industriais, a propaganda comercial, o trânsito ou por simples divertimento das pessoas.

Nesse mesmo sentido, Carneiro (2004, p. 1) assevera “dentre as diversas mazelas que a vida em social faz nascer, merece destaque especial a concernente às perturbações sonoras, cujo agravamento nos dias de hoje reclama especial atenção dos profissionais do direito”. Verifica-se que além da relação mais adjacente das pessoas nas cidades, isso vem se transformando também em relação a moradia e ao trabalho, com a proximidade cada vez maior entre as propriedades, em especial quando se trata de condomínios de casas e edifícios.

Para Greca (2004, p. 2) “o excesso de ruídos não só produz incômodos às pessoas nervosas, mas termina por enfermar as sãs” Por essa razão a emissão de

ruídos possui relevância pública, considerada a gravidade para a saúde física e mental das pessoas.

Os problemas relativos a níveis excessivos de ruídos estão incluídos entre os sujeitos ao controle da poluição ambiental, cuja normatização e estabelecimento de padrões compatíveis com o meio ambiente equilibrado, necessário à sadia qualidade de vida é atribuída ao CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente (art. 6º, inciso II da Lei 6.938/81) (CARNEIRO, 2004. p. 5-6).

O controle de ruídos é assunto da Resolução federal do CONAMA (Resolução nº 01 de 08/03/1990) que se baseia nas normas NBR 10.151⁵¹ e 10.152⁵² para indicar o nível de ruídos mínimos e máximo. De acordo com as competências constitucionais (artigo 24, § 1º, CR) o Estado e os Municípios podem suplementar esses valores para baixo, a fim de aumentar a proteção acústica. Além do Poder Público, que deve atuar desde o estabelecimento de padrões ambientais como de construção, especialmente nos condomínios devido a contiguidade das propriedades, podem ser estabelecidas normas para minorar esses problemas, fixando desde o grau de tolerabilidade de ruídos (nunca acima dos limites legais) até os horários em que são permitidos.

c) Dos animais

A manutenção de animais se insere no comportamento usual de inúmeras pessoas, e na legislação não há qualquer “proibição no que diz respeito à manutenção de animais em unidades, às quais o legislador emprestou os contornos da propriedade autônoma sujeita às limitações mencionadas em seu texto” (SOUZA S., 2005, p. 212). Apesar de a legislação ser silente no assunto, a maioria das Convenções de condomínio e/ou Regimento interno contemplam a detenção e circulação de animais domésticos. Lopes (2006) entende que quando a Convenção

⁵¹ II - São prejudiciais à saúde e ao sossego público, para os fins do item anterior aos ruídos com níveis superiores aos considerados aceitáveis pela norma NBR 10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.s

⁵² III - Na execução dos projetos de construção ou de reformas de edificações para atividades heterogêneas, o nível de som produzido por uma delas não poderá ultrapassar os níveis estabelecidos pela NBR 10.152 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

é omissa, a conduta não poderá, em princípio, ser censurada. Nesse sentido, Souza S. (2005, p. 215) afirma que “a inexistência de proibição longe está de se constituir em autorização irrestrita para a manutenção de animais”.

Nos casos em que há restrição na Convenção de Condomínio os tribunais brasileiros vêm entendendo que,

Em atenção ao princípio da razoabilidade e à própria garantia constitucional da propriedade, logo não se pode admitir a abusiva limitação ao direito de propriedade, como que configurar uma forma de ditadura da vontade da maioria, adotou-se um critério lúcido de julgamento que considerava a potencial nocividade do animal quanto ao seu porte, principalmente no que atine a cães e gatos. Tal critério foi tão bem recebido pela sociedade que, desde que o entendimento se consolidou, passou a ser empregado na confecção de convenções e regimentos internos dos condomínios edilícios (LEONARDI, 2005, p. 30).

Nesse mesmo sentido Souza S. (2005, p. 215) afirma que “já restou decidido no E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que animais de pequeno porte se tornam admissíveis, ainda que a Convenção condominial a eles se oponha”. Confirmando esta postura, Lopes (2006), Leonardi (2005) e Souza S. (2005) asseveram que não pode ser considerada afronta à vedação de animais em unidades autônomas conservar um pequeno aquário de peixes, uma pequena tartaruga, uma gaiola de pássaros ou um pequeno, manso e quieto gato no apartamento. Assim, “animais silenciosos e domésticos na acepção do termo, mantidos no interior de apartamentos, a eles emprestados os devidos cuidados quando de eventuais saídas, não ofendem as regras de boa vizinhança” (SOUZA S., 2005, p. 220).

Logo, as questões a serem cogitadas no caso de animais referem-se ao incômodo, segurança, higiene e danos de ordem material que podem ser causados aos demais condôminos (SOUZA S., 2005; LOPES, 2006). É de extrema importância a disciplina na Convenção de condomínio acerca da manutenção de animais e áreas permitidas para sua circulação, seguidas de multas para o descumprimento dessas previsões a fim de haver respeito ao direito de propriedade e, ao mesmo tempo, respeito aos demais condôminos.

Diante do exposto, para amenizar os problemas decorrentes do uso de acordo com a destinação do imóvel, bem como da proximidade dos imóveis, os condôminos devem utilizar a sua propriedade seguindo as normas pré-estabelecidas na Convenção de Condomínio e Regimento Interno, e ainda, usar o imóvel de forma

sadia, evitando prejudicar o sossego, salubridade e bem-estar dos demais moradores da comunidade condominial.

3.6.4 Administração do condomínio

A comunhão existente entre os condôminos suscita problemas de toda a ordem, em especial na administração da coisa comum. Lopes (2006, p. 114) ensina que “o complexo jurídico criado pela vida em condomínio exige organização e estrutura mais ou menos rígida, sem o que não seria possível atender aos fins a que visa o instituto da propriedade horizontal”. No mesmo sentido, Santos (2005, p. 100) entende que havendo vários titulares faz-se necessário o estabelecimento de um gestor, “com uma orientação preponderante, sob pena de estabelecer-se o caos”.

Desse modo, no condomínio é indispensável o estabelecimento de um órgão com funções deliberativas (assembleia geral de condomínio) e outro com funções executivas (o síndico), bem como se faz necessária a prestação de contas de quem gere o condomínio, conforme é tratado nos itens abaixo.

a) Assembleias

A lei determina a obrigatoriedade de ser realizada pelo menos uma assembleia geral ordinária, podendo ser convocadas, também, sempre que necessário assembleias extraordinárias. A convocação das assembleias cabe ao síndico, e, este se omitindo e não o fazendo, podem um quarto dos condôminos fazê-lo (CC, artigo 1.350, § 1º e 1.355). Devem ser convocados para deliberação em assembleia todos os condôminos. Não havendo convocação de todos, não poderá haver deliberação por alguns condôminos (CC, artigo 1.354). Lopes (2006, p; 116) afirma que a despeito da ausência de regra clara acerca da forma de convocação (escrita: por carta registrada, edital; ou verbal) “é possível deduzir-se indispensabilidade da forma escrita, com as cautelas necessárias para a comprovação do recebimento da carta”.

Além da forma de convocação, deve-se observar o conteúdo da convocação, que, apesar de não ser especificado na norma, deve conter com a necessária

clareza a data o horário, o local, quem faz a convocação e as matérias de deliberação (LOPES, 2006).

As deliberações da assembleia, quando não houver um quórum especial, são tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais (CC, artigo 1.352). Caso não haja quórum suficiente, far-se-á uma segunda convocação, em que a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial (CC, artigo 1.353). A fim de assegurar a prevalência do interesse coletivo, sem vulnerar o direito do condômino individualmente considerado, Leonardi (2005, p. 32) afirma que “o legislador estabeleceu um verdadeiro sistema de freios e contrapesos ao determinar *quóruns* diferenciados, por maioria absoluta de condôminos (50% ou mais das cotas) ou qualificada (fração especial das cotas insculpida na lei)”

A relação e deliberações entre os condôminos não substitui a lei, nem as determinações urbanísticas, devendo as primeiras estar em consonância com todo o arcabouço legal, uma vez que a propriedade privada deve atender a sua função social e a sustentabilidade da cidade.

b) Síndico

O síndico, que pode ser um condômino ou não, é escolhido por assembleia para um mandato de até dois anos, podendo haver reeleição (CC, 2002, artigo 1.347). As funções básicas do síndico são:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

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

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação (CC, 2002).

Todos os atos formais, como convocação de assembleias (ordinárias e extraordinárias), representação judicial e extrajudicial, ativa e passiva do condomínio, planejamento gerencial e financeiro, prestação de contas e informações gerais, contratação de seguro, etc., são deveres do síndico. Ainda, cabe ao síndico a função de cobrança do cumprimento dos deveres previstos na Convenção de condomínio e regimento interno, com a conseqüente aplicação de multas e punições às infrações. Levada (2005, p. 57) afirma que ao síndico “não lhe é permitido agir passivamente a eventuais infrações na vida do condomínio, devendo, ao tomar conhecimento delas, exigir, se necessário até judicialmente”. Destarte, entende o autor que a passividade do administrador pode levar a destituição do síndico e até a sua responsabilização em caso de danos ao condomínio.

O síndico deverá fazer parte do dia a dia da administração, certificando-se de que a manutenção e conservação dos bens de uso comum, ou de uso exclusivo, que influenciam a coletividade, estejam de acordo com padrões de qualidade e segurança, assim como averiguar o desempenho dos funcionários. As funções de administração do condomínio podem ser delegadas ou transferidas a fim de auxiliar o síndico, conforme dispõe o Código Civil:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Desse modo, as funções do síndico podem ser prestadas de forma parcial (por exemplo, auxiliar em atividade contábeis) ou total (administração, contabilidade, manutenção, recursos humanos, jurídico etc.). Essas empresas firmam contratos com o condomínio e dependem da aprovação da assembleia.

Caso o síndico não cumpra as suas responsabilidades, pratique irregularidades, não preste contas, ou não administre convenientemente, podem os condôminos, reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim, destituí-lo por voto da maioria absoluta de seus membros (CC, artigo 1.349).

Além dos síndicos, cabe destacar que poderá haver um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos por assembleia, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico (CC, artigo 1.356). A função do síndico, conforme se observará no estudo de caso é uma figura essencial para a diminuição dos conflitos entre condôminos, atuando não só como administrador da comunidade, como também mediador de litígios.

c) Prestação de contas

A prestação de contas está inserida de forma imperativa na administração condominial. Santos (2005, p. 100) assevera que “é princípio universalmente aceito que todo aquele que administra, ou tem sob sua guarda bens alheios, está obrigado a prestar contas como condição liberatória do débito inerente a tal administração”. Desse modo “as despesas efetuadas pelo síndico devem ser comprovadas, tendo os condôminos direito de examiná-las, sempre que alguma dúvida pairar quanto à sua regularidade ou lisura” (LOPES, 2006, p. 182). Assim, o síndico ou administrador externo do condomínio deve proceder, ao fim do mandato, ou quando haja dúvida acerca das contas, a prestação das contas que gerencia (artigo 1.348, VIII).

A ação de prestação de contas está prevista no Código de Processo Civil, artigos 914 a 919. Dentre esses artigos, destaca-se:

Art. 914. A ação de prestação de contas competirá a quem tiver:

- I - o direito de exigí-las;
- II - a obrigação de prestá-las.

Art. 917. As contas, assim do autor como do réu, serão apresentadas em forma mercantil, especificando-se as receitas e a aplicação das despesas, bem como o respectivo saldo; e serão instruídas com os documentos justificativos.

A ação pode ter início por ato do próprio administrador, que está obrigado a prestar contas, ou de outrem, que deseja que as contas sejam prestadas, uma vez que tem bens ou interesses administrados por terceiros.

No condomínio o administrador ou síndico deve prestar as contas à assembleia, anualmente, ou quando solicitado, não havendo necessidade de prestar contas aos condôminos individualmente. A assembleia, que representa os

condôminos, poderá aprovar ou não as contas, o que é feito por maioria. Aprovada as contas, o condômino que não esteve presente na assembleia ou não concorde com as contas, não poderá requerê-las novamente, ou intentar a ação judicial para a prestação de contas (SANTOS, 2005).

Logo, conclui-se que é de suma importância que haja frequente prestação de contas da administração e que esta seja feita com transparência, não sendo esse o caso, ou havendo dúvidas quanto a esse procedimento, pode qualquer condômino suscitar sejam as contas apresentadas, desde que isso já não tenha sido feito e aprovado em assembleia condominial.

3.6.5 Responsabilidade por danos

Devido a quantidade de pessoas e a contiguidade das propriedades em um condomínio, além do uso das áreas comuns por diversas pessoas, podem ocorrer danos a propriedade privada de um condômino, de um terceiro, ou mesmo aos bens comuns do condomínio, hipóteses em que deverão os danos ser ressarcidos pelo causador ou responsável legal pelo dano.

No caso de danos causados individualmente, por culpa ou dolo de um proprietário ao outro, ou mesmo as áreas comuns do condomínio, responderá o proprietário de acordo com as normas gerais da responsabilidade civil. Cita-se como exemplos o caso de um condômino que colide seu carro com o de outro na garagem ou durante a mudança o condômino que estraga a pintura do hall de entrada.

A responsabilidade civil do prédio em relação a terceiros está prevista no Código Civil brasileiro em seus artigos 937 e 938 que dispõem:

Art. 937. O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.

Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

Para Aghiarian (2011, p. 247) essa responsabilidade é “individual de assunção coletiva”, ou seja, todos os condôminos respondem por danos advindos da

falta de manutenção e reparos da propriedade, bem como se forem lançados ou caírem objetos do prédio. Essa responsabilidade pode, posteriormente, ser averiguada e individualizada, porém, para efeitos da pessoa que sofreu o dano, todos respondem.

Assim, dependendo de quem for o causador do dano e a quem for causado, averiguar-se-á quem terá a responsabilidade civil e responderá pelos danos ocasionados no caso concreto.

3.6.6 Resumo dos direitos e obrigações entre condôminos

Conforme já explicado a propriedade em condomínio observa não só as regras de direito público, especialmente em relação ao cumprimento de sua função social e ao direito de vizinhança em geral, mas também normas acordadas pelos próprios condôminos nos instrumentos denominados Convenção de Condomínio e Regimento Interno. Os direitos e obrigações mínimos contidos no Código Civil e na Constituição podem ser resumidos no Quadro 1:

Quadro 1 – Direitos e deveres dos condôminos.

DIREITOS	OBSERVAÇÕES	DEVERES
Direitos de vizinhança – convivência comum.		
É assegurada aos vizinhos o resguardo a saúde, segurança e sossego através dos direitos de vizinhança.	O direito de vizinhança regula as relações entre os vizinhos. No caso de condôminos e devido a proximidade das propriedades há uma ampliação nas restrições de forma a evitar possíveis conflitos ou interferências nos prédios. O vizinho de se abster de praticar atos prejudiciais à saúde, segurança e sossego ao se utilizar de sua propriedade privada. Essas regras visam coibir abusos e manter uma convivência harmônica entre vizinhos.	Não as utilizar a propriedade privada e as áreas comuns de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

DIREITOS	OBSERVAÇÕES	DEVERES
Propriedade privada		
Proteção constitucional ao direito de propriedade privada.	A propriedade privada é um direito com garantia e proteção constitucional. Para que esse direito seja mantido, deve o seu proprietário atentar para o cumprimento de algumas regras, dentre as quais se destaca o cumprimento da função social, que está disciplinada em diversas leis (Constituição, Código Civil, Estatuto da Cidade, Estatuto da Terra etc.).	O direito a propriedade privada está atrelado a deveres como o cumprimento da função social, o pagamento de impostos, a observância de normas de direito urbanístico, ambiental, saúde etc.
Direito de usar e fruir da propriedade.	A propriedade pode ser utilizada da maneira que o seu proprietário deseje, desde que respeite as regras de vizinhança e normas de ordem pública, bem como respeite a destinação de imóveis em áreas comerciais, residenciais ou mistas. A propriedade em condomínio, além dessas regras, não pode ser utilizada fora da destinação da Convenção de Condomínio.	Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação.
Direito de vender, alugar ou incidir ônus sobre a propriedade.	A propriedade singular ou em condomínio confere ao seu proprietário o direito de vendê-la, alugá-la ou utilizá-la como garantia em operações, a qualquer tempo, independente de estar ou não em condomínio, não dependendo de autorização de outrem.	Nenhum condômino pode impedir o outro de alienar, alugar ou utilizar a propriedade em operações financeiras devido as garantias da propriedade privada (uso, gozo e fruição).
Realizar obras e melhorias na propriedade privada.	A construção deve observar as normas de direito público e não deve haver alteração que comprometa a estrutura da edificação. Seja na área comum, seja na unidade exclusiva.	Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação.
Áreas de uso comum		
O condômino só pode fazer obras que modifiquem sua fachada e as partes e esquadrias externas, se obtiver a aquiescência de todos os condôminos.	A fachada, e as partes e esquadrias externas compõe o prédio como um todo, não podendo haver alteração sem que haja concordância e alteração dos condôminos.	Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.
Direito de usar as partes comuns.	Independente da área exclusiva, todo condômino tem direito de usufruir das áreas comuns, de acordo com as normas da Convenção de Condomínio e Regimento Interno.	É vedado o abuso, mau uso ou destruição das áreas comuns, bem como impedir outros de sua utilização.
Continua		

DIREITOS	OBSERVAÇÕES	DEVERES
Contribuição pecuniária e participação na administração do condomínio		
Direito de voto e participação nas deliberações da assembleia	Ao mesmo tempo em que o condômino tem a obrigação de contribuir com as despesas, sob pena de pagamento de penalidades, o mesmo tem o direito de participar da administração do condomínio através do voto, participação nas assembleias ou conselhos etc.	Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais.

Fonte: autora.

Essas normas constituem o mínimo previsto em lei de direitos e deveres entre os condôminos, lembrando que a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno podem trazer regras mais específicas e complexas de direitos e deveres, porém, sem desrespeitar a intenção e princípios expressos no Código Civil e demais normas de direito público. Conforme se verifica a seguir, nem sempre essas normas são suficientes para evitar os conflitos existentes entre os condôminos e entre estes e o Poder Público.

3.7 CONFLITOS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

Além das normas de direito público que incidem sobre a propriedade privada, os direitos e deveres dos condôminos um perante o outro estão expressos na lei e na Convenção de Condomínio e Regimento Interno. Ocorre que, nem sempre as normas são cumpridas ou aceitas pelas pessoas, podendo causar prejuízos pecuniários ou incômodos de diversas ordens a outrem. Em alguns casos, uma simples conversa pode resolver o problema. Em outros casos, não havendo concordância ou cumprimento das normas estabelecidas, busca-se a tutela jurisdicional para a resolução do problema.

No caso de conflitos extrajudiciais, ou seja, aqueles que são resolvidos sem a intervenção da justiça, a figura do síndico é importante para conciliar as partes, bem como para aplicar sanções e advertências àqueles que não cumprem as regras condominiais ou legais. As administradoras de condomínios também podem atuar no

sentido de mediar conflitos a fim de reduzir os conflitos e possíveis custas e desgastes com um processo judicial.

Os conflitos judiciais são aqueles em que uma ou ambas as partes procuram o Poder Judiciário para que um terceiro (juiz) resolva o conflito entre elas. Verifica-se que o Estado trouxe para si a função jurisdicional, ou seja, de julgar e punir os que atentam contra as normas pré-estabelecidas, cabendo a ele a punição e prevenção de desobediências e abusos nas relações interpessoais, criminais, comerciais, etc. Para Nucci (2005, p. 217) a jurisdição “é o poder atribuído, constitucionalmente, ao Estado para aplicar a lei ao caso concreto, compondo litígios e resolvendo conflitos”. O autor afirma que esse poder é constitucionalmente entregue ao Poder Judiciário e “em suma, todo juiz, investido na sua função, possui jurisdição, que é a atribuição de compor os conflitos emergentes na sociedade, valendo-se da força estatal para fazer cumprir a decisão compulsoriamente” (NUCCI, 2005, p. 219).

Ainda, nesse tema de jurisdição, deve-se citar o conceito de competência, que é entendida como “a delimitação da jurisdição, ou seja, o espaço dentro do qual pode determinada autoridade judiciária aplicar o direito aos litígios que lhe forem apresentados, compondo-os” (NUCCI, 2005, p. 219). Esse é o limite de atuação do poder estatal, que demarca a jurisdição, que segue regras constitucionais e processuais.

A Constituição da República atribui aos Estados⁵³ a competência para organizarem da sua Justiça de acordo com os princípios estabelecidos na Constituição. No âmbito do Estado do Paraná, conforme a Constituição Estadual do Paraná, em seu artigo 93, os órgãos do Poder Judiciário no Estado são:

- I - o Tribunal de Justiça;
- II - Revogado pela Emenda Constitucional nº 16/2005. Redação Anterior: “II – o Tribunal de Alçada;”
- III - os Tribunais do Júri;
- IV - os Juízes de Direito;
- V - os Juízes Substitutos;
- VI - os Juizados Especiais;
- VII - os Juízes de Paz.

⁵³ Constituição da República: Art. 125. Os Estados organizarão sua Justiça, observados os princípios estabelecidos nesta Constituição.

§ 1º - A competência dos tribunais será definida na Constituição do Estado, sendo a lei de organização judiciária de iniciativa do Tribunal de Justiça.

De acordo com o assunto, local, valor do bem objeto de litígio e pessoas envolvidas a ação judicial deverá ser ingressada perante um ou outro Juízo, em conformidade com a competência constitucional e ordinária estabelecida⁵⁴. A 1ª Instância da Justiça Estadual é composta pelos juízes estaduais, os quais são responsáveis pelo julgamento de matérias criminais, cíveis, de família etc. Nesse âmbito estão inseridas as Varas Cíveis e os Juizados Especiais. As ações judiciais que envolvem os conflitos advindos dos condomínios devem ser ingressadas em 1ª instância, regra geral, nas Varas Cíveis⁵⁵ ou Juizados Especiais⁵⁶, dependendo de opção da parte. A competência para julgar ações fundadas em direito real sobre imóveis é do foro de situação da coisa, em conformidade com o artigo 95⁵⁷ do Código de Processo Civil, uma vez que é competente o foro da situação do imóvel, por ser o lugar onde a obrigação deve ser cumprida. Durante o processo judicial as partes apresentam seus pedidos, fazem a apresentação de suas provas e por fim, o juiz apresenta uma sentença com a solução concedida ao litígio. Quando as partes não ficam satisfeitas com a decisão proferida pelo juiz singular elas interpõem um instrumento chamado “recurso” e levam a discussão da questão a 2ª instância que ao invés de um juiz, é composta por vários juízes em colegiados. Utiliza-se também a expressão “2º grau de jurisdição”.

Após todo o exposto nesse capítulo que envolve a convivência entre condôminos, seus direitos e obrigações, bem como os tipos de desordens que podem existir, a fim de analisar de forma concreta os conflitos judiciais e extrajudiciais entre os condôminos foram coletadas, tabeladas e analisadas decisões judiciais e feitas entrevistas com síndicos e administradoras de condomínios. Todo o

⁵⁴ Exemplos: Constituição da República, Código de Organização e Divisão Judiciária de cada Estado, Código de Processo Civil, Código de Processo Penal, Código Tributário Nacional etc.

⁵⁵ Ações de cobrança de taxas condominiais, ações de indenização, ação declaratórias (anulação de assembleia), ações de direito de vizinhança etc.

⁵⁶ Os Juizados Especiais Estaduais foram criados para abranger causas mais simples e a fim de que o processo fosse mais ágil. Todo o procedimento é orientado pelos critérios da oralidade, simplicidade, informalidade, economia processual e celeridade, buscando, sempre que possível, a conciliação ou a transação. A parte pode, porém, escolher se deseja apresentar o seu litígio processual aos juizados especiais ou às varas cíveis, também conhecidas por “justiça comum”.

⁵⁷ Art. 95. Nas ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro da situação da coisa. Pode o autor, entretanto, optar pelo foro do domicílio ou de eleição, não recaindo o litígio sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, posse, divisão e demarcação de terras e nunciação de obra nova.

procedimento de levantamento e coleta de dados, bem como conclusão da pesquisa estão descritas no capítulo 4.

4 ESTUDO DE CASO

A cada ano é perceptível aos moradores das cidades brasileiras transformações no cenário das construções civis e no uso e ocupação do solo urbano, em que casas singulares dão lugar a condomínios de edifícios ou em que os espaços de convivência e lazer são divididos em condomínios de casas. Essas mudanças espaciais das cidades são impulsionadas por diversos fatores econômicos e sociais, em especial por questões como a exiguidade e custo da terra em determinadas localidades, segurança e qualidade de vida etc. A fim de analisar tal fenômeno, bem como o resultado sócio jurídico dessa modificação nos padrões de uma cidade, o presente trabalho delimitou a cidade de Curitiba (no Estado do Paraná).

4.1 ABRANGÊNCIA DA PESQUISA E CONTEXTUALIZAÇÃO

O universo da pesquisa é constituído por todos os elementos de uma classe ou toda a população. Como é complicado estudar uma população inteira ou todo um universo de elementos escolhe-se determinada quantidade dos elementos de uma classe para objeto de estudo (Andrade, 2005). Assim, o presente trabalho delimitou a cidade de Curitiba, Paraná.

A escolha de Curitiba baseou-se em conveniência de localização, disponibilidade de informações em séries históricas e atualizadas, bem como pela possibilidade de eventuais comparações com outras cidades com perfil sócio econômico semelhante. Acredita-se que os resultados encontrados podem também ser válidos para outras metrópoles brasileiras, tendo em vista que a legislação federal que rege o parcelamento do solo urbano e as relações privadas entre condôminos é a mesma. Além disso, a capital paranaense é totalmente urbana (IBGE, 2010; CURITIBA, 2012) e possui ocupação consolidada, que permite avaliar o fenômeno de interesse dessa pesquisa, o condomínio.

A delimitação temporal do estudo compreendeu os anos de 2002 a 2012. A escolha desse período justificou-se nos seguintes fatos: a) por ser o período em que estão disponíveis os alvarás no sítio oficial do município de Curitiba; b) por

apresentar um volume mínimo de Acórdãos no sítio do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná; e c) pela possibilidade de utilizar os dados do Censo (2000 a 2010) para fazer algumas análises comparativas, em que pese não haver concordância de períodos.

Em Curitiba, o Censo 2010 (IBGE, 2010, b) constatou que a quantidade de pessoas cujos domicílios são em condomínios de casas e edifícios representam pouco mais de 30% (trinta por cento) do total.

Quadro 2 – Domicílios em Curitiba. Censo 2010.

TIPO DE DOMICÍLIO	NÚMERO DE DOMICÍLIOS	PORCENTAGEM
Casa	399.038	69,29 %
Casa de vila ou em condomínio	22.439	3,90 %
Apartamento	152.947	26,56 %
Habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco ⁵⁸	1.475	0,26 %
TOTAL	575.899	100 %

Fonte: IBGE - Censo 2010, Adaptado autora.

Os tipos de domicílios do quadro acima são definidos pelo IBGE (2010) do seguinte modo:

Casa: é uma edificação com acesso direto a um logradouro (arruamento, avenida, caminho, etc.), legalizado ou não, independentemente do material utilizado em sua construção. Considerou-se como casa a edificação com um ou mais pavimentos que estivesse ocupada integralmente por um único domicílio (IBGE, 2011, p. 08).

Casa de vila: é o domicílio localizado em casa que faça parte de um grupo de casas com acesso único a um logradouro. Na vila, as casas estão agrupadas umas junto às outras, constituindo-se, às vezes, de casas geminadas. Cada uma delas possui uma identificação de porta ou designação própria. Casa em condomínio é a casa que faz parte de um conjunto residencial (condomínio) constituído de dependências de uso comum (tais como áreas de lazer, praças interiores, quadras de esporte, etc.). As casas de condomínio geralmente são separadas umas das outras, cada uma delas tendo uma identificação de porta ou designação própria (IBGE, 2011, p. 08).

⁵⁸ É a unidade de moradia multifamiliar, isto é, com várias famílias diferentes, apresentando as seguintes características: a) uso comum de instalações hidráulica e sanitária (banheiro, cozinha, tanque, etc.); b) utilização do mesmo ambiente para diversas funções (dormir, cozinhar, fazer refeições, trabalhar, etc.); c) várias habitações (domicílios particulares) construídas em lotes urbanos ou com subdivisões de habitações em uma mesma edificação, geralmente alugadas, subalugadas ou cedidas e sem contrato formal de locação (IBGE, 2011, p. 08).

Casa de condomínio: é o domicílio localizado em casa que faça parte de um grupo de casas com acesso único a um logradouro. Na vila, as casas estão agrupadas umas junto às outras, constituindo-se, às vezes, de casas geminadas. Cada uma delas possui uma identificação de porta ou designação própria. Casa em condomínio é a casa que faz parte de um conjunto residencial (condomínio) constituído de dependências de uso comum (tais como áreas de lazer, praças interiores, quadras de esporte, etc.). As casas de condomínio geralmente são separadas umas das outras, cada uma delas tendo uma identificação de porta ou designação própria (IBGE, 2011, p. 08).

Apartamento: é o domicílio particular localizado em edifício de um ou mais andares, com mais de um domicílio, servidos por espaços comuns (hall de entrada, escadas, corredores, portaria ou outras dependências). Considerou-se também como apartamento o domicílio que se localiza em prédio de dois ou mais andares em que as demais unidades são não residenciais e, ainda, aqueles localizados em edifícios de dois ou mais pavimentos com entradas independentes para os andares (IBGE, 2011, p. 08).

Habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco: É a unidade de moradia multifamiliar, isto é, com várias famílias diferentes, apresentando as seguintes características: a) uso comum de instalações hidráulica e sanitária (banheiro, cozinha, tanque, etc.); b) utilização do mesmo ambiente para diversas funções (dormir, cozinhar, fazer refeições, trabalhar, etc.); c) várias habitações (domicílios particulares) construídas em lotes urbanos ou com subdivisões de habitações em uma mesma edificação, geralmente alugadas, subalugadas ou cedidas e sem contrato formal de locação (IBGE, 2011, p. 08).

Com o intuito de confrontar esses dados com uma visão empírica de crescimento das unidades condominiais na capital paranaense, nessa etapa preliminar buscou-se averiguar a quantidade de alvarás liberados para construções de unidades residenciais e/ou comerciais em condomínios⁵⁹ em Curitiba. Não foram observados critérios como metragem, localização⁶⁰, grupo de zoneamento, material, finalidade, etc., uma vez que não influenciam no objetivo do presente estudo.

Ao se analisar o mês de janeiro e junho⁶¹ dos anos de 2002 a 2012 chegou-se aos seguintes números:

⁵⁹ Nesta pesquisa considerou-se como condomínios os alvarás cuja quantidade de unidades residenciais e/ou comerciais são superiores a 1 (uma) unidade, independente de o uso do alvará ser habitação unifamiliar, coletiva, conjunto habitacional etc.

⁶⁰ A fim de averiguar a localização de condomínios pode-se observar o estudo feito na dissertação de Michele da Silva Furiski intitulado "Enclaves residenciais urbanos: caracterização e expansão dos condomínios e grandes empreendimentos residenciais em Curitiba. O trabalho foi apresentado em 2010 como requisito para a titulação de mestre na Pontifícia Universidade Católica do Paraná, no Programa de Pós-graduação em Gestão Urbana. Disponível em: < javascript:MM_openBrWindow('http://www.biblioteca.pucpr.br/pergamum/biblioteca/index.php?codAcesso=272815','pergamum_detalhes','scrollbars=yes,resizable=yes,width=800,height=600')> . Acesso em: 28 fev. 2013.

⁶¹ Inicialmente escolheu-se como parâmetro o mês de junho e a fim de confrontar e confirmar esses dados, foi feita a pesquisa também no mês de janeiro. Os alvarás liberados pela Prefeitura Municipal de Curitiba foram organizados e tabulados ano a ano de acordo com os meses escolhidos e depois

Quadro 3 – Alvarás para construção em Curitiba – Janeiro de 2002 a 2012

ANO	Nº ALVARÁS	ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO E MORADIA POPULAR	ALVARÁS PARA 1 UNID.	ALVARÁS PARA + 1 UNID.	TOTAL UNIDADES	UNIDADES IMÓVEL SINGULAR	UNIDADES EM CONDOMÍNIO	PORCENTAGEM UNID. EM CONDOMÍNIO
Jan/ 2002	546	481	381	100	2161	381	1780	82,37
Jan/ 2003	321	259	152	107	5656	152	5504	97,31
Jan/ 2004	264	214	138	76	1102	138	964	87,72
Jan/ 2005	237	208	139	69	673	139	534	79,35
Jan/ 2006	317	271	191	80	1052	191	861	81,84
Jan/ 2007	373	343	226	117	1205	226	979	81,24
Jan/ 2008	332	300	201	99	1124	201	923	82,12
Jan/ 2009	313	277	198	79	1492	198	1294	86,72
Jan/ 2010	330	289	141	148	1512	141	1371	90,67
Jan/ 2011	325	296	191	105	1653	191	1462	74,9
Jan/ 2012	335	286	157	129	1906	157	1749	91,76
MÉDIA	336							85,09%

Fonte: Autora, Prefeitura Municipal de Curitiba.

Quadro 4 – Alvarás para construção de condomínios em Curitiba – Janeiro de 2002 a 2012

ANO	UNIDADES EM CONDOMÍNIO	UNIDADES EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	PORCENTAGEM - UNIDADE RESIDENCIAL	UNIDADES EM CONDOMÍNIO COMERCIAL	PORCENTAGEM - UNIDADE COMERCIAL	UNIDADES EM CONDOMÍNIO MISTO	PORCENTAGEM - CONDOMÍNIO MISTO
jan./02	1780	564	31,69	71	3,99	1145	64,33
jan./03	5504	432	7,85	62	1,13	5010	91,02 ⁶²
jan./04	964	787	81,64	56	5,81	121	12,55
jan./05	534	380	71,16	24	4,49	130	24,34
jan./06	861	699	81,18	40	4,65	122	14,17
jan./07	979	884	90,30	34	3,47	61	6,23
jan./08	923	845	91,55	16	1,73	62	6,72
jan./09	1294	763	58,96	21	1,62	510	39,41
jan./10	1371	1123	81,91	38	2,77	210	15,32
jan./11	1462	1147	78,45	12	0,82	303	20,73
jan./12	1749	1576	90,11	15	0,86	158	9,03
		MÉDIA	69,53%	MÉDIA	2,85 %	MÉDIA	27,62%

Fonte: Autora, Prefeitura Municipal de Curitiba.

separados os motivos de sua emissão (reforma/alteração/ampliação; construção; outros) a fim de averiguar qual o percentual de alvarás de construção. Após, foram separados pela quantidade de unidades e destinação (residencial, comercial ou mista) a fim de mensurar a porcentagem de unidades construídas em condomínios. Para a montagem dos quadros foram analisadas as tabelas de dados de expedição de todos os tipos de alvarás de cada mês e ano, classificados, organizados e extraídos os dados necessários.

⁶² Esse número alto de unidades em condomínio misto apenas foi alcançado por causa de um condomínio que possui 5010 unidades em condomínio misto.

Considerou-se misto os condomínios que possuem unidades comerciais e residenciais.

Quadro 5 – Alvarás para construção em Curitiba – Junho de 2002 a 2012

ANO	Nº ALVARÁS	ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO E MORADIA POPULAR	ALVARÁS PARA 1 UNID.	ALVARÁS PARA + 1 UNID.	TOTAL UNIDADES	UNIDADES EM IMÓVEL ÚNICO	UNIDADES EM CONDOMÍNIO	PORCENTAGEM UNID. EM CONDOMÍNIO
jun./02	308	237	141	96	697	141	556	79,77
jun./03	411	337	231	106	1215	231	984	80,99
jun./04	391	318	222	96	823	222	601	73,03
jun./05	372	330	220	110	1349	220	1129	83,69
jun./06	322	278	190	88	926	190	736	79,48
jun./07	313	276	192	84	638	192	446	69,91
jun./08	404	373	234	139	2065	234	1831	88,67
jun./09	440	395	250	145	1660	250	1410	84,94
jun./10	447	382	218	164	4455	218	4237	95,11
jun./11	316	270	169	101	2083	169	1914	91,89
jun./12	340	282	155	127	1803	155	1648	91,4
MÉDIA	369							83,53

Fonte: Autora, Prefeitura Municipal de Curitiba.

Quadro 6 – Alvarás para construção de condomínios em Curitiba – Junho de 2002 a 2012

ANO	UNIDADES EM CONDOMÍNIO	UNIDADES EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	PORCENTAGEM UNIDADE RESIDENCIAL	UNIDADES EM CONDOMÍNIO COMERCIAL	PORCENTAGEM - UNIDADE COMERCIAL	UNIDADES EM CONDOMÍNIO MISTO	PORCENTAGEM - CONDOMÍNIO MISTO
jun./02	556	364	65,47	89	16,01	103	18,53
jun./03	984	534	54,27	396	40,24	54	5,49
jun./04	601	475	79,03	63	10,48	63	10,48
jun./05	1128	550	48,76	149	13,21	429	38,03
jun./06	736	634	86,14	26	3,53	76	10,33
jun./07	446	376	84,30	17	3,81	53	11,88
jun./08	1831	1110	60,62	16	0,87	705	38,50
jun./09	1410	1223	86,74	106	7,52	81	5,74
jun./10	4237	3388	79,96	82	1,94	767	18,10
jun./11	1914	1836	95,92	30	1,57	48	2,51
jun./12	1648	1174	71,24	17	1,03	457	27,73
		MÉDIA	73,86	MÉDIA	9,11	MÉDIA	17,03

Fonte: Autora, Prefeitura Municipal de Curitiba.

Resumidamente foram encontrados os seguintes resultados médios por mês, considerando os meses de janeiro e junho de 2002 a 2012:

Quadro 7 – Resumo médio de Alvarás para construção e moradia popular por mês em Curitiba – 2002 a 2012

ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO E MORADIA POPULAR	PORCENTAGEM DE ALVARÁS PARA UNIDADES SINGULARES	PORCENTAGEM DE ALVARÁS PARA UNIDADES EM CONDOMÍNIO
305	55,91%	44,09%

Fonte: Autora.

Quadro 8 – Resumo médio de Alvarás para construção e moradia popular em condomínios por mês em Curitiba – 2002 a 2012

Nº ALVARÁS	QUANTIDADE MENSAL DE UNIDADES	UNIDADES SINGULARES	PORCENTAGEM UNIDADES SINGULARES	UNIDADES EM CONDOMÍNIO	PORCENTAGEM UNIDADES EM CONDOMÍNIO
305	1693	197	11,64%	1496	88,36%

Fonte: Autora.

Quadro 9 – Resumo médio de Alvarás para construção e moradia popular em condomínios por mês em Curitiba – 2002 a 2012

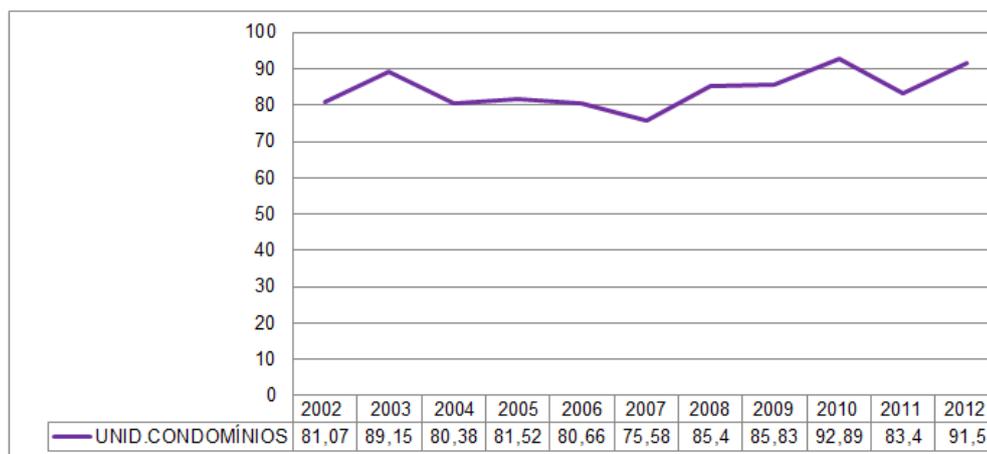
UNIDADES EM CONDOMÍNIO	UNIDADES RESIDENCIAL	PORCENTAGEM UNIDADES RESIDENCIAL	UNIDADES COMERCIAL	PORCENTAGEM UNIDADES COMERCIAL	UNIDADES MISTAS	PORCENTAGEM UNIDADES EM CONDOMÍNIO MISTO
1496	948	71,69%	63	4,19%	485 ⁶³	32,41%

Fonte: Autora, Prefeitura Municipal de Curitiba.

Assim, nos últimos 11 anos, das unidades liberadas por meio de Alvarás da Prefeitura Municipal de Curitiba, em média, 88,36% são de unidades em condomínio.

⁶³ Como já observado no Quadro 4, esse número alto de unidades em condomínio misto apenas foi alcançado por causa de um condomínio em janeiro de 2003 que possui 5010 unidades em condomínio misto. Retirando esse mês da contagem, a média de alvarás é de 269 unidades por mês.

Gráfico 1 – Média de Alvarás liberados para construção de unidades em condomínio em Curitiba



Fonte: Autora.

Nota-se que, nos meses pesquisados, não houve muita alteração anual no número de alvarás de construção bem como na quantidade de unidades construídas comparativamente ao número de Alvarás. O único aumento foi verificado na quantidade de unidades condominiais residenciais e um decréscimo na quantidade de unidades comerciais isoladas, porém, nota-se uma grande quantidade de condomínios mistos, que abrangem em um mesmo empreendimento unidades comerciais e residenciais.

Após a observação da proporção de alvarás liberados para a construção de unidades em condomínios em Curitiba buscou-se junto a Secretaria de Urbanismo da referida cidade analisar a forma de aprovação dos projetos de implantação de condomínios e se havia ou não alguma preocupação quanto a essa forma de parcelamento do solo urbano. Atualmente a aprovação de projetos é feita de acordo com o Decreto nº 1.020/2013⁶⁴ e Portaria nº 80/2013⁶⁵ e Caderno de anexos⁶⁶. Em entrevistas no Departamento de Controle de Edificações observou-se que:

Não há conflitos diretos entre o empreendedor e o Poder Público municipal para a aprovação de projetos de condomínios. Ao entrar com um projeto para análise com vistas à obtenção do Alvará de Construção, caso o mesmo atenda toda a legislação vigente sua aprovação ocorre de forma tranquila. "Conflitos" podem ocorrer do ponto de vista do empreendedor quando, por exemplo, o projeto não está adequado à alguma exigência legal e o não

⁶⁴ Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimidia/00134154.pdf>> Acesso em: 01/10/2013.

⁶⁵ Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimidia/00134265.pdf>> Acesso em: 01/10/2013.

⁶⁶ Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimidia/00134264.pdf>> Acesso em: 01/10/2013.

atendimento da legislação leva a uma demora em aprovação do projeto até a devida adequação dos itens (NASCIMENTO NETO, 2013).

Da leitura da legislação municipal e a partir das informações trazidas pelos entrevistados verificou-se que não há por parte do Poder Público municipal qualquer preocupação instrumentalizada em ato normativo para que a análise dos projetos de condomínios seja feita de maneira a reduzir possíveis conflitos entre condôminos. Existem parâmetros para a construção, mas não há essa preocupação com possíveis desordens internas do condomínio. Avaliam-se os projetos e posteriormente concede-se a Vistoria de Conclusão de Obras segundo o regulamento de edificações e legislações complementares, avaliando o atendimento aos parâmetros urbanísticos e projetuais relevantes. “Destá forma, questões que extrapolam a aplicação destas normativas legais não são objeto de avaliação e intervenção do departamento” (NASCIMENTO NETO, 2013).

Ao analisar os projetos foi citada a ocorrência de algumas divergências entre o empreendedor e a prefeitura, especialmente em projetos de pequeno porte e menor padrão, em que o empreendedor procura aprovar o projeto com as dimensões do corredor interno de acesso, área de recreação e afastamento de divisas inferiores ao estabelecido na legislação. Outra questão recorrente apresentada diz respeito ao atendimento do Decreto nº 1.677/2012, que estabelece parâmetros de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento para os sublotes: “percebe-se interesse dos empreendedores em aprovar a maior residência possível dentro do menor sublote. Assim, são protocolados projetos para análise que, por vezes, não atendem estes parâmetros básicos” (NASCIMENTO NETO, 2013).

Das entrevistas efetuadas concluiu-se que a prefeitura ocupa-se apenas de questões envolvendo a cidade, analisando os processos em relação à legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo e aos parâmetros urbanísticos relevantes estabelecidos na legislação vigente. Quanto as normas técnicas brasileiras e demais legislações municipais, estaduais e federais, inclusive as relativas à segurança, direito de vizinhança etc., o responsável técnico apenas assina um termo de compromisso e conhecimento acerca dessas normas, declarando que as cumpriu (ANEXO A).

Observa-se assim, que a Prefeitura Municipal de Curitiba ao longo dos últimos 11 anos tem liberado a construção massiva de unidades em condomínios na cidade,

porém, sem atenção as consequências jurídicas e sociais que essa forma de parcelamento do solo urbano traz aos seus moradores. Através do estudo de caso aplicado e abaixo especificado pode-se observar os conflitos existentes nos condomínios.

4.2 ESTRUTURA DO ESTUDO DE CASO

Após a etapa preliminar que foi constituída pela tabulação e análise da quantidade de alvarás para construção liberados pela Prefeitura Municipal, bem como levantamento do processo de aprovação de projetos pela Secretaria de Urbanismo de Curitiba, foram definidos os passos metodológicos de estudo de caso, a fim de observar o fenômeno de conflitos judiciais e extrajudiciais entre condôminos na cidade de Curitiba. Os conflitos entre moradores de condomínios (verticais e horizontais) podem ser representados pela figura abaixo:

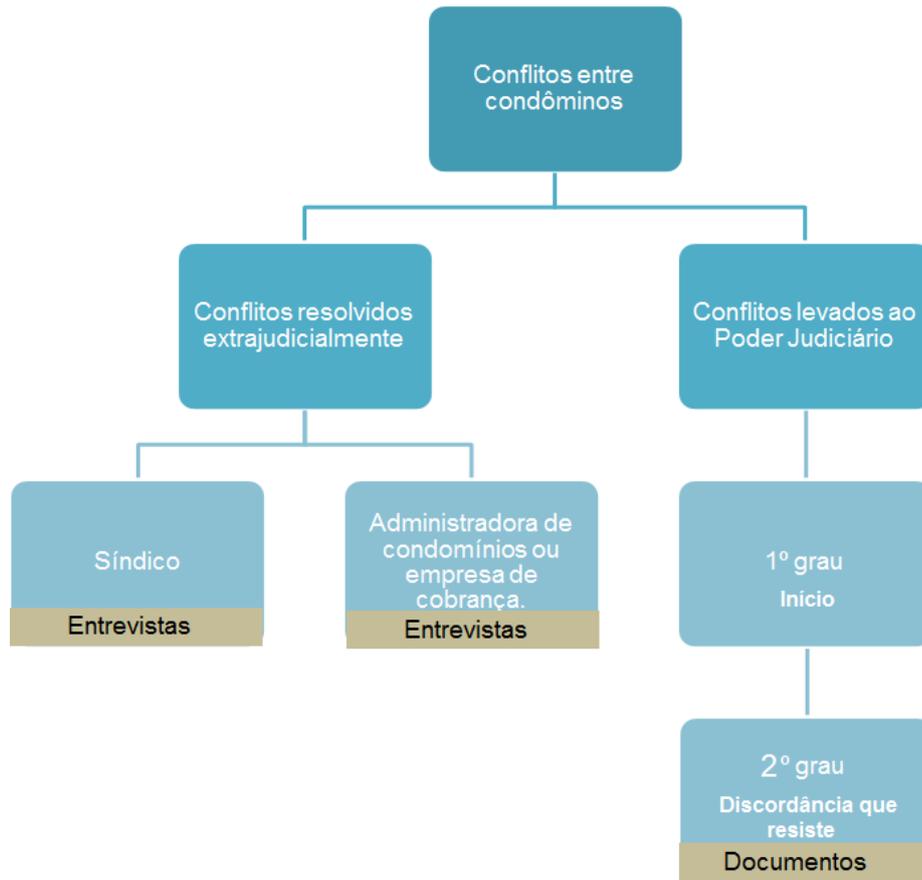


Figura 3 - Estrutura de conflitos entre condôminos

Fonte: autora.

De acordo com essa estrutura e com o cenário acima apresentado, foram definidos os passos metodológicos do estudo de caso, que podem ser assim resumidos:

1. Coleta de dados: documentos e entrevistas;
2. Tabulação, sistematização e análise de dados separadamente de acordo com o tipo de conflito (judicial e extrajudicial);
3. Interpretação dos dados coletados de acordo com o tipo de conflito;
4. Comparação dos conflitos judiciais e extrajudiciais;
5. Avaliação dos resultados obtidos e conclusão do estudo de caso;

Os documentos utilizados são acórdãos (decisões judiciais) do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, que foram analisados de forma quantitativa para averiguar os conflitos judiciais entre condôminos. As entrevistas, que serviram de base para uma análise qualitativa foram feitas com administradoras de condomínios e síndicos a fim de examinar os conflitos extrajudiciais entre condôminos. Para melhor análise e compreensão de cada coleta de dados foi necessário separá-las, sendo cada uma a seguir apresentada.

4.3 OS CONFLITOS JUDICIAIS ENTRE CONDÔMINOS

A fim de averiguar como o Poder Judiciário Paranaense tem decidido acerca dos conflitos entre condomínios foi feito um levantamento de 1.100 decisões no período de 2002 a 2012, em instância recursal (2º grau). O motivo pelo qual não foram tabeladas e analisadas as decisões de 1ª instância deve-se ao fato de que na Justiça estadual do Paraná, até o ano de 2008⁶⁷, o cadastramento dos processos

⁶⁷ O Conselho Nacional de Justiça (CNJ) órgão do Poder Judiciário responsável por efetuar o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura, criou uma uniformização das tabelas básicas de classificação processual, movimentação e fases processuais, assuntos e partes a fim de possibilitar a extração de dados estatísticos mais precisos, o que foi feito por meio da edição das Resoluções nº 12 (de 14 de

ingressados em 1º grau era feito apenas pelo nome das partes. Não há um banco de dados que individualize as ações judiciais por tipos processuais ou objetos de litígios. Esse cadastramento mais especializado somente é feito nos processos ingressados em grau de recurso. Desse modo, a fim de coletar dados de um período mais abrangente foi necessário fazer a pesquisa em processos da 2º instância que estão organizados em um sistema eletrônico e passível de ser pesquisado.

A partir de 2002 o sistema informatizado do Tribunal de Justiça – JUDWIN⁶⁸ passou a disponibilizar todos os acórdãos emitidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná após a publicação da decisão no Diário Oficial, possibilitando a pesquisa por diversos caracteres⁶⁹. Atualmente o sistema conta com 1.473.547 (um milhão, quatrocentos e setenta e três mil, quinhentos e quarenta e sete)⁷⁰ decisões que advém de processos cíveis, administrativos e criminais, de todo o Estado do Paraná, em conformidade com a sua competência.

A despeito de as ações judiciais que envolvem os conflitos advindos dos condomínios ser passíveis de trâmite nas Varas Cíveis ou Juizados Especiais o presente estudo atém-se à competência recursal das Varas Cíveis, deixando de lado as decisões advindas dos Juizados Especiais, uma vez que a quantidade encontrada é muito pequena⁷¹ quando comparada com a busca nas Varas Cíveis.

A pesquisa documental seguiu alguns critérios de busca para teste e posterior utilização do sistema. Utilizando o critério de pesquisa “condomínio” ou⁷² “condomínios”, sem qualquer refinamento (Comarca, Classe processual, órgão julgador e limite temporal, local de pesquisa no corpo da decisão ou apenas na ementa) foram encontrados 22.285⁷³ registros. Desses resultados, podem ser

fevereiro de 2006) e nº 46 (de 18 de dezembro de 2007) do CNJ. Ocorre que houve um prazo de adaptação dos Tribunais brasileiros até 30 de setembro de 2008 e, somente após esse período houve a obrigatoriedade do emprego dessa padronização.

⁶⁸ Endereço: <http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/>

⁶⁹ Pela data de publicação, pela data de julgamento, pelo número do processo, pelo nome do Relator, por palavras, por Comarcas, por órgão julgador, etc.

⁷⁰ Pesquisa realizada em 06/03/2013 às 15h 56min no site: <<http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/>>

⁷¹ Foram encontrados apenas 142 resultados. Disponível em: <<http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/publico/pesquisa.do?actionType=pesquisarRefinado&filtro=true>> Pesquisa realizada em 25 out. 2012.

⁷² De acordo com a explicação do próprio site do Tribunal de Justiça do Paraná, o conectivo “ou” localiza um e o outro termo no julgado.

⁷³ Na pesquisa realizada em 06/03/2013 às 15h 56min no site: <http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/> foram encontrados 2.578 resultados. Refeita a pesquisa em 18/09/2013, foram encontrados 2.670

encontradas decisões que citam o condomínio em diversas situações, por exemplo: referindo-se a um conflito entre moradores; sobre um crime que ocorreu em suas imediações; um contrato de compra e venda ou mesmo uma hipoteca que envolve um imóvel em condomínio. Desse modo, a fim de evitar o que se pode denominar de “lixo de pesquisa”, restringir a busca e encontrar decisões relevantes ao presente estudo foram utilizados os seguintes parâmetros de pesquisa: 1) apenas decisões emanadas em processo do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba⁷⁴; 2) classe processual de “apelação”, 3) palavras-chaves: “condomínio” ou “condomínios”; 4) data de julgamento de: 01/01/2002 a 31/12/2012, 5) apenas processos cíveis; 6) resultados apenas na ementa⁷⁵. Assim, foram encontrados 2.670⁷⁶ processos no total. Dessas decisões, foram separadas e tabuladas 1.100 decisões, sendo 100 de cada ano entre 2002 a 2012. Desses 100 processos anuais, buscou-se averiguar uma quantidade de processos em cada mês, a fim de abranger proporcionalmente todos os meses de cada ano.

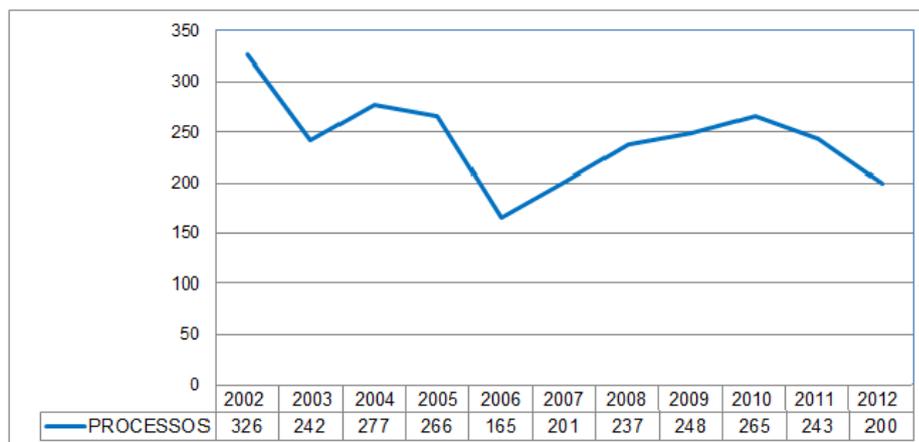
Considerando a quantidade de processos de acordo com os resultados acima, observou-se o seguinte desenvolvimento anual:

resultados, lembrando que o sistema é passível de erros e de apresentar acórdãos repetidos. O último resultado será a utilizado.

⁷⁴ Denominação formal da cidade de Curitiba. Entre outros critérios, a escolha da cidade de Curitiba adveio pelo fato de possuir a maior quantidade de processos (71,16%) se comparado com todos os outros municípios do Estado do Paraná. A segunda cidade com mais processos Londrina, possui apenas 11,40% da quantidade total de processos, seguida por Maringá (4,82 %), Foz do Iguaçu (1,64%), Ponta Grossa (1,25%). As demais cidades representam menos de 1% da quantidade de processos. Pesquisa realizada em 06/03/2013, às 22h 44 min no site: <<http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/>>

⁷⁵ A ementa é um resumo, um relatório da decisão que é escrita pelo Relator desta.

⁷⁶ Pesquisa realizada em 06/03/2013 às 16h 39min no site: <<http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/>>

Gráfico 2 – Quantidade de processos judiciais entre condôminos por ano em Curitiba.

Fonte: Autora, Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Da leitura do gráfico verifica-se que houve alguns anos de aumento e diminuição no quantitativo de processos, sendo o ano de 2002 o que apresentou a maior quantidade, 326, e o ano de 2006 o menor número de processos, 165. A média é de 242 processos por ano. O declínio nos últimos anos pode ter como uma de suas causas a escolha pelo ingresso de ações no Juizado Especial e a criação do JUICOND – Juizado Informal de Condomínios, que é uma parceria firmada entre o 4.º Juizado Especial Cível de Curitiba e o Sindicato de Habitação e Condomínio do Paraná que é um meio alternativo de resolução de conflitos, por meio do qual se busca uma rápida e econômica solução de conflitos decorrentes de cobrança de condomínios. Trata-se de uma tentativa de conciliação entre as partes para que não seja necessário todo um trâmite processual judicial. Como essa forma de resolução de conflitos envolve o Juizado Especial e não as Varas Cíveis, esse projeto não será analisado nesse trabalho.

Após a leitura das decisões, os processos foram organizados, agrupados e qualificados. Foram consideradas 07 classificações (Administração e gestão financeira, taxas condominiais, conflitos de vizinhança, áreas comuns, unidade autônoma, áreas de garagem e outros), que se subdividiram em temas e subtemas (APÊNDICE 01). O resultado da análise foi sintetizada no Quadro 10:

Quadro 10 – Síntese dos conflitos judiciais entre condôminos

CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA	QUANTIDADE DE PROCESSOS	%
TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.	242	22
		RESPONSABILIDADE	194	17,64
		LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO	167	15,18
		DISCORDÂNCIA DE VALORES, DO RATEIO, DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO OU ADMINISTRAÇÃO.	120	10,91
		PROCESSUAL	59	5,36
	CONDÔMINO INADIMPLENTE INTERRUPTÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC. E COBRANÇA VEXATÓRIA.	17	1,55	
	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA, DISCORDÂNCIA DE VALORES, CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, ETC.	38	3,45
ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APRESENTAÇÃO DAS CONTAS, EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS E RESPONSABILIDADE NA GESTÃO.	95	8,64
	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ANULAÇÃO, ELEIÇÕES E DELIBERAÇÕES.	32	2,91
	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	ALTERAÇÕES E EFICÁCIA	7	0,64
	PENALIDADES	APLICAÇÃO E ANULAÇÃO	4	0,36
UNIDADE AUTÔNOMA	MANUTENÇÃO, OBRAS, USO E CONSERVAÇÃO.	ALTERAÇÕES, AMPLIAÇÃO, MUDANÇA DE FACHADA, DANOS A TERCEIROS, ETC.	34	3,09
	VAGAS DE GARAGEM	UTILIZAÇÃO, REDISTRIBUIÇÃO, ETC.	17	1,55
	DESTINAÇÃO DO IMÓVEL	NORMAS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO	3	0,27
ÁREAS COMUNS	UTILIZAÇÃO, OBRAS, DANOS E MANUTENÇÃO.	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	25	2,27
	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	INDENIZAÇÃO	13	1,18
CONFLITOS DE VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ADMINISTRAÇÃO	21	1,91
	PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO	EMIÇÃO DE SOM E/ OU RUÍDOS - ANIMAIS	5	0,45
	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	CONDÔMINOS	4	0,36
DIVISÃO DE ÁREAS	AÇÃO DE DIVISÃO	IMÓVEL URBANO	3	0,27
TOTAL			1.100	100%

Fonte: Autora, Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Percebe-se, portanto, que as taxas condominiais representam a maior parte dos conflitos judiciais. A seguir cada um dos itens constantes no quadro acima é avaliado conforme a categorização utilizada.

4.1.1 Taxas condominiais

Analisando a totalidade das decisões judiciais concluiu-se que a maioria, ou seja, 76,09% referem-se a questões que envolvem o pagamento das taxas condominiais. Dessas questões, 72,63% estão relacionados diretamente a ações de cobrança, em que o condomínio ingressa contra o condômino para cobrar as despesas, e 3,45% são processos em que há discordância do condômino quanto ao pagamento, e esse ingressa contra o condomínio com uma ação de consignação em pagamento.

Como já observado no referencial teórico, de modo geral, as taxas condominiais subdividem-se em despesas ordinárias e despesas extraordinárias. Na análise não se fez distinção se a inadimplência ocorre por conta de uma ou outra despesa, considerando-se ambas como do mesmo gênero: taxas condominiais. Pode-se observar a importância do tema, no fragmento de uma das decisões do Tribunal de Justiça:

Não se pode olvidar que a maior obrigação do condômino é pagar a sua quota (art. 12 da Lei nº 4.591/64), uma vez que se não concorrer para a despesa comum, outros condôminos terão que suportar a quota do condômino inadimplente, o que se revela um verdadeiro desrespeito para a vida em condomínio. Quem quer viver em condomínio deve contribuir com sua quota. Isso é sagrado. Não pode querer que os vizinhos suportem seu inadimplemento". (TAPR - Apelação Cível nº 0253722-2 - Sétima Câmara Cível - Rel. Juiz Lauro Laertes de Oliveira - Julg. 17/03/2004).

Além dessa decisão, diversas outras mencionam a essencialidade da obrigação de contribuição condominial bem como seus efeitos perante os demais condôminos. Devido à importância do assunto e quantidade de decisões judiciais, para uma melhor análise as taxas condominiais foram agrupadas e divididas primeiramente em dois grupos: ação de cobrança e ação de consignação em pagamento, e, posteriormente o grupo de ação de cobrança foi subdividido de

acordo com o assunto básico que gerou o litígio para exigência judicial da contribuição condominial, quais sejam:

- a) Juros e multa;
- b) Responsabilidade pelo pagamento;
- c) Legitimidade de cobrança quando há cessão de crédito;
- d) Discordância de valores, da forma de administração, do rateio ou da convenção de condomínio;
- e) Questões processuais;
- f) Condômino inadimplente interrupção de fornecimento de água, gás etc. e cobrança vexatória.

Abaixo cada um desses itens é analisado individualmente.

a) Juros e multa:

O maior percentual de decisões judiciais, 22%, refere-se a discussões de questões como a incidência de juros e/ou multa sobre os créditos de taxas condominiais. Essa quantidade numerosa de processos que discutem esses temas relaciona-se com o fato de que o Código Civil de 1916 e a Lei nº 4.591/64 foram alterados pelo Código Civil de 2002⁷⁷, modificando normas relativas aos juros e incidência de multa nas contribuições condominiais, conforme já tratado no item “3.6.3.1 As despesas do condomínio”.

Assim, com a alteração da norma, o percentual possível de aplicação de multa aos condôminos impontuais que era de 20% foi reduzido para 2%. Esse limite prevalece sobre os critérios estabelecidos nas convenções de condomínio. Dessa forma, em que pese as convenções indicarem percentuais mais altos, a partir de janeiro de 2003 o valor das multas não pode ser superior ao estabelecido pelo Código Civil, ou seja, 2%. Essa regra trouxe diversos debates judiciais como, por exemplo: se um condômino fosse inadimplente antes de 2000 e fosse cobrado

⁷⁷ Em que pese ter sido promulgado em 2002, o Novo Código Civil só entrou em vigência em 10 de janeiro de 2003.

apenas em 2004, qual seria o percentual da multa⁷⁸; apesar da existência da lei, se a Convenção estipular valor maior para multa, qual seria o percentual válido antes e depois da vigência do Código Civil⁷⁹; qual o percentual de juros e correção monetária etc.

Além dessa multa, com a entrada em vigor do Código Civil de 2002⁸⁰ tramitam nos tribunais discussões acerca do percentual de juros moratórios aplicáveis ao débito, sendo que a jurisprudência dominante entende que até o advento do Novo Código Civil, quando não convencionado, os juros eram de 6% ao ano, e, após a entrada em vigor do Código Civil de 2002 é de 1% ao mês.

Diante do exposto na subseção 3.6.3.1 “As despesas de condomínio” e do quantitativo de decisões judiciais, observa-se a relevância do tema, resultado de alterações legislativas ocorridas nos últimos 11 anos.

b) Responsabilidade pelo pagamento

Inseridos nesse subtema englobam-se questões acerca da responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais, que representaram 17,64% do total de ações judiciais. Conforme já mencionado no referencial teórico, a propriedade é um direito real, ou seja, o pagamento das taxas condominiais, por força do Código Civil, é obrigação do proprietário do bem imóvel, ou seja, aquele que está descrito na matrícula do imóvel como tal.

Nas decisões analisadas foram constatadas as seguintes divergências acerca da responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais: contrato de compra e venda do imóvel com débitos condominiais⁸¹; locação de imóvel⁸²; contrato de

⁷⁸ De acordo com as decisões (jurisprudência) e a doutrina, o percentual seria o do momento do inadimplemento. Logo, se o condômino deixasse de pagar o condomínio em junho de 2000, deveria ser observado o percentual cabível naquela época, ainda que fosse cobrado posteriormente e já houvesse outra norma.

⁷⁹ Nesse caso, deve-se analisar cada momento e a vigência da lei. Antes de 2003 poderia ser estabelecida multa de até 20%, após esse período, ainda que válida a Convenção de Condomínio, esta deve ser adequada aos preceitos legais, ou seja, a multa não pode ser superior a 2% para o condômino inadimplente.

⁸⁰ Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

⁸¹ Há divergência nas decisões acerca da responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais. Ora se entende que o adquirente do imóvel deve responder pelos encargos, uma vez que o débito condominial está ligado a propriedade, ora se afirma que quem responde é quem deu causa ao

compra e venda em que as parcelas não foram quitadas e o imóvel foi devolvido à financiadora⁸³ do bem; entre outros temas.

c) Legitimidade de cobrança quando há cessão de crédito

Em 15,18% do total de ações judiciais discute-se a legitimidade para a cobrança das taxas condominiais. Esses debates advêm da numerosa quantidade de condomínios que devido a inadimplência transferem a terceiros os direitos sobre as taxas condominiais e essas empresas antecipam tais valores e depois cobram, geralmente com taxas de juros e multa superiores.

No momento da cobrança por essas empresas ou mesmo pelo condomínio, a fim de se livrar da obrigação, os inadimplentes tentam afirmar que quem os cobra não é legítimo, por exemplo, porque não houve contrato válido entre condomínio e empresa, ou que o condomínio não pode cobrar tais juros ou multas, etc.

d) Discordância de valores, da forma de administração, do rateio ou da convenção de condomínio.

Ao serem cobrados judicialmente pelo inadimplemento de taxas condominiais, como forma de justificar o seu inadimplemento os condôminos alegam diversos fatos como: a) o desconhecimento da convenção de condomínio; b) a origem da taxa condominial; c) o valor, a forma de divisão e rateio das despesas; d) percentuais de divisão das taxas despesas, seja de acordo com o que está ou não previsto na Convenção de Condomínio ou no Código Civil; e) a divisão entre unidades residencial e comercial, unidades com áreas maiores, etc.. Enfim, são diversos os motivos que condôminos se utilizam para o não pagamento parcial ou total das taxas condominiais, representando um percentual de 10,91% das ações judiciais analisadas.

débito, ou seja, quem vendeu a propriedade e, na época, era responsável pelo pagamento das taxas condominiais.

⁸² Há divergência entre a quem cabe o pagamento, prevalecendo o entendimento que é ao proprietário do imóvel e este deve cobrar de quem locou o imóvel.

⁸³ Há um grande número de decisões judiciais de condomínio contra a COHAB para que esta seja responsabilizada pelas taxas condominiais quando o imóvel é devolvido por falta de pagamento.

e) Questões processuais

Em ações judiciais que representam 5,36% do total das decisões, o litígio inicia-se com o assunto “taxas condominiais”, porém, em segundo grau de jurisdição o conflito envolve outros temas processuais como: a possibilidade de cobrar em processos distintos uma e outra taxa condominial, os honorários advocatícios, a legitimidade do síndico para efetuar a cobrança ou da parte para recorrer, a prova de pagamento de taxas, a apresentação de documentos, a revelia⁸⁴, a prescrição⁸⁵ no processo etc.

f) Condômino inadimplente interrupção de fornecimento de água, gás etc., e cobrança vexatória.

Envolvendo as taxas condominiais e a ação de cobrança, o menor percentual de decisões, 1,55%, referem-se a ações de em que há alguma forma de coação na cobrança, como a interrupção do fornecimento de água ou gás, por exemplo, ou mesmo o condômino inadimplente é cobrado de forma abusiva e que o constrange.

Além da existência das ações de cobrança, a classificação das taxas condominiais engloba as ações de consignação em pagamento que representam 3,45% do total de decisões e são impetradas quando o condômino não concorda com os juros e multa que lhe são imputados, ou discorda com os valores das taxas condominiais, ou outros casos, porém, ele não espera que o condomínio venha cobrá-lo e sim ingressa judicialmente contra o condomínio para discutir as questões financeiras judicialmente.

4.1.2 Administração e gestão financeira

Tendo em vista a natureza de divisão implícita ao condomínio, para que o todo exista há necessidade de convergência administrativa e financeira dos

⁸⁴ A revelia processual é caracterizada quando a parte é citada e não se manifesta no momento devido. Nesse caso a parte processual receberá as sanções cabíveis em conformidade com o Código de Processo Civil, artigos 319 e 322.

⁸⁵ A prescrição é a perda do direito de ingresso com uma ação judicial pelo transcurso de determinado lapso temporal previsto em lei.

condôminos, que se instrumentalizam por meio da participação em assembleias de condomínio, eleição e atuação de síndicos e prestação de contas. Além disso, aplicam-se ao condôminos faltosos penas. Todos os atos devem encontrar amparo na lei e normas da Convenção de Condomínio e do Regimento interno.

Da análise das decisões judiciais nota-se que 12,55% dos conflitos, ou seja, 138 processos, relacionam-se a problemas com a administração e gestão financeira. Dessa classificação podem encontrar os seguintes temas de maior incidência:

a) Prestação de contas, exibição de documentos e responsabilidade na gestão:

Todo aquele que administra coisa de outrem tem o dever de prestar as contas daquilo que gerencia. Não são poucas as discussões envolvendo a ausência de prestação de contas do síndico, ou hipóteses em que há divergência de valores ou da atuação da gestão.

b) Assembleia condominial:

O síndico não atua por sua própria vontade, depende, em diversas situações, da aprovação da assembleia de condomínios. Na assembleia é onde os condôminos são convocados para se manifestarem acerca do gerenciamento da coisa comum, definição de taxas condominiais, bem como para votar no síndico e averiguar a parte financeira e de prestação de contas. Os litígios envolvendo a assembleia tratam da anulação por ausência de convocação, inexistência de quórum para discussão e aprovação de deliberação, etc.

c) Convenção de condomínio.

Quanto a Convenção de condomínio, os processos envolvem pedidos de alteração ou declaração de ineficácia por conta de sua ilegalidade, ausência de quórum para aprovação, etc.

d) Aplicação de penalidades;

Além disso, nesse subitem encontram-se decisões acerca da declaração de validade ou anulação de multas aplicadas pelo condomínio ao condômino.

4.1.3 Unidade autônoma

Observa-se que 4,91% dos conflitos, ou seja, 54 processos relacionam-se a problemas com a unidade autônoma, ou seja, com a parte da propriedade que é exclusiva do condômino, mas, que acaba afetando de certa forma a coletividade, uma vez que está inserida em um todo, o condomínio. Dessa classificação podem encontrar os seguintes temas de maior incidência:

a) Manutenção, obras, uso e conservação.

Quanto a manutenção, obras, uso e conservação, observa-se que há um grande número de discussões (3,09%) acerca das alterações e ampliações realizadas pelo condômino. Um dos principais temas e que mais geram debates é a alteração de fachada, que são alterações feitas na unidade de um proprietário, mas que acabam afetando o visual externo da propriedade. Nessa discussão sequer ingressão questões de conflitos entre o condomínio e a prefeitura.

b) Vagas de garagem: utilização, redistribuição, etc.

As vagas de garagem também são causas de litígio (1,55%), especialmente por conta da sua utilização, demarcação e redistribuição, uma vez que por vezes não há discriminação exata do seu espaço na matrícula do Registro de Imóvel ou na Convenção de condomínio.

c) Destinação do imóvel e normas da convenção de condomínio e regimento interno

A destinação do imóvel conforme já tratado no item 3.6.3.4. não pode ser alterado por livre espontânea vontade de um dos moradores, porém, esse assunto é alvo de conflitos entre condôminos (0,27%) que mesmo ingressando em um condomínio com a destinação já estabelecida previamente na Convenção de Condomínio, não concordam com a mesma.

4.1.4 Áreas comuns

Da análise das decisões judiciais, 3,45% dos conflitos, ou seja, 38 processos referem-se a utilização, obras, danos e manutenção das áreas comuns, bem como questões de vigilância e segurança no condomínio.

Assim, as discussões nas áreas de uso de todos representam 2,27% e estão relacionadas a: a) condições de utilização dessas áreas; b) obras que podem ou não ser feitas; e c) manutenção. Como já tratado no item 3.6.3.2 as áreas comuns abrangem os elevadores, áreas de circulação, lazer, etc., que devem ser utilizadas sem contrapor o direito alheio e sem que haja danos aos demais condôminos.

Já as questões que envolvem a vigilância e segurança (1,18%) tratam de episódios em que terceiros ingressam no condomínio e furtam, por exemplo, veículos ou as próprias unidades. Discutem nesses casos se o condomínio é ou não responsável pela indenização e as decisões divergem observando com o que está estabelecido na convenção de condomínio e demais instrumentos legais, bem como de acordo com o caso concreto.

4.1.5 Conflitos de vizinhança

Da apreciação das decisões, averiguou-se que 2,72% dos conflitos, ou seja, 30 processos relacionam-se a conflitos de vizinhança. Incluem-se nessa classificação os seguintes temas:

a) Agressões físicas e/ou morais entre a administração e o condômino.

Nesses processos (1,91%) houve algum tipo de agressão, física ou moral dos condôminos à administração do condomínio (geralmente contra o síndico) ou destes contra os condôminos.

b) Agressões físicas e/ou morais entre os condôminos.

Nesses processos (0,36%) houve algum tipo de agressão, física ou moral entre os condôminos.

c) Perturbação do sossego por emissão de som e/ ou ruídos

Nesses processos (0,45%) o assunto debatido é a perturbação do sossego dos demais condôminos devido a emissão de som e ruídos.

4.1.6 Divisão de áreas

O menor percentual de conflitos, 0,27%, refere-se a ações de divisão e da demarcação de terras particulares. Esses processos são utilizados, conforme dispõe o artigo 946 do Código de Processo Civil, respectivamente para “obrigar o seu confinante a estrear os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados” e para o condômino “obrigar aos demais consortes, a partilhar coisa comum”.

4.4 OS CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS ENTRE CONDÔMINOS

A fim de agregar uma visão qualitativa à análise dos conflitos entre condôminos advindos das decisões judiciais, foram aplicadas entrevistas do tipo individual e de estrutura semiaberta em quatro administradoras e quatro síndicos de condomínios escolhidos de forma que abrangessem ou representassem diversos bairros da capital paranaense e suas diversidades socioeconômicas. Para Vergara (2009) a entrevista individual é aquela que se estabelece entre um entrevistador e um entrevistado, já a estrutura semiaberta é focalizada em tópicos organizados, mas permite inclusões, exclusões, mudanças em geral nas perguntas, bem como explicações ao entrevistado. Essa pesquisa complementar surge do fato de que nem todos os conflitos chegam ao Poder Judiciário⁸⁶, bem como, nem todos os processos julgados por juiz singular são objeto de recurso e chegam ao Tribunal de Justiça, em 2º grau de jurisdição, para serem julgados novamente por um colegiado de juízes.

A seleção das administradoras e dos condomínios baseou-se na subdivisão feita pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC, 2012)

⁸⁶ Sobre o acesso à justiça, Nascimento M. (2009) afirma: “São muitas as barreiras para um real acesso à justiça: os altos custos; tempo gasto de uma ação; a falta de conhecimento básico jurídico, não apenas na hora de fazer objeções, mas também para perceber que é possível em certos casos, entrar com ação reivindicatória para demandar direitos não-tradicionais; formalismo; ambiente intimidador; procedimento complicado, além de outros obstáculos”.

que considera o rendimento nominal mediano mensal em salários mínimos dos domicílios particulares permanentes segundo os bairros de Curitiba.

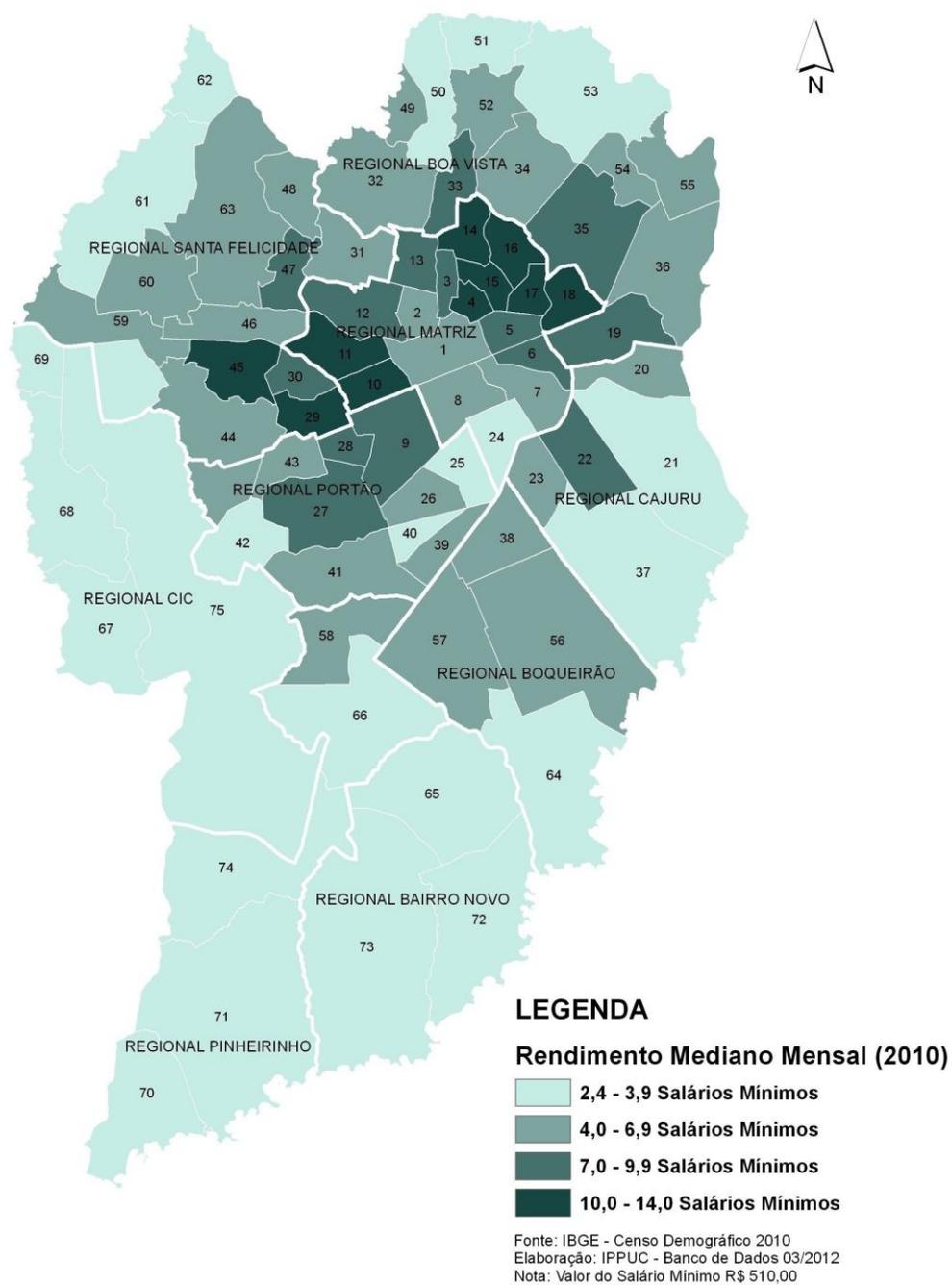


Figura 4 - Rendimento nominal mediano mensal em salários mínimos dos domicílios particulares permanentes segundo os bairros de Curitiba

Fonte: IPPUC (2012)

Assim, com base nessas quatro subdivisões foram escolhidas quatro administradoras de condomínios cuja região de abrangência da empresa

representassem cada uma dessas áreas. Aplicou-se um questionário compreendendo as seguintes perguntas:

- 1) Quais são os principais conflitos entre condôminos?
- 2) As taxas condominiais são alvo constante de conflitos?
- 3) A administradora de condomínios faz alguma mediação de conflitos?
- 4) Em que porcentagem os conflitos entre condôminos ingressam no Poder Judiciário?
- 5) Quais são as diferenças entre os conflitos observados em condomínios verticais e horizontais?
- 6) Quais são as diferenças entre os conflitos observados em condomínios mais antigos ou mais novos?
- 7) Quais são as diferenças entre os conflitos observados em condomínios de classe baixa, média ou alta?
- 8) Há alguma relação entre a tipologia de conflito e o tamanho do condomínio?
- 9) Quais são os conflitos entre o condomínio e o Poder Público?
- 10) Existem conflitos entre o condomínio e o entorno?

Após a seleção de acordo com as divisões de renda da cidade, foram feitas entrevistas com quatro síndicos de condomínio com perguntas adaptadas do questionário aplicado às administradoras de condomínios. Assim, representando majoritariamente bairros com rendimento alto foi escolhida a empresa Lidera Assessoria e Administração de Condomínios LTDA.⁸⁷ e entrevistada a síndica do

⁸⁷ A empresa Lidera tem sede na Rua Sete de Setembro, no bairro Batel, em Curitiba. O sócio administrador foi o responsável pelas respostas. A empresa está há 13 anos no mercado e atende 54 condomínios, oferecendo pacote completo de serviços, ou pacotes parciais que podem incluir alguns ou diversos serviços como: administração financeira e burocrática, assessoramento ao síndico/conselho, participação em Assembleias, cobrança judicial e extrajudicial de taxas condominiais, seleção e contratação de mão de obra e cumprimento da legislação trabalhista e previdenciária, prestação de contas, conciliação bancária etc. A área de abrangência e foco de trabalho da referida empresa são condomínios na região do Batel, Bigorilho, Ecoville e Água Verde, possuindo alguns poucos condomínios que atende em outros bairros como Cristo Rei, Centro, Cabral e Juvevê.

condomínio Antônio Alberto Riskalla, no bairro Bigorilho⁸⁸. Expondo os bairros com rendimento médio alto foi escolhida a empresa Lima Administradora de Condomínios⁸⁹ e entrevistada a síndica do condomínio Torremolinos⁹⁰, no bairro Água Verde. Buscando reproduzir os bairros com renda média baixa foi feita uma entrevista com a MRC Administradora de Condomínios⁹¹ e com o síndico do Condomínio Residencial Krypton⁹², no bairro Boa Vista. A fim de retratar os bairros com renda mensal baixa foi escolhida a empresa Mônaco Administradora de Condomínios⁹³ e feito entrevista com o síndico do condomínio Campos Elíseos⁹⁴, no bairro Sítio Cercado.

⁸⁸ O Condomínio Antônio Alberto Riskalla está localizado na Rua Coronel Joaquim Inácio Tabora Ribas, 684, bairro Bigorilho, em Curitiba. A síndica entrevistada exerce a atividade há quatro anos. O condomínio é composto por 1 blocos, com 18 andares, com 02 unidades cada, totalizando 36 unidades, e possui 24 anos. Cada apartamento tem uma vaga de garagem. A União Prestadora de Serviços auxilia na administração do condomínio.

⁸⁹ A empresa Lima Administradora tem sede na Rua Miguel Piekarski, 446, no bairro Boa Vista, em Curitiba. A sócia gerente foi a responsável pelas respostas. A empresa está há 19 anos no mercado e atende 98 condomínios na cidade de Curitiba e no litoral paranaense. A empresa oferece dois pacotes: um só com serviços contábeis e outro completo, que abrange serviços contábeis, cobrança, administrativos, assessoria em assembleias, manutenção, recursos humanos e assessoria jurídica. A área de abrangência e foco de trabalho da referida empresa são condomínios na região próxima a área do Boa Vista, como Ahú, Cabral, Centro Cívico, Bacacheri, Juvevê porém a empresa atende outros bairros, como Água Verde, Mossunguê, Santa Felicidade e outros. A empresa trabalha com condomínios de classe média e alta, independente do tamanho de unidades, porém não trabalha com condomínios de classe baixa e estilo “COHAB”.

⁹⁰ O Condomínio Torremolinos está localizado na Rua Saint Hilaire, 380, bairro Água Verde. A síndica do condomínio exerce a atividade desde julho de 2013. O condomínio é composto por um bloco com 20 andares, sendo duas unidades por andar. Há 40 vagas de garagem, uma para cada apartamento. O condomínio tem apartamentos com a mesma metragem, de 03 quartos. O edifício possui 35 anos.

⁹¹ A empresa MRC de Paula Administradora de Condomínios tem sede na Av. Luiz Xavier, 68, An 4 Cj 420, no bairro Centro, em Curitiba. A sócia gerente foi a responsável pelas respostas. A empresa está há 10 anos no mercado e atende 10 condomínios na cidade de Curitiba. A empresa oferece consultoria completa aos condomínios que atende. A área de abrangência e foco de trabalho da referida empresa são condomínios que englobam o primeiro anel da cidade de Curitiba. A empresa trabalha com condomínios de classe baixa, média e alta, até 40 unidades, porém não trabalha com condomínios de estilo “COHAB” ou “Minha Casa, Minha Vida”.

⁹² O Condomínio Residencial Krypton está localizado na Rua Des. Antônio L dos Santos, 80, bairro Boa Vista, em Curitiba. O síndico do condomínio exerce a atividade há um ano. O condomínio é composto por 14 blocos, cada um com 16 unidades, totalizando 224 unidades. Não há delimitação de vagas de garagem, possuindo o condomínio espaço para estacionamento de 165 carros. O condomínio tem apartamentos do tipo 2 e 3 quartos, com áreas de 55 e 65 m². A idade do condomínio é de 25 anos.

⁹³ A empresa Mônaco Administradora de Condomínios tem sede na Rua Guilherme Pugsley, 1367, no bairro Água Verde, em Curitiba. O sócio gerente foi o responsável pelas respostas. A empresa está há 10 anos no mercado e atende 44 condomínios na cidade de Curitiba e região metropolitana. A empresa oferece serviços contábeis, administrativos e assessoria jurídica. A empresa não tem área de abrangência e foco de trabalho específico, trabalhando nas seguintes regiões: Santa Cândida, Campo Comprido, Vila Izabel, Seminário, Campina do Siqueira, Bigorilho, Batel, Água Verde, Centro, Mercês, Ahú, Cabral, Alto da Glória, Bacacheri e na região metropolitana, em São José dos Pinhais com um empreendimento de 04 blocos e 250 unidades. A empresa trabalha com condomínios de classe baixa, média e alta, inclusive com condomínios “Minha Casa, Minha Vida”.

Desse modo, as administradoras e síndicos escolhidos representam, conforme o mapa do IPPUC, as diferentes faixas socioeconômicas e seus compartimentos espaciais da cidade de Curitiba. As respostas às questões permitiram coletar informação qualitativa complementar, não havendo percentual numérico para expressar as citações dos conflitos extrajudiciais de modo a compará-los quantitativamente com o resultado dos conflitos judiciais. A análise do conteúdo possibilitou uma aproximação à realidade dos conflitos entre condomínios, cujas respostas estão sintetizadas no Quadro 12. As respostas integrais das perguntas feitas a cada administradora de condomínio e síndico podem ser observada no Apêndice B.

Quadro 11 – Conflitos extrajudiciais entre condôminos – Administradoras e Síndicos

1) Principais conflitos extrajudiciais entre condôminos.	
Administradora de condomínio	Síndico
<p>Dentre os entrevistados não há apenas um conflito em destaque, foram citados os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vizinhança: perturbação do sossego pela emissão de sons e ruídos; - vizinhança: convivência com animais domésticos; - taxas condominiais: inadimplência. - vagas de garagem; - alteração de fachada. 	<p>Dentre os síndicos houve divergência entre os conflitos apontados. Nos condomínios de classes média baixa e baixa há uma convergência nas respostas. Foram citados os seguintes conflitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vizinhança: perturbação do sossego pela emissão de sons e ruídos; - vizinhança: convivência com animais domésticos; - taxas condominiais. - manutenção predial. - vagas de garagem.
<p>CONCLUSÃO:</p> <p>Foram citados por ambos os seguintes conflitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vizinhança: perturbação do sossego pela emissão de sons e ruídos; - vizinhança: convivência com animais domésticos; - taxas condominiais: inadimplência. - vagas de garagem. 	

⁹⁴ O condomínio Campos Elíseos está localizado na Rua R. David Tows, 2017, bairro Sítio Cercado, em Curitiba. O síndico do condomínio exerce a atividade desde julho de 2012. A atividade do síndico é auxiliada pela administradora de condomínios Procondomínios O condomínio é misto, composto por apartamentos e sobrados, são 6 blocos com 8 apartamentos, 14 blocos com 4 apartamentos, totalizando 104 apartamentos de 1, 2 e 3 quartos, além de 62 sobrados. Assim, o condomínio possui 166 unidades. A idade do condomínio é de 25 anos. Há uma vaga de garagem para cada unidade dos apartamentos e os sobrados tem sua vaga no imóvel. Atualmente a administração do condomínio está trabalhando na regulamentação e destinação de vaga para cada unidade.

2) Conflitos envolvendo as taxas condominiais.	
Administradora de condomínio	Síndico
<p>Essa resposta trouxe diferentes pontos de vista acerca das taxas condominiais.</p> <p>Algumas administradoras tentam resolver o conflito de taxas condominiais encaminhando notificações extrajudiciais para que haja o pagamento das parcelas. Em caso de permanência do inadimplemento, o caso é encaminhado ao departamento jurídico, que tenta um acordo e após ingressa com a ação judicial.</p> <p>Alguns apontamentos foram no sentido de que os condôminos não pagam as taxas devido à pequena multa imposta e outros no sentido de que há uma crise no país e que as pessoas têm encontrado dificuldade em honrar com os compromissos financeiros.</p> <p>Outros citam que há um grande problema nos condomínios de renda baixa, uma vez que esses moradores tem uma condição financeira baixa e acabam se envolvendo com diversas outras prestações, esgotando a sua capacidade financeira.</p>	<p>Nos condomínios de classe alta e média alta não se observou problemas com a inadimplência das taxas condominiais. No condomínio de classe média baixa foi encontrada uma taxa de inadimplência de 10 a 15%. No condomínio de classe baixa foi verificado que há a utilização de empresa de cobrança e que adianta o valor da integralidade das taxas condominiais para que o condomínio não seja afetada com a inadimplência.</p>
<p>CONCLUSÃO:</p> <p>Nos condomínios de classe alta e média alta verifica-se que não há problema quanto a inadimplência. Nos de classe média baixa e baixa há certo percentual de inadimplência.</p>	
3) Mediação de conflitos	
Administradora de condomínio	Síndico
<p>Em geral nota-se a preocupação das administradoras em mediar os conflitos e dar suporte aos síndicos. Algumas administradoras, a fim de evitar problemas maiores, utilizam do instrumento de aplicação de penalidades quando há desvios de comportamentos e danos. Diversos problemas de convivência podem ser resolvidos com a participação da própria administradora em conversas, reuniões e assembleias dos condomínios. O contato constante e treinamento do síndico são importantes para redução de conflitos.</p>	<p>O síndico é uma importante figura e atua de forma a mediar conflitos, conversando e informando os condôminos de forma que a convivência seja harmoniosa.</p>
<p>CONCLUSÃO:</p> <p>A administradora e o síndico de condomínios são figuras importantes para reduzir os conflitos de convivência entre os condôminos.</p>	

4) Porcentagem de conflitos que vão ao Poder Judiciário	
Administradora de condomínio	Síndico
As administradoras são unânimes em afirmar que é muito difícil o direcionamento de ações para a via judicial principalmente nos casos de conflitos de convivência, Com a aplicação de multas e advertências, geralmente o problema não evolui. Apenas casos de falta de pagamento de taxas condominiais (após o envio de notificação, tentativa de acordo etc.) e de problemas de relacionamento extremo vão ao judiciário.	Nas gestões dos síndicos entrevistados não houve processo algum. Em gestões anteriores eles têm conhecimento de uma ou outra ação, mas informam que é algo difícil de ocorrer.
CONCLUSÃO: O número de conflitos em condomínio que se transforma em ações judiciais é pequeno.	
5) Diferenças entre os conflitos observados em condomínios verticais e horizontais:	
Administradora de condomínio	
A maioria dos conflitos está nos condomínios verticais, em que há uma maior proximidade entre os condôminos. Nos condomínios horizontais há muito pouco embate, as pessoas têm mais privacidade e não querem se indispor. <u>Condomínios verticais:</u> são observados conflitos de diversas naturezas, especialmente em relação ao barulho, uso da unidade autônoma, áreas comuns e manutenção. <u>Condomínios horizontais:</u> conflitos relacionados à convivência com animais, velocidade de circulação e estacionamento de veículos. Uma das administradoras cita a utilização das áreas comuns.	
6) Diferenças entre conflitos ocorridos em condomínios antigos e novos:	
Administradora de condomínio	Síndico
<u>Condomínios antigos:</u> há mais conflitos, sendo relacionados os seguintes fatores: as pessoas já residem há mais tempo, intolerâncias; muitos problemas com manutenção; quantidade maior de pessoas idosas e ociosas. <u>Condomínios novos:</u> há pessoas mais novas, mais ativas profissionalmente e que não tem tanto interesse em acompanhar a gestão. As pessoas estão morando a menos tempo, geralmente mais felizes e procuram conviver bem. Não há tantos problemas de manutenção.	Nos condomínios antigos geralmente os proprietários reclamam da manutenção.
CONCLUSÃO: Os condomínios mais antigos há bastante problema com a manutenção.	

7) Diferenças entre conflitos em condomínios de classe baixa, média ou alta:

Classe baixa: geralmente há mais conflitos nesse tipo de condomínio devido ao trato entre as pessoas, ausência da cultura de condomínio, as pessoas passam mais tempo de lazer em casa. Geralmente a pessoa já está pagando um financiamento e mais o condomínio, então qualquer alteração de taxa condominial se torna uma questão de conflito. Há bastante inadimplência. Há problemas relacionados às vagas de garagem, que geralmente são poucas por unidades, ou sequer há uma por unidade.

Classe média: pouco se falou acerca dessa classe. Alguns comentários mais no sentido de ser uma classe instável e que possui características de ambas as classes (baixa e alta).

Classe alta: As pessoas com mais poder aquisitivo geralmente tem uma vida social maior, viaja, não fica tão presa dentro de casa, a inadimplência é bem baixa. As pessoas não vão para o embate direto entre condôminos, buscam o síndico ou a administradora para resolver o problema.

8) Diferença de classes no condomínio e conflitos específicos de determinada classe?

Síndico

Em geral não há diferença expressiva de classes nos condomínios nem conflitos específicos.

9) Relação entre a tipologia de conflito e o tamanho do condomínio?

Administradora de condomínios

Em geral, quanto maior o número de unidades, maior a quantidade de problemas. No entanto, uma das administradoras revelou que não há diferença entre condomínios grandes ou pequenos, o que importa é a presença de um bom zelador e um bom síndico para que as relações sejam harmoniosas.

10) Comentários sobre os conflitos entre o condomínio e o Poder Público.

Administradora de condomínio

Síndico

As respostas a essas perguntas foram divergentes, tendo sido citados o seguinte:

- dificuldade em realizar obras internas com a aprovação da municipalidade;
- questão da segurança que deve ser aperfeiçoada;
- depende bastante do perfil do síndico;
- podem haver conflitos quando se tratam de padrões e normas que não são observadas, porém de difícil fiscalização e constatação pelo Poder Público.

Não há nenhum.

CONCLUSÃO:

Há divergência nas respostas.

11) Observação de conflitos entre o condomínio e o entorno?	
Administradora de condomínio	Síndico
São citadas questões de barulhos e festas. Há, algumas vezes, desconhecimento do que é responsabilidade do condomínio e o que é do externo, como por exemplo, no caso de oscilações de energia pela COPEL.	Cada síndico citou um caso (vazamento, empresa de reciclagem, barulho), porém sem relevância com o fato de se tratar de um condomínio.
CONCLUSÃO: Nada relevante e que tivesse relação exclusiva com o fato de se tratar de um condomínio.	

Verifica-se, assim, que as informações colhidas entre as administradoras de condomínios e os síndicos apresentam informações qualitativas que representam os conflitos observados no dia a dia dos condomínios. Tendo em vista que se tratam de casos concretos, nem sempre as informações prestadas são convergentes entre uma e outra administradora, ou entre um e outro síndico.

4.5 CONCLUSÃO DO ESTUDO DE CASO

No período de 11 anos, de 2002 a 2012, observou-se a liberação massiva de unidades em condomínios na cidade de Curitiba, porém, sem qualquer preocupação da Prefeitura com questões envolvendo possíveis conflitos entre condomínios. Por meio do presente estudo observa-se que o cenário de construções em condomínios na cidade de Curitiba está sofrendo uma grande alteração, uma vez que uma média de 88,36% das construções liberadas referem-se a unidades em condomínios. Se compararmos isso com os dados trazidos pelo IBGE (2010, b) que informa que apenas 30% das pessoas vivem em condomínios (de casas ou apartamentos) podemos notar que a cidade precisa ser reanalisada de acordo com essa perspectiva.

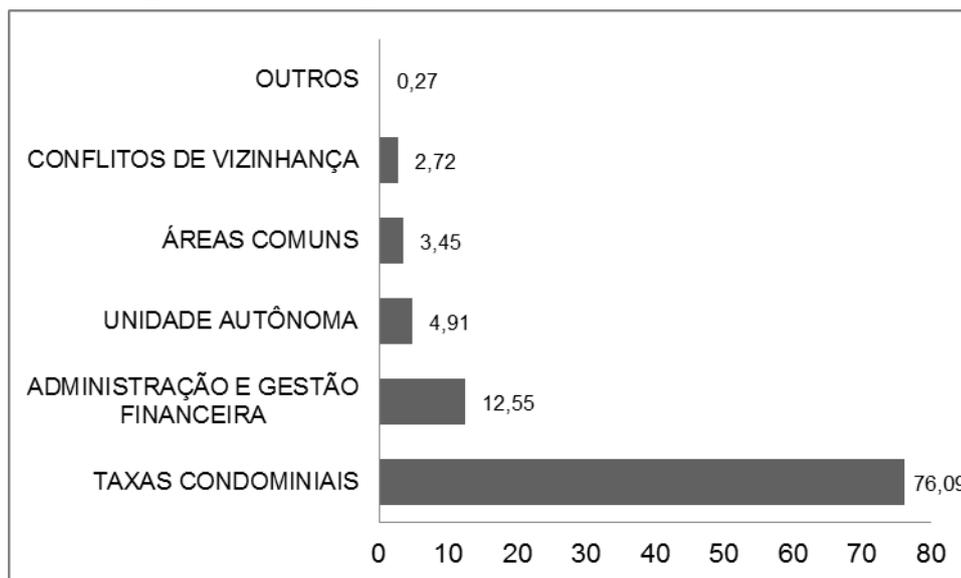
Ao observar os conflitos já existentes, os quais podem ou não ser objeto de ação judicial, aparecem com frequência os seguintes temas:

- a) Taxas condominiais;
- b) Administração e gestão financeira;
- c) Vizinhança: perturbação do sossego pela emissão de sons e ruídos e convivência com animais domésticos;

- d) Unidade autônoma e vagas de garagem;
- e) Áreas comuns: utilização, manutenção predial e alteração de fachada.

No que se refere aos conflitos judiciais, a quantidade de decisões conforme o assunto podem ser resumidas no Gráfico 3:

Gráfico 3 – Porcentagem de conflitos judiciais entre condôminos



Fonte: Autora. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

Constata-se, assim, que as taxas condominiais representam o maior percentual de litígios entre condôminos, representando 76,09% dos processos analisados. Averiguando que o maior conflito entre os condôminos envolve as taxas condominiais, e considerando que houve recente alteração da Lei nº 4.591/94 (que permitia a aplicação de multa de 20% sobre condôminos inadimplentes), pelo disposto no Código Civil de 2002 (que permite apenas multa de até 2%), pode-se assegurar que a legislação veio de forma desfavorável a tendência de divisão da propriedade privada e crescimento dos condomínios nas cidades, em especial em Curitiba, causando contendas e prejuízos àqueles que coabitam nessas moradias.

Logo, mostra-se urgente a reformulação da lei que trata da possibilidade de aplicação de multas ao inadimplemento de taxas condominiais, a fim de que esse tipo de descumprimento seja penalizado com maior rigor e seja desestimulado, uma vez que isso gera desequilíbrio econômico e financeiro, ocasionando perdas e danos ao condomínio como um todo.

Em que pese as ações judiciais serem majoritariamente representadas por conflitos envolvendo conflitos de taxas condominiais, esse tema não é unanimemente o principal ou único causador de incômodos na vida condominial de acordo com a visão das administradoras de condomínios e síndicos, conforme se observa nas respostas contidas na pergunta 1 do Quadro 12. Extrajudicialmente se verifica uma grande quantidade de conflitos ligados a questões de convivência como perturbação do sossego pela emissão de sons e ruídos, convivência com animais domésticos e divisão e utilização de vagas de garagem, questões pouco levadas ao Poder Judiciário (2,72% conflitos de vizinhança e 1,55% referente a vagas de garagem – inseridos na classificação “unidade autônomo”). Reiteradamente foi relatado nas entrevistas a importância da figura do síndico para a redução dos conflitos extrajudiciais, bem como para promover uma convivência harmoniosa entre as pessoas.

Ao generalizar as respostas concedidas pelos entrevistados, em que pese se tratar apenas de material complementar a análise dos conflitos judiciais, pode-se observar que o incremento da quantidade de conflitos extrajudiciais pode variar de acordo com a classe dos condôminos (baixa, média e alta) e algumas vezes devido a quantidade de unidades condominiais (condomínios mais ou menos populosos). É consenso que os condomínios mais antigos apresentam uma maior quantidade de conflitos se comparados com os novos e de que condomínios horizontais possuem menos litígios que os verticais. Esses resultados podem ser resumidos na seguinte imagem:

NÚMERO DE UNIDADES		
MAIOR	MENOR	
⊕	⊖	
IDADE		
NOVO	VELHO	
⊖	⊕	
TIPO		
HORIZONTAL (CASAS)	VERTICAL (APARTAMENTOS)	
⊖	⊕	
CLASSE SOCIAL		
ALTA	MÉDIA	BAIXA
⊖	⊖⊕	⊕

Legenda	
⊕	Alta
⊖⊕	Média
⊖	Baixa

Figura 5 – Incidência de conflitos extrajudiciais de acordo com características dos condomínios
 Fonte: autora.

Comparando as informações pesquisadas por meio de documentos e entrevistas, observa-se que os conflitos judiciais e extrajudiciais são praticamente os mesmos, surgindo de acordo com as características e realidade do condomínio com incidências menores ou maiores. Um aspecto de destaque no estudo é que os problemas que são levados para enfrentamento do Poder Judiciário, em sua maioria, envolve questões financeiras: primeiramente as taxas condominiais (76,09%) e em segundo lugar, questões administrativas e de gestão financeira do condomínio (12,55%). Essas questões, apesar de aparecerem como grande destaque quantitativo nas decisões judiciais, nem sempre são pontos de destaque de acordo com os entrevistados, conforme se observou na exposição dos resultados acima, havendo nos condomínios conflitos de diversas ordens.

A maioria dos conflitos são específicos da propriedade em condomínios, porém, os litígios envolvendo temas de vizinhança como a perturbação do sossego pela emissão de sons e ruídos não são exclusivos da propriedade em condomínio, podendo ser observados nos diversos compartimentos das cidades devido ao morar urbano com alta densidade demográfica. Conclui-se, assim, que a propriedade em condomínio restringe em diversos aspectos a utilização e administração da propriedade privada, bem como traz conflitos característicos dessa tipologia de parcelamento do solo urbano.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O rápido processo de urbanização no Brasil trouxe diversos problemas de moradia, transporte e estruturas públicas. Em meio a isso, o adensamento das cidades, a vontade e necessidade de permanência em determinadas localizações, questões como segurança e qualidade de vida, influências do mercado imobiliário, divisão de custos de infraestrutura etc., suscitaram novas modalidades de parcelamento do solo e comunhão da propriedade privada, dentre as quais se destacam o condomínio de casas e apartamentos. Observa-se que com o passar dos anos regras mais complexas condicionam o direito à propriedade, que acumula imposições públicas e privadas especialmente devido ao morar urbano, alterando o caráter individualista da propriedade privada.

Além das implicações urbanísticas dos condomínios (morte e negação da cidade; formação de “enclaves urbanos”, segregação etc.) pode-se notar que a sobreposição dos condomínios verticais sobre as propriedades individuais, bem como as especificidades dos condomínios horizontais criam outra instância de relações jurídicas e financeiras entre os moradores desse tipo de propriedade privada que dividem espaços, despesas, normas específicas e a administração da propriedade.

Em Curitiba, verifica-se que o número de unidades liberadas para construção em condomínios é muito superior ao de unidades singulares, representando 88,36% das unidades liberadas por alvarás de construção da Prefeitura Municipal nos últimos onze anos (2002 a 2012). Não houve expressivo aumento anual do número de unidades em condomínios, dentre os anos de 2002 o menor percentual foi de 75,58% em 2007 e o maior de 92,89% em 2010. Constata-se assim, que dentre as formas de parcelamento e ocupação do solo, os condomínios de casas e edifícios são uma forma relevante de adensamento das cidades - acreditando-se na replicabilidade do caso de Curitiba - que devem ser levados em consideração quando se trata das relações sócio jurídicas, econômicas e do planejamento das cidades. Assim, as construções em condomínios devem ser consideradas pelo Poder Público seja no momento de planejamento e execução dos planos diretores, seja na criação de leis e da efetiva fiscalização das construções nas cidades, uma vez que tanto os condomínios horizontais como os verticais geram conflitos que

estão diretamente ligados a propriedade privada que constitui o principal elemento definidor dos espaços intraurbanos que compõem a cidade.

A maioria dos litígios judiciais observados dentro das unidades condominiais referem-se a questões financeiras ligadas diretamente ao pagamento de taxas condominiais e de gestão administrativo-financeira do condomínio, como por exemplo, como o síndico administra, as assembleias, as regras da convenção de condomínio e regimento interno, as prestação de contas da administração etc. Observa-se, assim, que a maior parte dos conflitos judiciais ocorridos na capital paranaense têm conexão direta com a forma de parcelar a propriedade privada e como as consequentes relações que se estabelecem entre os condôminos, que formam uma coletividade e acabam por ter que partilhar direitos e obrigações entre si e entre terceiros. Ao analisar os conflitos extrajudiciais, de acordo com a visão das administradoras de condomínios e dos síndicos constatou-se uma grande quantidade de litígios decorrentes da divisão de áreas exclusivas e comuns e da convivência próxima dos moradores (emissão de ruídos e sons, convívio com animais). Os tipos e quantidades de conflitos extrajudiciais podem variar de acordo com o poder aquisitivo dos moradores e sua classe social, idade do condomínio, número de unidades e tipo (horizontal e vertical), podendo as taxas condominiais figurarem ou não como ponto de embate.

Os condomínios não são uma realidade temporal, ou algo passageiro, são formas irreversíveis de parcelamento do solo urbano, cuja tendência de crescimento é ascendente, urgindo um aprofundamento maior por parte de urbanistas e juristas acerca das questões legais relacionados a esse tipo de parcelamento da propriedade. A legislação brasileira que trata do parcelamento e uso do solo urbano e o condomínio apresentam desatualizações e desconexão com a modernidade. devendo ser revista de forma a reger as situações contemporâneas da cidade.

O estudo aqui trazido contribui para uma reflexão do condomínio sob o ponto de vista das relações sócio jurídicas que decorrem dessa forma de parcelamento do solo urbano, cada dia mais utilizado nas cidades brasileiras. O método utilizado mostrou-se eficaz na identificação dos objetivos, bem como a coleta de dados proporcionou obter elementos para que os objetivos propostos fossem alcançados. Neste sentido esta pesquisa veio corroborar com os objetivos propostos, provendo subsídios legais e factuais acerca dos conflitos judiciais e extrajudiciais recorrentes

entre condôminos; identificando as possíveis ações governamentais capazes de contribuir na redução dos conflitos condominiais; identificando que não houve crescimento proporcional do número de unidades de condomínios e de conflitos entre condôminos; quantificando o percentual médio anual de alvarás de construção para unidades em condomínios na cidade de Curitiba. Este trabalho possibilitou responder a questão problema proposta acerca das especificidades entre os conflitos observados no interior dos condomínios. É possível afirmar que a maioria dos conflitos observados em condomínios são específicos desse tipo de parcelamento do solo urbano, como: as taxas condominiais; a divisão e utilização da unidade autônoma e das áreas comuns; as questões de administração e gestão financeira. Os conflitos de vizinhança (como perturbação do sossego, convivência com animais; agressões físicas e/ou morais) e de divisão de áreas podem ocorrer independentemente de a propriedade estar ou não em condomínio. Na verdade, os conflitos de vizinhança referem-se ao modo de vida urbano, com alta densidade demográfica e com a proximidade das propriedades em condomínios essas situações de embate são mais suscetíveis de ocorrer.

A principal limitação com a qual se deparou no presente trabalho foi a dificuldade de fazer um levantamento das decisões judiciais ingressadas em primeiro grau, uma vez que não há sistema de controle de cadastro que especifique detalhadamente do que se trata o processo judicial, quando do seu ingresso, bem como um banco de dados dessas decisões em primeiro grau. Há apenas em segundo grau (grau recursal) um sistema para efetuar as buscas dos Acórdãos. Essa limitação é destacada pelo fato de que nem sempre as pessoas que ingressam com processos judiciais, após a decisão de primeiro grau, recorrem da deliberação judicial, ou seja, muitos processos de outros assuntos podem ter tramitado judicialmente, mas não puderam ser coletados como fonte documental para esse estudo.

Os condomínios envolvem questões jurídico-sociais, ambientais e urbanísticas cujo campo de atuação é bastante extenso, permanecendo a aspiração pelo aprofundamento da discussão e pelo necessário debate integrador das diferentes áreas de conhecimento que estão envolvidas com esse instituto. Como pesquisas futuras intenta-se aprofundar a análise de conflitos entre condôminos e por meio disso subsidiar a Administração Pública Municipal e Federal na proposição

de ferramentas legislativas, de planejamento, criação de padrões mínimos de construção, liberação de alvarás de projetos de novos condomínios, fiscalização etc., a fim de evitar conflitos entre condôminos.

REFERÊNCIAS

ACIOLY, Claudio; Davidson Forbes. **Densidade urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). **Projeto NBR 12721**. Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. Rio de Janeiro: ABNT, 2005. Disponível em: <<http://www.gerenciamento.ufba.br/Downloads/Avalia%C3%A7%C3%A3o%20custos%20de%20constru%C3%A7%C3%A3o.pdf>> Acesso em: 12 nov. 2012.

AGHIARIAN, Hercules. **Curso de Direito Imobiliário**. 10. ed. rev. ampl. e atua. Rio de Janeiro: Editora Lúmen Juris, 2011.

AGIER, Michel. **Antropologia da cidade**: lugares, situações, movimentos. São Paulo, Editora Terceiro Nome, 2011.

AGUIAR, Ruy Rosado de Aguiar (coord.). **Jornadas de Direito Civil: I, III, IV e V**: enunciados aprovados. Conselho da Justiça Federal. Brasília: Centro de Estudos Judiciários, 2012. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/publicacao seriada/index.php/jornada/article/view/2644/2836>> Acesso em: 20 abr. 2013.

AGUIR, Joaquim Castro. **Direito da Cidade**. Rio de Janeiro: Renovar, 1996.

ALVARES, Vanderci. **Da alteração de fachada no condomínio horizontal**. In: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo: Editora Método, 2005.

ALVES, Vilson Rodrigues. **Uso nocivo da propriedade**. Revista dos Tribunais: São Paulo, 1992.

AMARAL, Glauco. Síndico do Condomínio Residencial Kripton. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 4 set. 2013

AMORIN, José Roberto Neves. **Convenção de condomínio e a legalidade das limitações**. In: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo, Editora Método, 2005.

ANDRADE, Maria Margarida. **Introdução à Metodologia do Trabalho Científico**: elaboração de trabalhos na graduação. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

ANDRADE, Paulo Celso Ayrosa Monteiro de. **Direito de vizinhança**. Perturbação sonora. *In*: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord). São Paulo, Editora Método, 2005.

ANGELICO, Américo Isidoro. **Condomínio no Novo Código Civil**. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2003.

BARREIROS, Mário Antônio Ferreira; ABIKO, Alex Kenya. **Reflexões sobre o Parcelamento do Solo Urbano**. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Boletim Técnico - Série BT/PCC. São Paulo: Departamento de Engenharia de Construção Civil, 1998. Disponível em: <<http://publicacoes.pcc.usp.br/PDF/BT201.pdf>> Acesso em: 14 maio 2013.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. Comentários à lei de registros públicos. v II. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1959. *In* CHICUTA, Kioitsi. Condomínio de casas térreas ou assobradadas. *In*: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Coordenação: Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim. São Paulo, Editora Método, 2005.

BONDARUK, Roberson Luiz. **A prevenção do crime através do desenho urbano**. Curitiba: edição do autor, 2007.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução n. 12, de 14 de fevereiro de 2006**. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs_cnj/resolucao/rescnj_12.pdf> Acesso em: 20 fev. 2013.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Resolução n. 46, de 18 de dezembro de 2007**. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/images/stories/docs_cnj/resolucao/rescnj_46.pdf> Acesso em: 20 fev. 2013.

BRASIL. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. De 16 de julho de 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm> Acesso em: 12 nov. 2012.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. De 10 de novembro de 1937. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao37.htm> Acesso em: 12 nov. 2012.

BRASIL. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. De 18 de setembro de 1946. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao46.htm> Acesso em: 12 nov. 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil De 1967**. De 24 de janeiro de 1967. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao67.htm> Acesso em: 12 nov. 2012.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. De 05 de outubro de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm> Acesso em: 12 nov. 2012.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.657, de 4 de setembro de 1942**. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657.htm> Acesso em: 24 jun. 2013.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm> Acesso em: 25 maio 2012.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm> Acesso em: 25 maio 2012.

BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm> Acesso em: 10. jan. 2013.

BRASIL. **Lei nº 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm> Acesso em: 28 maio de 2012.

BRASIL. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm> Acesso em: 25 mar. 2013.

BRASIL. **Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991**. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm> Acesso em: 13 mar. 2013.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** (Estatuto da cidade). Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm> Acesso em: 12 jun. 2012.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 25 maio 2012.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm> Acesso em: 25 ago. 2012.

BONI, Valdete; QUARESMA, Sílvia Jurema. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. **Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC.** v. 02, p. 68-80, jan.-jul. 2005.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros.** Crime, segregação e cidadania em São Paulo. 34. ed. São Paulo: Edusp, 2000.

CÂMARA DOS DEPUTADOS (Brasil). **Projeto de Lei nº 3.057, de 2000.** Disponível em: < <http://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf>> Acesso em: 28 mar. 2013.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Responsabilidade Civil na Incorporação Imobiliária.** São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1998.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas.** 3. ed. rev. atua. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

CHALUB, Melhim Namem. **Novos aspectos obrigacionais do direito imobiliário.** In: O crédito imobiliário em face do novo Código Civil. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança. São Paulo: IRIB: ABECIP, 2005.

CHICUTA, Kioitsi. **Condomínio de casas térreas ou assobradadas.** In: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo, Editora Método, 2005.

CONE, J. D.; FOSTER, S. L. **Dissertations and theses from start to finish: psychology and related fields**. Washington: American Psychological Association, 1993. *Apud* NASCIMENTO, E. N.; GONSALES, T. P.; GIMENIZ-PASCHOAL, S. R.; HORIZUELA, M. L. M.; BRAGA, T. M. S. Técnicas de coleta de dados utilizadas em artigos científico da área da saúde. *Arq. Ciênc. Saúde Unipar*, Umuarama, v. 11, n. 1, p. 45-44, jan./abr. 2007.

COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **Patrimônio de afetação**: uma inovação no mercado imobiliário. *Âmbito Jurídico*. 30 abr. 2008. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2718> Acesso em: 05 dez. 2012.

COSTA, Paulo Andres. **O novo Código Civil e o condomínio de casas**. Uso exclusivo em propriedade comum. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 9, n. 294, 27 abr. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/5138>>. Acesso em: 02 maio 2012.

CURITIBA. Paraná (Estado). **Decreto Municipal n. 212 de 2007**. Aprova o Regulamento de Edificações do Município de Curitiba e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.curitiba.pr.gov.br/multimedia/00084605.pdf>> Acesso em: 30 mar. 2013.

DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. Rio de Janeiro: Borsoi, 1939. p. 260-261 *Apud* FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Condomínio: aspectos teóricos e práticos*. São Paulo: J H Mizuno, 2010.

DE ARAÚJO, Suely Mara Vaz Guimarães. **Condomínios urbanísticos**. Biblioteca Digital da Câmara dos Deputados. Publicação de abril de 2004. Disponível em: <http://bd.camara.gov.br/bd/bitstream/handle/bdcamara/961/condominios_urbanisticos_vaz.pdf?sequence=1> Acesso em: 17 set. 2013.

DESSBESELL, Nelson. Síndico do condomínio Campos Elíseos. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 29 set. 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 21. ed. vol. 4. São Paulo: Saraiva, 2006

DIRECIONAL CONDOMÍNIOS. **Alteração de fachada: Uma questão polêmica**. 22/06/2012. Disponível em: <<http://www.secovipr.com.br/01-sec-not-esp.html?id=12127>> Acesso em 23 jul. 2012.

DUARTE, Carlos Alberto de Sá. **Despesas de condomínio edilício**. In: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo: Editora Método, 2005.

DUARTE, Jorge. **Entrevista em profundidade**. Disponível em: http://scholar.googleusercontent.com/scholar?q=cache:fM0vjC8rdawJ:scholar.google.com/&hl=en&as_sdt=0,5. Acesso em: 16 maio 2012.

FACHIN, Odília. **Fundamentos da metodologia**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2003

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Condomínio: aspectos teóricos e práticos**. São Paulo: J H Mizuno, 2010.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 5. ed. rev., atual. e ampl. de acordo com o Código Civil de 2002. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.

FREY, Klaus; DUARTE, Fábio. **Autos-segregação e a gestão das cidades**. Ciências sociais sem perspectivas. 2º sem. 2006. p. 109-119. Disponível em: <<http://www.plataformademocratica.org/Publicacoes.aspx?IdRegistro=14954>> Acesso em: 10 mar. 2013.

FURISKI, Michele da Silva. **Enclaves residenciais urbanos: caracterização e expansão dos condomínios e grandes empreendimentos residenciais em Curitiba**. 2010. Pontifícia Universidade Católica do Paraná.

GALESI, René; CAMPOS NETO, Candido Malta. **Modernismo e urbanidade: os pioneiros da moradia em São Paulo**. Docomo Brasil. In: VI Seminário DOCOMOMO Brasil, 2005, Niterói. Anais do VI Seminário DOCOMOMO Brasil, 2005. Disponível em: <<http://www.docomomo.org.br/seminario%20%20pdfs/Rene%20Galesi,%20Candido%20Malta%20Campos%20Neto.pdf>> Acesso em 29 jan. 2013.

GARCIA, Augusto Ribeiro. **Estatuto da Terra**. Combatida por uns e elogiada por outros, a lei desperta interesse no mundo. Publicada em 09 nov. 2006. Revista DBO. Novembro 2006. Disponível em: <<http://www.portaldoagronegocio.com.br/conteudo.php?id=23346>> Acesso em: 16 maio 2013.

GELBECKE, Fabienne Lima. Diretora do Departamento de Controle de Edificações. Prefeitura Municipal de Curitiba. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 08 out. 2013.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GOLDENBERG, Mirian. **A arte de pesquisar: como fazer pesquisa qualitativa em ciências sociais**. Rio de Janeiro: Record, 1997.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1980.

GRECA, Alcides. Polícia Sanitária. Publicado Revista de Direito Administrativo 2/454. *Apud* CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Perturbações sonoras nas edificações urbanas**. Ruídos e edifícios. Direito de Vizinhança. Responsabilidade do construtor. Indenizações. Doutrina, jurisprudência e legislação. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

HAGUETTE, Teresa Maria Frota. **Metodologias qualitativas na Sociologia**. 5 ed. Petrópolis: Vozes, 1997.

HOLZ, Sheila y MONTEIRO, Tatiana Villela de Andrade. Política de habitação social e o direito a moradia no Brasil. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/158.htm>> Acesso em: 10 jun. 2013.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO DE CURITIBA (IPPUC). **Curitiba em dados**. Disponível em: <http://ippucweb.ippuc.org.br/Bancodedados/Curitibaemdados/anexos/2004_Edif%C3%ADcios%20por%20Ano%20e%20D%C3%A9cada%20de%20Constru%C3%A7%C3%A3o,%20Curitiba.pdf> Acesso em: 20 set. 2012.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO DE CURITIBA (IPPUC). **Curitiba em dados**. Disponível em: <http://ippucweb.ippuc.org.br/Bancodedados/Curitibaemdados/Curitiba_em_dados_Pesquisa.htm> Acesso em: 20 set. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Departamento de População e Indicadores Sociais. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Tendências demográficas: uma análise dos resultados da sinopse preliminar do censo demográfico 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2001. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/tendencia_demografica/analise_resultados/sinopse_censo2000.pdf> Acesso em: 10 jul. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Censo Demográfico 2010**. Resultados Preliminares do Universo. Rio de Janeiro: 2011. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/resultados_preliminares/conceitos_definicoes.pdf> Acesso em: 12 mar. 2013.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Censo 2010**: população do Brasil é de 190.732.694 pessoas. Sala de Imprensa. Comunicação social. Publicado em 29 nov. 2010. Rio de Janeiro: 2010. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_visualiza.php?id_noticia=1766> Acesso em: 24 jul. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **IBGE Cidades**. Disponível em: <[INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA \(IBGE\). IBGE Cidades. **Comparação entre municípios**: Cidades. 2010b Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/comparamun/compara.php>> Acesso em: 12 mar. 2013.](http://www.ibge.gov.br/cidadesat/xtras/temas.php?nomemun=Curitiba&codmun=410690&tema=result_univer_censo2010&desc=Censo%20Demogr%E1fico%202010%3A%20Caracter%EDsticas%20da%20Popula%E7%E3o%20e%20dos%20Domic%Elios%3A%20Resultados%20do%20Universo&legenda=Fonte%3A%20IBGE%2C%20Censo%20Demogr%E1fico%202010.%3Cbr%20%2F%3EClIQUE%20%3Ca%20STYLE%3D%22text-decoration%3Anone%22%20%20href%3D%22http%3A%2F%2Fwww.censo2010.ibge.gov.br%2F%22%20target%3D%22_blank%22%3E%3Cfont%20color%3D7F7C50%3Eaqui%3C%2Ffont%3E%3C%2Fa%3E%20para%20obter%20as%20informa%E7%F5es%20do%20Censo%20Demogr%E1fico%202010.&uf=pr&r=2#> Acesso em: 12 mar. 2013.</p>
</div>
<div data-bbox=)

IMAGUIRE JÚNIOR, Key. Verticalização em Curitiba. **Jornal Gazeta do Povo**. Publicado em 20 dez. 2008. Disponível em: <<http://www.gazetadopovo.com.br/vidaecidadania/conteudo.phtml?id=840049>>. Acesso em: 30 abr. 2012

JACOMINO, Sérgio. **O fideicomisso no Projeto do Código Civil. Instituto imobiliário no Brasil**. v. 44, p. 27-34, 1998. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/html/biblioteca/biblioteca-detalle.php?obr=208>> Acesso em: 26 mar. 2013.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia do trabalho científico**: procedimentos básicos, pesquisa bibliográfica, projeto e relatório, publicações e trabalhos científicos. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Técnicas de pesquisa**. 3. ed. rev. ampl. São Paulo: Atlas, 1996.

LEONARDI, Renzo. **O novo panorama do condomínio edilício**. In: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo: Editora Método, 2005.

LEVADA, Cláudio Antônio Soares. **O síndico nos condomínios edifícios**. In: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo: Editora Método, 2005.

LIMA de, Ana Carolina. Sócia-gerente da empresa Lima Administradora. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 09 set. 2013.

LOPES, João Batista. Condomínio. 9. ed. rev., atua., ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2006.

LÜDKE, Menga; ANDRÉ, Marli E.D.A. **Pesquisa em educação**: abordagens qualitativas. São Paulo: EPU, 1986.

LUNA, Danusa Emile Ulla Silva de. **Privatização do espaço público**: a cidade entre muros. O conjunto habitacional Luis Eduardo Magalhães e a Vila Olímpia: Feira de Santana/BA. Fórum de Direito Urbano e Ambiental – FDU, Belo Horizonte, ano 10, n. 55, p. 21-34, jan./fev. 2011.

MACHADO, João Ferreira; TAVARES JUNIOR, José Antonio. **Como administrar um condomínio**. AB: Goiânia, 1998.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao direito de propriedade**. São Paulo: Saraiva, 1997.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O condomínio edilício no novo Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2005.

MANCINI, Gisele Arrobas. **Avaliação dos custos da urbanização dispersa no Distrito Federal**. Dissertação de mestrado. Universidade de Brasília. 10 mar. 2008. Disponível em: < http://bdt.d.bce.unb.br/tesesimplificado/tde_arquivos/18/TDE-2008-05-28T121220Z-2602/Publico/Dissert_GiseleArrobasMancini.pdf> Acesso em: 20 dez. 2012

MEZZARI, Mário Pazutti. **A transformação da área comum no condomínio edilício em área privativa**. V Encontro Estadual de Notários e Registradores. Canela. Rio Grande do Sul. 14 abr. 2011. Disponível em: < http://www.colegioregistrals.org.br/anexos/COND%20MODIF%20AREA%20COMU M%20EM%20UNID%20AUT%20artigo%20_2_.pdf> Acesso em: 20 dez. 2012.

MILAN, Pollianna. **Um salto para a modernidade**. Jornal Gazeta do Povo. Publicado em 20 dez. 2008. Disponível em:

<http://www.gazetadopovo.com.br/vidaecidadania/conteudo.phtml?tl=1&id=840048&tit=Um-salto-para-a-modernidade>

MINAYO, MCS. (org.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. Petrópolis: Vozes, 1996.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. Parte especial. Tomo XII. Direito das Coisas: Condomínio. Edifício de apartamentos. Compásco. Terras devolutas. Terras de silvícolas. Borsoi: Rio de Janeiro: 1955.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. Direito das coisas. V. 3. 37. ed. rev. e atua. por Carlos Alberto Dabus Maluf. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 231.

MOREIRA, Tomás. **Urbanização, ontem e hoje**. São Paulo. Revista Sinopse, 2002.

MOURA, M. L. S.; FERREIRA, M. C.; PAINE, P. A. **Manual de elaboração de projeto de pesquisa**. Rio de Janeiro: EDUERJ, 1998. *Apud* NASCIMENTO, Edinalva Neves Nascimento; GONSALES, Thais Pondaco; GIMENIZ-PASCHOAL, Sandra Regina; Horiguela, Maria de Lourdes Morales; BRAGA, Tânia Moron Saes. Técnicas de coleta de dados utilizadas em artigos científico da área da saúde. **Revista Unipar**, Umuarama, v. 11, n. 1, p. 45-44, jan./abr. 2007.

NASCIMENTO, Edinalva Neves; GONSALES, Thais Pondaco; GIMENIZ-PASCHOAL, Sandra Regina; Horiguela, Maria de Lourdes Morales; BRAGA, Tânia Moron Saes. Técnicas de coleta de dados utilizadas em artigos científico da área da saúde. **Revista Unipar**, Umuarama, v. 11, n. 1, p. 45-44, jan./abr. 2007.

NASCIMENTO, Meirilane Santana. Acesso à Justiça: Abismo, população e Judiciário. *Âmbito Jurídico*. Publicado em 2009. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7498> Acesso em: 24 abr. 2013.

NASCIMENTO NETO, Paulo. Servidor do Departamento de Controle de Edificações. Prefeitura Municipal de Curitiba. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 09 out. 2013.

NEVES, José Luis. **Pesquisa qualitativa: características, usos e possibilidades**. Caderno de pesquisas em administração. São Paulo, v. 1, n. 3, 2º semestre. 1996.

NUCCI, Guilherme de Souza. **Manual de Processo e Execução Penal**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005. p. 217.

OLIVEIRA, Mariza Santos Abrahão de; OLIVEIRA, Frederico Abrahão. **Manual dos condomínios em edifícios**: teoria, prática, legislação, modelos, jurisprudência. Porto Alegre: Sagra DC Luzzato, 1996.

OLIVEIRA, Silvio Luiz de. **Tratado de metodologia científica**: projetos de pesquisa, TGI, TCC, monografias, dissertações e teses. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2002.

OJIMA, Ricardo. **Dimensões da urbanização dispersa e proposta metodológica para estudos comparativos**: uma abordagem socioespacial em aglomerações urbanas brasileiras. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0102-30982007000200007&script=sci_arttext#back1> Acesso em: 05 nov. 2012.

PARANÁ (Estado). Secretaria do desenvolvimento urbano. Coordenação da região metropolitana de Curitiba (COMEC). **Formas de Parcelamento e Ocupação do Solo**. Disponível em: <<http://www.comec.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=74>> Acesso em: 30 mar. 2013.

PARANÁ (Estado). **Tribunal de Justiça do Paraná**. Jurisprudência. 2002-2012. Disponível em: <<http://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/>> Acesso em: 25 out. 2012-01 fev. 2013.

PASSINHAS, Sandra Cristina F. A. **A assembleia de condôminos e o administrador da propriedade horizontal**. 2. ed. Coimbra: Almedina, 2004. p. 81-82. *Apud* FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Condomínio**: aspectos teóricos e práticos. São Paulo: J H Mizuno, 2010.

PAULA de, Marcia Regina Araújo Correia. Sócia-gerente da empresa MRC de Paula. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 12 set. 2013.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Propriedade horizontal**. Forense: Rio de Janeiro, 1961. p. 35.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 10. ed. Forense: Rio de Janeiro, 1996.

PEREIRA, Maria Augusta. Síndica de condomínio do Edifício Torremolinos. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 04 out. 2013.

PEREIRA, Rodrigo da Cunha. Código Civil já nasce velho. Folha de São Paulo. Publicado em 10 ago. 1996. Disponível em: <<http://www.mundonotarial.org/velho.html>> Acesso em: 26 mar. 2013.

PICANÇO, Renato Leal. Sócio-gerente da empresa Mônaco Administradora de Condomínios. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 27 set. 2013.

OLIVEIRA de, Marisa Gonzaga Thilmann Lemgruber. Síndica do Condomínio Antônio Alberto Riskalla. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 29 set. 2013.

PIMENTEL, Celso José. **A ação de cobrança de despesas de condomínio.** *In:* Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo: Editora Método, 2005.

PINTO, Antônio Benedito Ribeiro. **Responsabilidade do condomínio veículo no interior da garagem.** *In:* Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo: Editora Método, 2005.

POIRIER, Pierre. **La propiedad horizontal:** condominium. 1950. p. 77-85. *Apud* FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Condomínio:** aspectos teóricos e práticos. São Paulo: J H Mizuno, 2010. p. 213

POLIDORO, Maurício; LOLLO, José Augusto de; PEREIRA NETO, Osvaldo Coelho. **Sprawl urbano em Londrina e os desafios para o planejamento urbano.** Revista Franco-Brasileira de Geografia. Número 12. Edição 12/2011. Disponível em: <<http://confins.revues.org/7205>> Acesso em: 05 out. 2012. p. 35.

RAMPAZZO, Lino. **Metodologia científica:** para alunos dos cursos de graduação e pós-graduação. 3. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

REALE, Miguel. **Quanto custou o novo código civil.** Artigos. Publicado em: 18 jan. 2003. Disponível em: <<http://www.miguelreale.com.br/artigos/qtoccv.htm>> Acesso em: 26 mar. 2013.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Notas sobre a urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano.** São Paulo: Via das Artes, 2006.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas:** Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 5 ed. rev. atua. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

ROLNIK, Raquel. **A lógica do caos.** 29 jun. 2008. Disponível em: <http://www.usp.br/srhousing/rr/docs/a_logica_do_caos.pdf> Acesso em 23 jul. 2012.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 3. ed. São Paulo: Estúdio Nobel FAPESP, 2003.

ROSA, Gonçalo. Sócio administrador da empresa Lidera Assessoria e Administração de condomínios. Entrevista concedida a Giovana Benevides Sales Araújo. Curitiba, 14 maio 2013.

SAMPAIO, Bertrand. **O urban sprawl metropolitano**. Leitura crítica. 27 maio 2012. Disponível em: <<http://www.leituracritica.com/?p=3860>> Acesso em: 05 nov. 2012.

SANTA CATARINA. Ministério Público (MP/SC). Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente. **Guia do parcelamento do solo**. Perguntas e Respostas. Consultas e Modelos. Coordenador por Luís Eduardo Couto de Oliveira Souto. 2010. Disponível em: <http://www.mp.sc.gov.br/portal/conteudo/cao/cme/guia_parcelamento_web.pdf> Acesso em: 14 maio 2013. p. 33.

SANTOS, Antonio Raimundo dos Santos. **Metodologia científica**: a construção do conhecimento. 7. ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2007.

SANTOS, Gilberto Pinto dos Santos. **Ação de prestação de contas do condômino em relação ao condomínio**. In: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo: Editora Método, 2005.

SARTORELLI, Renato Sandreschi. **A exclusão do condomínio nocivo perante a legislação de condomínio**. In: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo: Editora Método, 2005.

SAULE JUNIOR, Nelson. **O direito à moradia como responsabilidade do Estado Brasileiro**. In SAULE JÚNIOR, Nelson. Direito à cidade. Trilhas legais para o direito às cidades sustentáveis. São Paulo: Max Limonad, 1999. *Apud* HOLZ, Sheila y MONTEIRO, Tatiana Villela de Andrade. Política de habitação social e o direito a moradia no Brasil. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/158.htm>> Acesso em 10 jun. 2013.

SAULE JR., Nelson. **A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares**. Porto Alegre: Sérgio Antonio Fabris, 2004.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário**: teoria e prática. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o Condomínio**. São Paulo: Saraiva, 1996.

SILVA, Maria Floresia Pessoa de Souza. **Condomínios fechados**. A produção habitacional contemporânea e a atuo-exclusão dos ricos no espaço urbano de Natal RN (1995-2002). Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal, 2004. Disponível em: <http://bdt.d.bczm.ufrn.br/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=758> Acesso em: 19 set. 2013.

SILVA, Maria Floresia Pessoa de Souza. **Condomínios Horizontais**: contribuições para uma revisão crítica do conceito. *In* Anais XI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional. ANPUR. Perspectivas para o território e a cidade: planejamento, soberania, solidariedade. v. 11. Salvador, 2005. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/2962/2897>> Acesso em: 19 set. 2013.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muszkat. **Metodologia da pesquisa e elaboração de dissertação**. 4. ed. rev. atual. Florianópolis: UFSC, 2005.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 3. ed. rev. atua. São Paulo: Editora Malheiros, 2000. p. 23

SILVA, Monalisa da. **Qualidade de vida ou fortificações**: o significado dos condomínios fechados em Salvador. Revista VeraCidade. Ano IV, N. 4. Março de 2009. Disponível em: <<http://www.ebah.com.br/content/ABAAAflkAC/qualidade-vida-fortificacoes-significado-dos-condominios-fechados-salvador>> Acesso em: 20 mar. 2013.

SILVA FILHO, Elvino. **Questões de condomínio no Registro de Imóveis**. Malheiros Editores: São Paulo, 1999. *In* COSTA, Paulo Andres. O novo Código Civil e o condomínio de casas. Uso exclusivo em propriedade comum. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 294, 27 abr. 2004. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/5138>>. Acesso em: 2 maio 2012.

SILVA FILHO, Elvino. **Loteamento fechado e condomínio deitado**. Revista de Direito Imobiliário RT e Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. N. 14. 1984. *Apud* CHICUTA, Kioitsi. Condomínio de casas térreas ou assobradadas. *In*: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Coordenação: Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim. São Paulo, Editora Método, 2005.

SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. **Desordem na cidade?** Controvérsias sobre o “caos urbano” e das possibilidades de administrá-lo. Vitruvius. 134.06. ano 12, set 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/12.134/4050>> Acesso em: 06 abr. 2013.

SINDUSCONPR. **Pesquisa revela que 15% da classe média curitibana quer comprar imóvel nos próximos 6 meses.** Reunião com associados. Informativo. 8 mar. 2012. p. 06-07. Disponível em: <www.sindusconpr.com.br>. Acesso em 07 mar. 2013.

SONDRÉ, Ruy de Azevedo. **Função social da propriedade.** Tese de doutorado em Filosofia do Direito. Universidade de São Paulo. In ELIAS FILHO, Rubens Carmo. As despesas do condomínio edilício. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador.** São Paulo - 1920-1939. São Paulo: FAPESP, 1997.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em edifícios:** manual do condômino. Lei nº 4.591, de 16-12-1964: convenção, administração: modelos de atas e editais. 2 ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole:** a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

SOUZA, Sidney Roberto Rocha de. **Animais em apartamentos.** In: Condomínio edilício: aspectos relevantes: aplicação do novo Código Civil. Francisco Antônio Casconi e José Roberto Neves Amorim (coord.). São Paulo: Editora Método, 2005.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A cidade dentro da cidade.** Uma *Edge City* em São José do Rio Preto. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. VII, núm. 146(045), 1 de agosto de 2003. Disponível em: < [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(045\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(045).htm)> Acesso em: 13 mar. 2013.

TRIVINOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à pesquisa em ciências sociais:** a pesquisa qualitativa em educação. São Paulo: Atlas, 1990.

ULTRAMARI, Clovis; MOURA, Rosa. **Periferias da cidade:** um texto preliminar. In ULTRAMARI, Clovis; MOURA, Rosa **Metrópole.** Grande Curitiba: teoria e prática. Curitiba: IPARDES, 1994.

VAZQUEZ, Manuel Battle. **La propiedad de casas por pisos.** Valência: Marfil, 1973, p. 12 *Apud* MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta

Ramos. **O condomínio edilício no novo Código Civil**. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 2.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**. Direitos reais. vol. 5, 11. ed., São Paulo: Atlas, 2011.

VERGARA, Sylvia Constant. **Métodos de coleta de dados no campo**. São Paulo: Atlas, 2009.

VIANA, Marcus Vinícius Rocha; VASCONCELOS, Fernando Antônio. **Desenvolvimento direito à cidade sustentável**. IX Encontro de Iniciação à Docência – UFPB-PRG. Maio de 2007. Disponível em: <<http://www.prac.ufpb.br/anais/IXEnex/iniciacao/documentos/anais/5.MEIOAMBIENTE/5CCJDDPRMT01.pdf>> Acesso em 24 jul. 2012.

YIN, Robert K. **Planejamento e métodos**. Tradução do livro “Case Study Research”. Sage Pub., London, 1994.

WHITAKER, João. **São Paulo vai morrer**. Publicado em 30 de maio de 2012. Disponível em: <http://www.correiodadania.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=7188:manchete260512&catid=34:manchete> Acesso em 23 jul. 2012.

APÊNDICES

APÊNDICES A – CONFLITOS JUDICIAIS ENTRE CONDÔMINOS: ESTUDO COMPLETO

Quadro 12 - Conflitos judiciais entre condôminos: estudo completo

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
246869-9	15/03/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ANULAÇÃO
651645-0	02/08/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ANULAÇÃO
940546-1	04/10/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ANULAÇÃO
507468-0	12/03/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ANULAÇÃO
571655-0	16/07/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ANULAÇÃO
780005-3	18/08/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ANULAÇÃO
641086-8	20/10/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ÁREA COMUM - CORTE DE ÁRVORE
763343-4	12/04/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ATOS DE ADMINISTRAÇÃO
383080-0	24/05/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ATOS DE ADMINISTRAÇÃO
243329-8	25/07/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ATOS DE ADMINISTRAÇÃO - ATO IRREGULAR
242684-0	18/11/2003	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
771487-6	06/09/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
242297-7	25/07/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
286542-5	14/04/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	CONVOCAÇÃO
114223-4	27/02/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	CONVOCAÇÃO DE CONDÔMINOS
260792-5	22/03/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	DESPESAS
457847-4	03/04/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	DIREITO DE VOTO
450321-7	17/04/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	DIREITO DE VOTO
509001-3	04/09/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	DIREITO DE VOTO
247112-9	15/03/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ELEIÇÃO
870763-9	21/06/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ELEIÇÃO
126384-3	29/11/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ELEIÇÃO DE SÍNDICO
905178-1	28/06/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ELEIÇÃO DE SÍNDICO
398308-6	16/08/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	ELEIÇÃO DE SÍNDICO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
380123-8	04/12/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	IRREGULARIDADE
636359-3	30/09/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	OBRAS - MANUTENÇÃO DAS ÁREAS COMUNS
820683-1	01/12/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	OBRAS - MANUTENÇÃO DAS ÁREAS COMUNS
468915-4	05/05/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	QUÓRUM MÍNIMO
442525-0	15/05/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	QUÓRUM MÍNIMO
348558-1	06/12/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	Quórum PARA APROVAÇÃO
313770-8	12/01/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	SÍNDICO
314633-4	01/12/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	USO DE ÁREAS COMUNS
210618-9	27/09/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	ALTERAÇÃO, REGISTRO E EFICÁCIA
703477-7	07/10/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	IRREGULARIDADE
189487-9	02/06/2003	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	QUÓRUM PARA ALTERAÇÃO / FRAÇÃO IDEAL
891709-5	20/09/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	REGIMENTO INTERNO
409789-0	19/11/20096	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
855546-2	02/08/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DE USO COMUM E EXCLUSIVO
243973-6	10/02/2004	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	INSTITUIÇÃO DE NOVO CONDOMÍNIO	DIVISÃO DE DOIS BLOCOS EM CONDOMÍNIOS DIVERSOS
542665-1	16/04/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PENALIDADES	ANULAÇÃO
563364-9	16/04/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PENALIDADES	ANULAÇÃO
196411-6	06/09/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PENALIDADES	DESCUMPRIMENTO DE NORMAS
637868-1	25/03/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PENALIDADES	OBRAS E USO DAS ÁREAS COMUM
622895-5	25/02/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PREJUÍZOS - MÁ GESTÃO	DESTITUIÇÃO
867671-1	26/04/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PREJUÍZOS - MÁ GESTÃO	DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO
650372-8	29/07/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PREJUÍZOS - MÁ GESTÃO	FRAUDE
730989-9	14/07/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PREJUÍZOS - MÁ GESTÃO	INDENIZAÇÃO
779376-0	19/10/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PREJUÍZOS - MÁ GESTÃO	INDENIZAÇÃO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
382831-3	14/12/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PREJUÍZOS - MÁ GESTÃO	INTERRUPÇÃO DE SERVIÇOS POR FALTA DE PAGAMENTO
275494-7	08/03/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PREJUÍZOS - MÁ GESTÃO	RESPONSABILIDADE
632965-5	28/01/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PREJUÍZOS - MÁ GESTÃO	RESPONSABILIDADE
221853-5	09/11/2004	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS
176076-1	17/08/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
354306-4	31/08/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
567760-7	28/05/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
502153-4	11/02/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
643000-6	20/05/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
653905-9	01/07/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
705749-6	09/12/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
693708-2	10/02/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
698757-5	14/04/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
755085-2	05/05/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
731421-6	09/06/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
767426-4	30/06/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
754407-4	15/09/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
820984-3	22/09/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL
207853-3	25/10/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
288962-5	14/12/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
326536-1	08/06/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
372534-6	16/11/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
255786-4	17/06/2004	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
284859-7	06/04/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
450951-5	28/02/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
448004-0	27/03/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
477985-5	03/07/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
549915-4	30/04/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
536502-2	14/05/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
416908-6	27/08/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
618860-3	13/04/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
726776-3	03/03/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
790030-9	18/08/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS
113769-1	27/02/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
110032-7	23/04/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
121265-3	26/06/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
124090-8	25/09/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
128511-8	15/10/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
131187-7	13/12/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
132691-0	17/03/2003	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
135124-6	13/04/2003	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
138823-6	05/05/2003	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
137322-0	23/06/2003	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
121618-4	06/10/2003	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
208237-3	29/10/2003	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
153727-5	29/09/2004	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
179369-3	21/12/2004	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
179369-3	21/12/2004	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
165922-1	12/04/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
286462-2	19/04/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
167645-7	05/05/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
243684-4	14/06/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
298498-3	12/07/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
300836-6	25/01/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
296448-5	01/02/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
329790-7	16/03/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
404473-7	21/06/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
330601-2	02/08/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
347942-9	16/08/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
429347-8	16/08/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
416550-0	23/08/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
435202-1	11/10/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
416470-7	05/11/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
449640-0	05/05/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
448877-3	27/06/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
472202-1	08/07/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
420251-1	28/08/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
472336-2	02/10/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
534413-2	13/11/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
505310-1	13/11/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
541179-6	11/12/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
526037-7	14/05/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
553888-1	06/08/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
527919-8	13/08/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
508876-6	10/12/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
345637-5	15/12/2009	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
572361-7	09/06/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
696501-5	30/09/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
680709-4	11/11/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
717317-5	17/03/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
753858-7	31/03/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
766299-3	02/06/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
782410-2	11/08/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
755491-0	28/09/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
743278-6	17/11/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
774664-5	12/04/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
867907-6	14/06/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
881646-0	23/08/2012	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	PRESTAÇÃO DE CONTAS	SÍNDICO
336038-3	22/06/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	SÍNDICO	RESPONSABILIDADE
428571-0	29/04/2008	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	SÍNDICO	RESPONSABILIDADE
390491-4	26/07/2007	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	DANOS A PROPRIEDADE ALHEIA
146998-3	15/12/2004	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	ENTRADA DE ESTRANHOS
199604-3	02/09/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
87573-0	19/11/2002	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
181057-9	22/04/2003	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
228347-0	18/03/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
145340-3	13/12/2005	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
323158-5	23/02/2006	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
601626-0	26/08/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
552003-4	04/11/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
583128-9	02/12/2010	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
150119-1	31/08/2004	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	FURTO OU ROUBO
803146-9	22/09/2011	ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO FINANCEIRA	VIGILÂNCIA E SEGURANÇA	INGRESSO DE PESSOA NÃO AUTORIZADA
256645-2	08/06/2004	ÁREAS COMUNS	ACESSO E UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS	RATEIO DE DESPESAS
424013-7	08/11/2007	ÁREAS COMUNS	CRIANÇAS - ACIDENTE EM CONDOMÍNIO	RESPONSABILIDADE CIVIL
930781-7	41193	ÁREAS COMUNS	DANOS NO CONDOMÍNIO	EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES
978024-1	41249	ÁREAS COMUNS	DANOS NO CONDOMÍNIO	SEGURO CONDOMINIAL

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
730336-8	30/06/2011	ÁREAS COMUNS	ELEVADOR ESPECIAL PARA DEFICIENTES	RESPONSABILIDADE PELA INSTALAÇÃO
445839-1	06/03/2008	ÁREAS COMUNS	MANUTENÇÃO	DANOS E RESPONSABILIDADE - TERCEIROS
726257-3	10/02/2011	ÁREAS COMUNS	MANUTENÇÃO	DANOS E RESPONSABILIDADE - TERCEIROS
609816-6	04/08/2011	ÁREAS COMUNS	MANUTENÇÃO	DANOS E RESPONSABILIDADE - TERCEIROS
414296-3	13/09/2007	ÁREAS COMUNS	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	DANOS
502429-3	27/11/2008	ÁREAS COMUNS	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	DANOS
413507-7	28/06/2007	ÁREAS COMUNS	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	DANOS A PROPRIEDADE ALHEIA
272127-9	21/06/2005	ÁREAS COMUNS	OBRAS	APROPRIAÇÃO POR CONDÔMINO
423629-1	09/08/2007	ÁREAS COMUNS	OBRAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA
232611-4	03/11/2003	ÁREAS COMUNS	OBRAS	APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL
282591-2	30/03/2005	ÁREAS COMUNS	OBRAS	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
204108-1	18/10/2002	ÁREAS COMUNS	OBRAS	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
505835-3	10/12/2009	ÁREAS COMUNS	OBRAS	DANOS A CONDÔMINO
347437-3	13/12/2006	ÁREAS COMUNS	OBRAS	DEMARCAÇÃO DE ÁREA COMUM
237110-2	26/08/2004	ÁREAS COMUNS	OBRAS	GARAGENS / PADRONIZAÇÃO
685263-3	29/11/2012	ÁREAS COMUNS	OBRAS	MANUTENÇÃO E/OU SEGURANÇA
308017-3	05/10/2005	ÁREAS COMUNS	OBRAS	VAGAS DE GARAGEM
363620-8	27/11/2007	ÁREAS COMUNS	OBRAS - PRIVADAS	DEMOLIÇÃO
270481-0	07/12/2004	ÁREAS COMUNS	UTILIZAÇÃO	CONFLITOS
275654-3	17/10/2007	ÁREAS COMUNS	UTILIZAÇÃO	INFRAÇÕES E MULTAS
476926-2	28/08/2008	ÁREAS COMUNS	UTILIZAÇÃO	LIMITAÇÕES ABUSIVAS
758600-1	40926	OUTROS	AÇÃO DE DIVISÃO DE IMÓVEL URBANO	COPROPRIETÁRIOS DE UM TERRENO
869022-6	03/10/2012	OUTROS	AÇÃO DE DIVISÃO DE IMÓVEL URBANO	UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS
287441-7	28/06/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	ADMINISTRAÇÃO - DISCORDÂNCIA
306386-5	01/12/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	ADMINISTRAÇÃO - DISCORDÂNCIA
380296-6	08/03/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	ASSEMBLEIA
952874-1	08/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
210702-6	25/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	BEM DE FAMÍLIA
278281-2	05/12/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	BEM DE FAMÍLIA
267682-2	31/01/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	BEM DE FAMÍLIA
719182-0	10/02/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	BEM DE FAMÍLIA
369563-2	05/10/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CERTIDÃO DE QUITAÇÃO
257484-3	24/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE -
205454-2	08/10/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - INTERRUPÇÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC.
224539-2	22/12/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - INTERRUPÇÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC.
262076-4	22/06/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - INTERRUPÇÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC.
169574-1	11/08/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - INTERRUPÇÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC.
448710-3	13/12/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - INTERRUPÇÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC.
495980-8	28/08/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - INTERRUPÇÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC.
406059-5	04/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - INTERRUPÇÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC.
472015-8	02/07/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - INTERRUPÇÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC.
766671-5	11/08/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - INTERRUPÇÃO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA, GÁS ETC.

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
385457-9	13/08/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - RESTRIÇÃO DO USO DA PROPRIEDADE
302540-3	07/12/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - SUSPENSÃO DE SERVIÇOS
230968-0	17/08/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - COBRANÇA VEXATÓRIA
334084-7	21/09/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - COBRANÇA VEXATÓRIA
565997-6	30/07/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - COBRANÇA VEXATÓRIA
601781-6	15/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - COBRANÇA VEXATÓRIA
791082-7 (17/11/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONDÔMINO INADIMPLENTE - COBRANÇA VEXATÓRIA
165140-9	03/05/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
470534-0	03/09/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
555742-8	09/12/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - ISENÇÃO
192395-1	26/03/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - PREVISÃO
442505-8	19/11/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - REGISTRO
225839-1	26/05/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO NÃO REGISTRADA
500156-7	06/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO
580749-6	12/04/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO
935988-6	04/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	DESPESAS - DISCORDÂNCIA
191547-1	14/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	DESPESAS - DISCORDÂNCIA
258069-0	20/05/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	DESPESAS - DISCORDÂNCIA
224072-2	26/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	DESPESAS - DISCORDÂNCIA

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
526769-4	23/10/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	DESPESAS - DISCORDÂNCIA
461837-7	24/06/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	DESPESAS - DISCORDÂNCIA
236744-4	04/11/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	FRAÇÃO IDEAL DO SOLO
596524-6	29/10/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO
481600-6	11/02/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
497995-7	04/03/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
641982-5	13/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
650882-9	22/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
516120-4	22/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
664796-7	20/05/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
629855-9	27/05/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
656648-1	17/06/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
657625-2	24/06/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
540941-8	05/08/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
702062-2	16/09/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
702363-4	23/09/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
700283-3	30/09/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
441691-5	30/09/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
687969-8	18/11/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
587423-5	10/02/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
730648-3	17/02/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
740378-9	24/02/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
750850-9	24/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
663050-2	31/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
706815-9	31/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
768824-4	12/05/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
771003-0	26/05/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
708100-1	09/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
733159-3	16/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
758350-6	16/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
814373-3	15/09/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
795335-9	29/09/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
811463-0	10/11/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
789567-4	15/12/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
863386-1	09/02/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
815841-0	16/02/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
847318-3	29/03/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
468006-0	26/04/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
876991-7	24/05/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
858199-5	31/05/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
898171-9	31/05/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
937144-2	16/08/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
886328-7	06/09/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
952893-6	04/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
960114-5	04/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
833666-5	11/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
912096-5	11/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
924887-7	25/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
948999-4	22/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
915971-5	22/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
929746-1	22/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
915115-7	29/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
976661-6	04/12/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
956324-2	06/12/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
956310-8	13/12/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
951863-4	13/12/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
716328-4	16/12/100	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
258697-4	19/05/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
265429-7	31/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
250426-3	28/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
291748-0	31/05/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
313461-4	20/04/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
649815-1	07/10/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
545033-1	30/04/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA
151354-4	06/02/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
178769-9	05/03/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
180840-0	17/05/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
179554-2	24/05/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
192769-1	24/05/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
175148-8	07/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
191547-1	14/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
192243-2	21/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
195837-6	21/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
193039-2	28/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
199381-5	28/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
180817-1	09/08/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
203405-1	26/08/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
179144-6	30/08/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
178805-0	06/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
201063-5	13/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
209176-9	13/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
200628-2	16/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
193456-3	27/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
204344-7	27/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
202868-4	04/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
205311-2	04/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
197516-0	11/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
213509-7	18/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
207341-8	25/11/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
181315-6	29/11/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
206249-5	29/11/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
208376-5	13/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
217933-9	13/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
204887-7	20/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
213850-9	20/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
214339-9	20/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
238185-3	10/02/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
250358-0	27/02/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
210158-8	02/03/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
245240-0	13/05/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
258697-4	19/05/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
218177-5	20/05/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
260525-4	09/06/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
254412-5	16/06/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
229700-1	12/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
234951-1	12/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
253872-7	17/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
211763-3	26/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
258333-5	31/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
220128-3	31/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
206215-9	03/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
240579-6	03/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
271604-7	14/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
270957-9	14/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
264275-5	16/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
270770-2	28/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
272503-9	05/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
251124-8	19/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
273702-6	19/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
276268-1	09/11/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
269174-3	23/11/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
277789-9	07/12/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
279816-9	07/12/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
244724-7	14/12/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
268004-2	21/12/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
281827-3	10/02/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
279193-1	08/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
285732-5	15/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
283255-5	15/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
276612-9	19/04/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
288474-0	28/04/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
189151-4	07/06/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
296303-1	30/06/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
302061-7	10/08/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
238949-7	14/09/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
303209-1	15/09/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
295743-1	15/09/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
302922-5	21/09/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
296301-7	21/09/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
249457-1	13/10/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
288764-9	26/10/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
297001-6	27/10/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
302286-4	24/11/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
295755-1	05/12/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
321814-0	15/12/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
318523-9	09/03/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
322708-1	09/03/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
267505-0	22/03/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
328875-1	23/03/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
291600-5	26/04/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
336619-8	27/04/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
335293-0	11/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
346365-8	22/06/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
319364-4	03/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
319361-3	03/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
319357-9	03/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
355889-2	10/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
361017-3	24/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
349261-7	16/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
360787-6	23/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
301704-3	06/12/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
379014-7	07/12/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
355758-2	07/12/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
386756-1	14/12/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
349336-9	15/02/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
388904-5	15/03/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
385999-2	19/04/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
296581-5	02/05/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
294716-0	30/05/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
284660-0	30/05/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
284500-9	27/06/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
372427-6	28/06/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
384948-1	05/07/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
420597-2	09/08/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
421996-9	20/09/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
425757-8	04/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
435008-3	04/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
420472-0	18/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
442979-8	25/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
442928-1	08/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
448674-2	22/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
454001-6	13/12/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
440820-2	20/12/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
457081-6	28/02/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
299852-1	12/03/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
447904-1	05/05/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
487228-8	08/05/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
448135-0	29/05/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
506050-4	07/08/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
510276-7	18/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
453265-6	25/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
524522-3	16/10/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
494159-9	16/10/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
501470-6	06/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
529949-4	13/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
525030-4	13/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
490846-1	20/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
334284-7	04/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
515781-3	11/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
545847-5	12/02/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
563145-4	26/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
565382-5	26/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
503660-8	26/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
567877-7	23/04/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
468857-7	14/05/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
350637-8	26/05/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
551976-8	18/06/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
588777-2	16/07/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
440174-5	13/08/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
599159-1	17/09/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
458327-1	17/09/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
572195-3	24/09/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
614107-5	29/10/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
476164-2	26/11/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
525285-9	26/11/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
602326-9	03/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
596363-3	17/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
618522-8	17/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
189229-7	17/05/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
214487-0	20/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS E MULTA.
143941-2	10/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
170356-0	10/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
222157-2	10/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
223634-8	17/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
226001-1	10/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
223474-2	10/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
224703-2	17/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
220122-1	17/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
224164-5	24/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
225640-4	24/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
217458-1	31/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
175140-2	02/04/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
214279-8	16/04/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
219312-8	14/05/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
209121-4	23/06/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
215848-7	11/08/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
235316-6	18/08/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
234070-1	25/08/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
222044-0	27/08/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
202738-1	24/09/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
236723-5	06/10/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
240125-8	01/12/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
224010-2	15/12/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
222705-8	17/12/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
272507-7	21/12/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
280261-1	22/12/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
235923-1	23/12/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	JUROS, MULTA E CORREÇÃO MONETÁRIA
178170-2	25/03/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
180833-5	25/03/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
188021-7	21/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
189765-8	21/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
195021-8	09/08/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
201281-3	23/08/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
196698-3	13/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
193283-0	27/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
209338-9	27/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
202858-8	04/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
205758-5	04/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
208538-5	25/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
169213-3	22/11/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
206085-1	29/11/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
213130-2	10/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
201095-7	13/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
218477-0	13/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
218937-1	20/12/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
208790-5	12/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
218402-3	12/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
209614-4	19/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
221138-3	07/04/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
213356-6	09/04/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
219889-4	21/05/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
219093-8	20/08/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
241913-2	08/10/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
224828-4	22/10/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
232193-1	29/10/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
239264-3	24/11/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
247034-0	22/12/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
238945-9	22/12/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
226619-3	12/02/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
249550-7	27/02/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
232364-0	18/03/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
262621-9	17/06/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
272152-2	28/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
265309-0	29/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
257579-7	05/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
269789-4	22/12/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
283039-1	08/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
285772-9	22/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
281378-5	27/04/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
289405-9	17/05/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
288172-1	07/06/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
267916-3	28/06/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
284474-4	05/12/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
309478-0	14/12/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
319684-1	15/12/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
314057-4	09/02/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
326074-6	23/02/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
324295-7	09/03/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
331608-5	23/03/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
301140-9	29/03/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
315679-4	06/04/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
256893-8	04/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
251694-5	11/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
334432-3	18/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
243077-9	26/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
349556-1	10/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
337895-2	24/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
361298-8	31/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
360826-8	31/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
314241-6	14/09/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
310906-6	14/09/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
351898-5	21/09/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
366848-8	05/10/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
341568-9	19/10/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
372715-1	26/10/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
362875-9	09/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
354454-5	16/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
377811-8	16/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
334148-6	16/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
342673-9	16/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
382511-6	07/12/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
267682-2	31/01/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
390733-7	12/04/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
398386-0	17/05/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
413026-7	21/06/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
369227-1	21/06/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
404333-8	05/07/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
415295-0	26/07/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
354009-0	30/07/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
403489-1	02/08/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
422051-9	09/08/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
224343-6	15/08/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
415434-7	16/08/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
429258-6	20/09/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
401133-6	20/09/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
437328-8	27/09/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
356079-0	25/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
419214-1	01/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
424697-3	29/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
459998-4	28/02/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
302190-3	12/03/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
480217-7	10/04/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
471926-2	24/04/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
462340-3	08/05/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
315988-8	07/08/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
511738-6	14/08/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
441134-5	04/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
516117-7	18/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
521240-4	25/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
505999-2	16/10/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
508483-1	23/10/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
510658-9	06/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
473832-3	27/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
534410-1	18/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
505959-8	05/02/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
523911-6	12/02/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
478701-3	26/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
509442-4	30/04/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
572005-4	14/05/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
575905-1	23/07/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
591192-4	30/07/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
583709-4	10/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
625592-1	17/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
624029-9	25/02/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
629394-1	18/03/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
651824-1	25/03/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
508933-6	08/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
648937-8	13/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
644398-5	29/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
664311-4	24/06/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
666665-5	22/07/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
674111-7	29/07/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
643781-6	29/07/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
680739-2	26/08/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
625556-5	16/09/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
697395-1	30/09/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
662716-1	07/10/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
658064-3	14/10/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
670626-7	18/11/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
646685-1	16/12/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
719116-6	01/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
716502-0	17/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
722935-6	31/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
750046-5	31/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
757349-9	26/05/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
757977-3	09/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
719437-0	16/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
754822-1	16/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
768761-2	16/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
798025-0	11/08/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
823050-4	10/11/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
801982-7	17/11/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
814278-3	24/11/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
830489-6	08/12/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
834178-4	19/01/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
814157-9	19/01/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
619475-8	08/03/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
719437-0	30/08/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
925031-9	27/09/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
922024-2	04/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
884501-8	25/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
252140-6	09/03/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
244730-5	11/05/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
261671-5	17/06/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
243666-6	03/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
270773-3	06/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
225759-8	19/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
276276-3	27/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
278791-3	15/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
296043-0	06/07/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
290662-1	29/09/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
487197-8	29/05/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
872534-6	16/08/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
179949-1	01/07/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
267337-2	05/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	NÃO RECEBIMENTO DE BOLETOS
211205-6	04/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
250745-3	11/05/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
262805-5	23/06/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
224328-9	24/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
280272-4	13/04/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
297303-5	28/06/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
277101-5	29/06/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
276638-3	05/10/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
336611-2	04/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
253662-1	11/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
358558-4	24/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
281920-9	18/10/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
357565-5	26/10/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
374648-3	09/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
256735-1	24/04/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
392770-8	17/05/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
401998-7	24/05/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
404495-3	28/06/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
416682-7	05/07/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
372620-7	19/07/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
412206-1	30/08/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
275465-6	04/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
408685-3	08/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
402050-6	08/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
486648-6	26/06/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
498208-3	08/07/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
323982-1	06/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
540705-2	12/02/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
507312-3	22/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
666625-1	27/05/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
679295-8	24/06/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
651366-4	05/08/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
614170-8	19/08/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
716765-7	18/11/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
718920-6	25/11/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
683797-6	09/12/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
580587-6	13/01/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
710608-3	03/02/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
743522-9	07/04/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
742332-1	24/05/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
771423-2	26/05/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
780194-5	02/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
748088-2	09/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
802672-0	18/08/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
783804-8	22/09/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
807280-2	20/10/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
812216-5	15/12/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
840085-1	19/01/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
660581-0	16/02/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
824148-3	16/02/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
815841-0	16/02/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
774720-8	14/06/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
911623-8	28/06/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
879048-3	20/09/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
953539-1	20/09/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
923381-6	27/09/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
946563-6	27/09/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
855856-3	04/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
966933-4	08/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROCESSUAL
727948-3	09/12/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	PROTESTO
295034-7	03/08/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
179531-9	01/04/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
221174-9	31/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
226718-1	14/04/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
218149-1	20/08/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
219884-9	03/09/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
223790-1	26/11/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
257002-1	17/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
252077-8	03/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
260015-3	15/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
264820-0	04/11/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
277373-1	10/11/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
285781-8	29/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
280550-3	19/04/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
308445-7	03/11/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
295454-9	15/03/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
344973-2	22/06/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
345352-7	22/06/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
350898-1	31/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
362751-4	31/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
334671-0	19/10/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
355018-3	30/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
345762-3	20/04/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
284660-0	30/05/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
409106-1	28/02/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
265924-7	27/03/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
495679-0	08/07/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
496080-7	04/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
507132-5	18/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
514810-5	25/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
501538-3	02/10/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
437479-0	16/10/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
555961-3	19/02/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
532436-7	16/04/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
525731-6	23/04/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
595939-3	27/08/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
551497-2	24/09/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
613264-1	15/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
629722-5	17/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
639814-1	04/02/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
616945-3	17/06/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
659857-2	07/10/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
702474-2	16/10/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
715825-4	18/11/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
888386-7	26/04/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
851744-2	31/05/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
185963-8	16/08/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
267415-1	22/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
240186-1	31/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
521799-2	05/08/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
218884-5	03/09/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
806280-8	24/11/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
200150-9	02/06/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
595066-5	17/09/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
486480-4	31/07/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
348068-2	28/08/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
779800-1	28/06/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
222357-2	20/08/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS - OBRAS
750850-9	24/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
820890-6	08/03/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
279654-9	16/12/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
224213-3	05/06/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
224213-3	05/06/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
862856-4	31/05/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
285772-9	22/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
449797-4	22/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
220036-0	24/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
200957-8	12/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
767715-6	20/10/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
224213-3	04/06/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
213432-1	19/11/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
650001-4	13/05/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
723115-8	19/05/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
432378-8	06/03/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
372496-1	12/06/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
308226-2	12/06/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
727907-2	16/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
292106-6	19/07/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
509688-0	26/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS
180859-9	28/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RATEIO DE DESPESAS
317160-8	30/03/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
276495-8	11/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
339630-9	18/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
279432-3	25/05/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
342548-1	22/06/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
344368-1	29/06/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
348318-7	13/07/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
348872-6	20/07/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
354555-7	03/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
355055-6	10/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
342223-9	24/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
358659-6	31/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
355066-9	28/09/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
362484-8	05/10/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
354465-8	05/10/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
358318-0	09/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
379027-4	16/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
359852-1	23/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
361208-4	23/11/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
379817-8	07/12/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
469932-9	06/03/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
621918-9	11/02/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
634404-5	22/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
636216-3	22/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
623272-6	20/05/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
673757-9	10/06/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
687704-7	29/07/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
638682-5	05/08/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
689005-7	19/08/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
649063-7	18/11/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
703022-2	09/12/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
570054-9	16/12/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
699564-4	16/12/100	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
259753-1	19/05/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
200134-5	24/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
270252-9	28/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
303600-8	01/09/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
334250-1	06/04/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
427167-2	17/12/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
724885-9	25/11/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE
196747-1	10/03/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIA
213828-7	10/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
217231-0	10/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
218513-1	10/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
132940-8	18/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
223437-9	03/11/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
202798-7	22/12/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
253027-2	25/05/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
270252-9	28/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
278258-3	17/11/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
284745-8	08/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
286650-2	12/04/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
273197-5	20/04/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
289846-0	05/05/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
265401-9	24/05/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
298515-9	03/08/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
313901-3	20/10/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
282762-1	30/11/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
354015-8	01/02/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
385531-0	08/02/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
374814-7	30/08/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
268815-5	03/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
437402-9	11/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
440951-2	18/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
437175-7	18/10/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
420028-2	05/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
446390-3	08/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
447528-1	22/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
426157-2	29/11/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
446181-4	13/12/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
348558-1	20/12/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
421221-7	20/12/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
414260-3	11/03/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
445981-0	27/03/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
471627-4	10/07/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
504822-2	17/07/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
507161-6	18/09/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
525351-8	06/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
463147-6	13/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
380392-3	04/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
504589-2	11/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
538955-1	18/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
540294-4	18/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
488629-9	18/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
495338-4	22/01/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
546057-5	19/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
546911-4	19/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
443957-6	19/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
526694-2	19/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
547243-5	26/03/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
512963-3	23/04/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
505104-3	28/05/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
576323-3	25/06/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
573436-3	16/07/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
586159-6	30/07/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
401802-6	13/08/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
589790-9	20/08/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
485751-4	24/09/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
574950-2	15/10/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
591330-4	22/10/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
629474-4	26/11/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
631101-7	11/02/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
741587-2	24/02/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
731313-9	03/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
738438-9	24/03/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
743194-5	28/04/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
670567-3	12/05/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
740327-2	12/05/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
752464-1	02/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
775999-7	14/07/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
798572-4	22/09/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
815365-5	29/09/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
784813-1	20/10/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
814157-9	19/01/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
836192-2	02/02/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
844466-2	01/03/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
843358-1	03/05/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
937629-0	27/09/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
885547-8	04/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
880101-2	04/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
914914-6	04/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
957945-5	11/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
938012-9	22/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
948790-1	29/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
944413-3	06/12/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
535576-8		TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
180024-6	04/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIOS
214328-6	10/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
178015-6	17/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
200601-1	24/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
221175-6	24/02/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
202456-4	12/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
218911-7	19/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
208609-9	31/03/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
139178-0	07/04/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
222655-3	09/04/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
177928-4	14/04/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
220537-2	19/05/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
202866-0	10/09/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
242400-4	20/10/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
208972-7	12/11/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
232999-3	22/12/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
245187-8	22/12/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
252377-3	03/03/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
254109-3	07/04/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
264209-1	10/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
254223-8	24/08/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
272465-4	21/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
281638-6	01/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
284449-1	22/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
288301-2	17/05/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
287405-1	31/05/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
292583-3	14/06/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
296885-8	28/06/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
295968-8	05/07/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
297652-3	10/08/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
287414-0	18/08/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
310687-6	06/10/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
303441-9	20/10/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
298384-4	27/10/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
826004-4	19/01/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
806029-5	01/03/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
686133-4	14/06/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
941893-9	25/10/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
955306-0	08/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
957502-0	22/11/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
955186-8	13/12/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
179100-4	05/03/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
193489-2	24/05/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
179665-0	07/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
189244-4	14/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
190787-1	21/06/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
200446-0	30/08/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
196349-5	02/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
201696-4	13/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
207487-9	04/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
212113-7	11/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
349499-1	16/08/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
426851-5	13/09/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
434420-5	13/09/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
379065-4	20/12/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
505933-4	04/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
381738-3	11/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
519655-4	18/12/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
580115-0	18/06/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
585275-1	30/07/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
590362-2	22/10/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
629095-3	26/11/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
607237-7	10/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
629474-4	02/06/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
780611-1	21/07/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
782033-5	11/08/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
820501-4	24/11/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA DO IMÓVEL
204782-7	22/11/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	RESPONSABILIDADE - VENDA E AQUISIÇÃO DO IMÓVEL
290383-5	28/04/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
290383-5	28/04/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
355991-7	17/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
355991-7	17/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
398941-1	17/05/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
409789-0	19/11/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
823717-4	08/12/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
554523-9	24/09/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
292136-4	19/07/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
236116-0	09/12/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
292136-4	19/07/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
508735-0	08/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
228759-0	10/09/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE COBRANÇA	USO DE VAGAS DE GARAGEM
285965-4	02/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
696172-4	30/09/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
547109-8	30/09/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	DESPESAS

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
180835-9	18/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	FRAÇÃO IDEAL DO SOLO
841028-0	22/03/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	FRAÇÃO IDEAL DO SOLO
273172-8	28/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA
649444-2	20/05/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA
654702-2	26/08/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA
849719-8	15/03/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA
852052-3	22/03/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA
339282-3	28/06/2007	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA.
465649-3	19/06/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA.
285923-6	02/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA.
285922-9	02/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	JUROS E MULTA.
199744-2	16/08/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
509428-4	30/04/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	LEGITIMIDADE - CESSÃO DE CRÉDITO
207816-0	20/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	LEGITIMIDADE -CESSÃO DE CRÉDITO
278294-9	01/03/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	MULTA
279164-0	10/02/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	RATEIO DE DESPESAS
437880-3	28/02/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	RATEIO DE DESPESAS
773680-5	07/07/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	RESPONSABILIDADE
591221-0	17/09/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	RESPONSABILIDADE
205068-6	27/09/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
205057-3	25/10/2002	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
385111-8	08/07/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	RESPONSABILIDADE - PROPRIETÁRIO
915014-5	02/08/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	RESPONSABILIDADE - VENDA DE IMÓVEL
744980-5	07/07/2011	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	UNIDADES COMERCIAIS E RESIDENCIAIS
227818-0	28/04/2003	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
216721-5	03/09/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
262103-6	26/10/2004	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
169843-1	21/07/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
315496-5	10/11/2005	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
353431-8	24/08/2006	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
499134-2	13/11/2008	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
500387-2	03/12/2009	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
553613-4	29/04/2010	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
916005-0	27/09/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	
966654-8	13/12/2012	TAXAS CONDOMINIAIS	AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO	

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
627926-5	20/05/2010	UNIDADE AUTÔNOMA	CÂMERAS DE VIGILÂNCIA	PRIVACIDADE
230040-7	26/08/2004	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	ANUÊNCIA DOS CONDOMÍNIOS
559284-7	12/03/2009	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	ASSEMBLEIA
769281-3	06/10/2011	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	AUMENTO DA FRAÇÃO IDEAL
236825-4	03/11/2003	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	AUTORIZAÇÃO
300373-4	09/11/2005	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	AUTORIZAÇÃO
702192-5	14/10/2010	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL
702089-3	11/11/2010	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL
271169-3	09/09/2004	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	AUTORIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA
255626-3	18/05/2004	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
224512-1	18/05/2004	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
865784-5	01/03/2012	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
141923-6	23/09/2003	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	MULTA
728437-9	16/06/2011	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	MULTAS
735629-8	15/08/2012	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	OBRAS - UNIDADE AUTÔNOMA
924648-0	25/10/2012	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	OBRAS - UNIDADE AUTÔNOMA
188059-1	01/10/2002	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	PLACAS E PUBLICIDADE
434984-4	17/12/2007	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	PLACAS E PUBLICIDADE
518494-7	23/10/2008	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	PLACAS E PUBLICIDADE
484858-4	30/10/2008	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	PLACAS E PUBLICIDADE
200433-3	26/08/2004	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	RETIRADA DE OBJETO
835076-9	01/03/2012	UNIDADE AUTÔNOMA	FACHADA - ALTERAÇÃO	
195342-2	21/05/2003	UNIDADE AUTÔNOMA	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	DANOS A TERCEIROS
213458-5	31/05/2005	UNIDADE AUTÔNOMA	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	DANOS A TERCEIROS
572471-8	02/07/2009	UNIDADE AUTÔNOMA	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	DANOS A TERCEIROS
663897-5	11/11/2010	UNIDADE AUTÔNOMA	MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO	DANOS A TERCEIROS
407988-5	39331	UNIDADE AUTÔNOMA	MODIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL - RESIDENCIAL / COMERCIAL	NORMAS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO
420330-7	27/09/2007	UNIDADE AUTÔNOMA	MODIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL - RESIDENCIAL / COMERCIAL	NORMAS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
948819-1	41207	UNIDADE AUTÔNOMA	MODIFICAÇÃO DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL - RESIDENCIAL / COMERCIAL	REGIMENTO INTERNO
637882-1	25/03/2010	UNIDADE AUTÔNOMA	OBRAS	AMPLIAÇÃO
115087-2	20/02/2002	UNIDADE AUTÔNOMA	OBRAS	APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO
448479-7	17/07/2008	UNIDADE AUTÔNOMA	OBRAS	APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO
864976-9	29/11/2012	UNIDADE AUTÔNOMA	OBRAS	APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO
637899-6	25/03/2010	UNIDADE AUTÔNOMA	OBRAS	APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO
345738-7	13/09/2007	UNIDADE AUTÔNOMA	OBRAS	APROVAÇÃO DO CONDOMÍNIO
479685-8	24/09/2009	UNIDADE AUTÔNOMA	UTILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO	DANOS A TERCEIROS
651607-0	16/06/2011	UNIDADE AUTÔNOMA	UTILIZAÇÃO E MANUTENÇÃO	INSTALAÇÃO DE APARELHOS EXTERNOS - ANTENA
218153-5	25/06/2003	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	AÇÃO DE COBRANÇA
414539-3	05/07/2007	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	ACESSO ÀS ÁREAS COMUNS RESTRITO
130515-7	25/03/2003	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
589630-8	29/10/2009	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	ASSEMBLEIA
408585-8	24/05/2007	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	DELIMITAÇÃO
562628-4	26/11/2009	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	DEMARCAÇÃO
213043-4	22/11/2002	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	DEMARCAÇÃO
921791-4	22/11/2012	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	DEMARCAÇÃO
260164-1	03/06/2004	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	OBRIGAÇÕES PARA UTILIZAÇÃO DA PROPRIEDADE
274850-1	24/05/2005	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	REDISTRIBUIÇÃO
768915-0	09/11/2011	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	REDISTRIBUIÇÃO
130515-7	24/03/2003	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	REDISTRIBUIÇÃO
511501-9	06/08/2009	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	REDISTRIBUIÇÃO
163176-1	24/06/2003	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	REINTEGRAÇÃO DE POSSE
180600-6	01/07/2002	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	USO DA PROPRIEDADE (ÁREAS COMUNS E EXCLUSIVAS)
117734-4	30/04/2002	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	USO DA PROPRIEDADE (ÁREAS COMUNS E EXCLUSIVAS)
642490-6	06/04/2011	UNIDADE AUTÔNOMA	VAGAS DE GARAGEM	USO DE ÁREAS COMUNS
363574-1	04/10/2007	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ADMINISTRAÇÃO

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
220729-0	10/03/2003	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ADMINISTRAÇÃO
511993-7	13/08/2009	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ADMINISTRAÇÃO
572764-8	27/08/2009	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ADMINISTRAÇÃO
755830-7	24/03/2011	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ADMINISTRAÇÃO
431214-5	18/10/2007	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ADMINISTRAÇÃO
256495-2	24/08/2004	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ADMINISTRAÇÃO
180506-3	14/09/2006	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ADMINISTRAÇÃO
133669-2	31/03/2003	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL
138283-2	03/06/2003	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL
800754-9	17/11/2011	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	ASSEMBLEIA CONDOMINIAL
677944-8	07/10/2010	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	CONDÔMINOS
259958-6	30/09/2004	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	FUNCIONÁRIO DO CONDOMÍNIO
320800-2	08/06/2006	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	INADIMPLENTES
288265-1	06/12/2006	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	SÍNDICO
226910-5	28/04/2003	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	SÍNDICO
362293-7	14/12/2006	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	SÍNDICO
402084-2	09/10/2008	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	SÍNDICO
481827-7	23/10/2008	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	SÍNDICO
558338-6	03/03/2011	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	SÍNDICO
780345-2	18/08/2011	VIZINHANÇA	AGRESSÕES FÍSICAS E/OU MORAIS	SÍNDICO
957743-1	13/12/2012	VIZINHANÇA	CONDÔMINO INDESEJADO / ANTISSOCIAL	EXCLUSÃO DE CONDÔMINO NOCIVO
572327-5	29/11/2012	VIZINHANÇA	CONFLITOS	REGISTRO NO LIVRO DE OCORRÊNCIAS
99628-1	10/09/2002	VIZINHANÇA	PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO - EMISSÃO DE SOM E/ OU RUIDOS ACIMA DOS PADRÕES NORMAIS	OFENSAS FÍSICAS E/OU MORAIS
551832-1	28/05/2009	VIZINHANÇA	PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO E/ OU SEGURANÇA	ANIMAL

Nº DO PROCESSO	DATA DO JULGAMENTO	CLASSIFICAÇÃO	TEMA	SUBTEMA
534114-4	08/07/2009	VIZINHANÇA	PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO E/ OU SEGURANÇA	ANIMAL
590815-8	14/01/2010	VIZINHANÇA	PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO E/ OU SEGURANÇA	ANIMAL
156957-5	10/09/2002	VIZINHANÇA	PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO E/OU SEGURANÇA	ANIMAIS
210355-7	13/09/2002	VIZINHANÇA	PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO E/OU SEGURANÇA	ANIMAIS
253045-0	08/04/2004	VIZINHANÇA	PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO E/OU SEGURANÇA	DESVIO DE FINALIDADE

Fonte: Autora.

APÊNDICES B – CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS ENTRE CONDÔMINOS

Quadro 13 – Conflitos extrajudiciais entre condôminos – Administradora de condomínios

1) Quais são os principais conflitos ocorridos entre condôminos?	
ÁREA 01	Os principais conflitos envolvem questões de barulhos e convivência com animais domésticos.
ÁREA 02	São diversos os problemas, em especial temos as brigas por barulhos e pequenos detalhes (p. ex. criança, animais, colocação de varais etc.), inadimplência e alteração de fachada.
ÁREA 03	Em sua maioria referem-se a questões com as taxas de condomínios. Há conflitos de relacionamento com o síndico, por causa de animais e outros.
ÁREA 04	Os principais conflitos envolvem questões de convivência com animais, vagas de garagem e barulhos.
RESULTADO	<p>Dentre os entrevistados não há apenas um problema em destaque. Foram levantados como conflitos principais os seguintes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vizinhança: perturbação do sossego pela emissão de sons e ruídos; - vizinhança: convivência com animais domésticos; - taxas condominiais: inadimplência. <p>Foram citados também:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vagas de garagem; - alteração de fachada.
2) As taxas condominiais são alvo constante de conflitos?	
ÁREA 01	Não. Após a 2ª taxa em atraso, encaminha para um advogado fazer a cobrança através de notificação extrajudicial. Não havendo acordo ou pagamento, encaminha para a via judicial.
ÁREA 02	Tem bastante condômino que não quer pagar o condomínio, até porque a taxa de multa é muito baixa. Quando o condômino deixa de pagar uma parcela a gente notifica para o pagamento em até 48hrs. Na segunda taxa a gente notifica para pagamento em até 48hrs e na terceira taxa é encaminhado para o departamento jurídico. Geralmente tenta fazer um acordo.
ÁREA 03	Há bastante inadimplência devido a crise no país, que vem se arrastando desde que a presidenta Dilma assumiu o cargo. As pessoas tem tido bastante dificuldade para pagar as taxas de condomínios. Mesmo fazendo acordos as pessoas não conseguem pagar e acaba indo para o jurídico fazer a cobrança judicialmente. Há conflitos também em assembleias e reuniões porque algumas pessoas inadimplentes querem dar opinião e os demais não aceitam.
ÁREA 04	Geralmente a maior inadimplência está em condomínios do tipo “Minha Casa, Minha Vida”. O governo acabou abrindo muitas linhas de financiamento para aquisição da casa própria, carro e outros bens e as pessoas acabam se perdendo com as finanças, inclusive em relação as taxas condominiais, são pessoas que estavam acostumadas a viver no terreno dos pais, por exemplo, e agora além das diversas prestações, tem que pagar as taxas condominiais. Nos demais condomínios, em geral, não há muita inadimplência.

RESULTADO	<p>Essa resposta trouxe diferentes pontos de vista acerca das taxas condominiais.</p> <p>As administradoras geralmente tentam resolver o conflito de taxas condominiais encaminhando notificações extrajudiciais para que haja o pagamento das parcelas. Em caso de permanência do inadimplemento, o caso é encaminhado ao departamento jurídico, que, não havendo acordo, ingressa com a medida judicial.</p> <p>Alguns apontamentos foram no sentido de que alguns condôminos deixam de pagar as taxas devido a pequena taxa de multa e outros no sentido de que há uma crise no país e que as pessoas tem encontrado dificuldade em honrar com as taxas condominiais.</p> <p>Outros citam que há um grande problema nos condomínios de renda baixa, uma vez que esses moradores tem uma condição financeira menor e acabam se envolvendo com diversas outras prestações e ficam sem dinheiro para pagar o condomínio.</p>
3) A administradora de condomínios faz alguma mediação de conflitos?	
ÁREA 01	A empresa sempre tenta conciliar as partes. Geralmente são coisas tão pequenas, pequenos conflitos de convivência.
ÁREA 02	A administradora que aplica as multas por desvios de comportamentos e danos. Primeiro é encaminhado uma notificação e havendo reincidência é aplicado multa.
ÁREA 03	Sim. A administradora tenta orientar os síndicos acerca das questões legais e da postura que deve adotar em diversas situações. A administradora participa das reuniões de condomínios, encaminha notificações, cartas explicativas, etc. Há bastante mediação nos casos de problemas com animais de estimação (cheiro, barulho, etc). A administradora trabalha com poucos condomínios para ter um relacionamento mais pessoal com os síndicos e condôminos. O síndico é uma pessoa que tem que ser muito bem treinada, tem que ter um perfil de equilíbrio, empreendedor, que busque conhecimento, não pode ser uma pessoa qualquer. Deve haver profissionalismo para não gerar mais conflitos.
ÁREA 04	A administradora dá suporte ao síndico. Informa a este o que pode ser feito, mas não participa efetivamente da resolução do conflito, por exemplo, participando de reuniões para resolver um problema específico.
RESULTADO	Em geral nota-se a preocupação das administradoras em mediar os conflitos e dar suporte aos síndicos. Algumas administradoras utilizam do instrumento de aplicação de penalidades quando há desvios de comportamentos e danos, como forma de evitar e maiores problemas. Diversos problemas de convivência podem ser resolvidos com a participação da própria administradora em conversas, reuniões e assembleias dos condomínios. O contato constante e treinamento do síndico são importantes para redução de conflitos.
4) Esses conflitos vão parar no Poder Judiciário, em que porcentagem?	
ÁREA 01	Raro. Até há casos de barulho ou animal doméstico que vão, mas são aqueles em que já houve aplicação de advertência e multas e não foi resolvido. Tenta-se resolver amigavelmente primeiro.
ÁREA 02	É raro os conflitos irem para o Poder Judiciário. A Administradora Lima nunca encaminhou. Como é aplicado multa, que fica em valor de até 5 x o valor da taxa de condomínio, geralmente o problema não cresce.
ÁREA 03	Os conflitos de relacionamento geralmente são resolvidos internamente, com ajuda da administradora e com a composição com o síndico. Os assuntos referentes a taxas condominiais geralmente vão para a justiça.
ÁREA 04	A Administradora não tem nenhum caso que foi parar no Poder Judiciário. Tem um caso com animal que está bem próximo de ir, porque o animal fica sozinho o dia todo, faz barulho e deixa resíduo.

RESULTADO	As administradoras são unânimes em afirmar que é muito difícil o direcionamento de ações para a via judicial principalmente nos casos de conflitos de convivência, Com a aplicação de multas e advertências, geralmente o problema não evolui. Apenas casos de falta de pagamento de taxas condominiais (após o envio de notificação, tentativa de acordo etc.) e de problemas de relacionamento extremo vão ao judiciário.
5) Quais são as diferenças entre os conflitos observados em condomínios verticais e horizontais?	
ÁREA 01	A maioria dos conflitos está nos condomínios verticais, em que há uma maior proximidade entre os condôminos, geralmente as pessoas brigam mesmo, batem com o cabo de vassoura no teto, brigam com o porteiro, vão para a guerra mesmo. Já nos condomínios horizontais há muito pouco embate, até porque as pessoas estão mais longe, não querem se indispor e tem mais privacidade. Nesses condomínios, posso citar a maior abrangência de questões relacionadas a velocidade de circulação de veículos.
ÁREA 02	Nos condomínios horizontais são raros os conflitos, até porque as casas estão mais afastadas. É como morar em uma rua, com casa singular. De conflito mesmo, é mais relacionado a parte de animais, de o bicho ficar solto e ir à grama do vizinho. Nos condomínios verticais é que tem bastante problema.
ÁREA 03	Nos condomínios de casas há mais conflitos relacionados à segurança (questões como a distribuição de controles remotos para ingresso no condomínio por parentes) e ao estacionamento. Geralmente o incorporador não deixa vagas para a área de estacionamento e a rua é estreita, daí quando há festas, por exemplo, os convidados de uma casa estacionam em outro local. Nos condomínios verticais há mais problemas com a parte de áreas comuns e manutenção. São frequentes os conflitos.
ÁREA 04	Nos condomínios horizontais é muito pouco. Geralmente é referente ao uso das áreas comuns. Já nos condomínios verticais tem mais conflitos, como por exemplo, a parte de alteração de fachadas.
RESULTADO	<p>A maioria dos conflitos está nos condomínios verticais, em que há uma maior proximidade entre os condôminos. Nos condomínios horizontais há muito pouco embate, até porque as pessoas estão mais longe, não querem se indispor e tem mais privacidade.</p> <p><u>Condomínios verticais:</u> conflitos de diversas naturezas, especialmente em relação ao barulho, uso da unidade autônoma, áreas comuns e manutenção.</p> <p><u>Condomínios horizontais:</u> conflitos relacionados a velocidade de circulação e estacionamento de veículos e de animais que ficam soltos e vão a propriedade vizinha. Uma das administradoras cita também a utilização das áreas comuns.</p>
6) Há alguma diferença entre conflitos ocorridos em condomínios mais antigos ou mais novos?	
ÁREA 01	Nos condomínios mais antigos, com certeza há mais conflitos. Principalmente pelo fato de as pessoas já residirem a mais tempo, já terem alguns desentendimentos anteriores, diferentemente dos condomínios novos, em que as pessoas estão geralmente mais felizes, procuram conviver bem. Isso independente de existir ou não área de lazer. Nota-se que os conflitos começam a ocorrer após uns 04 anos de existência.
ÁREA 02	Nos condomínios mais antigos há bastante problema com manutenção. São maiores os riscos para o síndico e para a administradora. Na teoria o novo não tem tanto problema. Geralmente nos condomínios mais antigos as pessoas se respeitam mais por causa do tempo que convivem, nos novos não tanto. Porém, a educação independe da idade do condomínio.

ÁREA 03	Nos condomínios mais antigos, geralmente há mais idosos e pessoas ociosas, gerando bastante fofoca e confusão. Geralmente essas pessoas como têm menos coisas para fazer, acabam prestando mais a atenção nos funcionários, na manutenção e no que está sendo feito no condomínio. Não querem pagar nem um centavo a mais no condomínio. Nos condomínios mais novos, geralmente há pessoas mais novas, mais ativas profissionalmente e que não tem tanto interesse em acompanhar a gestão. Assim, essas pessoas são mais práticas e há menos conflitos.
ÁREA 04	Nos condomínios mais antigos, em regra, as pessoas envelhecem junto com o imóvel e não quer mudar nada. Há muita intolerância. Porém, se verifica bom isolamento acústico. Há problemas com vagas de garagem porque os condomínios antigos só tinham 1 vaga. Nos condomínios mais novos, principalmente de baixa renda há um grande problema com a parte acústica, uma vez que para baratear as construções são feitas lajes mais finas. Também quando há poucas vagas de garagem nesses novos empreendimentos, mais populares, também há bastante problema.
RESULTADO	<u>Condomínios antigos</u> : há mais conflitos, sendo relacionados os seguintes fatores: as pessoas já residem há mais tempo, intolerâncias; muitos problemas com manutenção; quantidade maior de pessoas idosas e ociosas. <u>Condomínios novos</u> : há pessoas mais novas, mais ativas profissionalmente e que não tem tanto interesse em acompanhar a gestão. As pessoas estão há menos tempo, geralmente mais felizes e procuram conviver bem. Não há tantos problemas de manutenção.
7) Há alguma diferença entre os conflitos observados em condomínios classe baixa, média ou alta?	
ÁREA 01	A empresa trabalha mais com condomínios de alto padrão, mas com certeza em condomínios de baixo padrão há mais conflitos, justamente por causa do trato entre pessoas. As pessoas com mais poder aquisitivo geralmente tem uma vida social maior, viaja, não fica tão presa dentro de casa, enquanto que as pessoas com renda mais baixa passam mais tempo em casa.
ÁREA 02	Nos condomínios de classe baixa há bastante reclamação nas taxas de condomínio. Qualquer aumento é motivo para briga. A classe média é muito instável, briga bastante por causa da taxa de condomínio, manutenção, por qualquer coisa. No condomínio de classe alta não tem muito conflito, a inadimplência é quase zerada.
ÁREA 03	Nos condomínios de classe baixa é mais complicada a questão financeira, porque geralmente a pessoa já está pagando um financiamento e mais o condomínio. Assim, qualquer alteração de valor é bem difícil. Além disso, as pessoas que ingressam nesses projetos via COHAB ou Programa “Minha Casa Minha Vida” não tem a cultura de condomínio, não sabe dividir, não tem respeito pelos demais moradores, etc.
ÁREA 04	Classe alta: os condôminos conhecem seus direitos e não vão para o embate direto. Vai reclamar com a administradora ou com o síndico. Classe baixa: os condôminos vão resolver seus problemas diretamente com o condômino que está incomodando. Tem bastante problema por causa de vagas de garagem e por causa da falta de “cultura de condomínio”. Acha que pode fazer o que quiser na sua propriedade. Classe média: pega características de ambas as classes. Alguns são mais equilibrados e outros nem tanto.

RESULTADO	<p><u>Classe baixa</u>: geralmente há mais conflitos nesse tipo de condomínio devido ao trato entre as pessoas, ausência da cultura de condomínio, as pessoas passam mais tempo de lazer em casa. Geralmente a pessoa já está pagando um financiamento e mais o condomínio, então qualquer alteração de taxa condominial se torna uma questão de conflito. Há bastante inadimplência. Há problemas relacionados as vagas de garagem, que geralmente são poucas por unidades, ou sequer há uma por unidade.</p> <p><u>Classe média</u>: pouco se falou acerca dessa classe. Alguns comentários mais no sentido de ser uma classe instável e que possui características de ambas as classes (baixa e alta).</p> <p><u>Classe alta</u>: As pessoas com mais poder aquisitivo geralmente tem uma vida social maior, viaja, não fica tão presa dentro de casa, a inadimplência é bem baixa. As pessoas não vão para o embate direto entre condôminos, buscam o síndico ou a administradora para resolver o problema.</p>
8) Há alguma relação entre a tipologia de conflito e o tamanho do condomínio?	
ÁREA 01	Os condomínios com mais gente, geralmente são os mais problemáticos. Se você tem um condomínio com 7 blocos e outro de 1 bloco, com uma pessoa por andar, há uma diferença muito grande. Mais pessoas, mais confusão.
ÁREA 02	Não observo. Tem condomínios com 116 unidades que não tem conflitos e de 09 unidades que é um caos. Depende bastante de quem está trabalhando dentro do condomínio. É necessário ter um bom zelador e um bom síndico para que as relações sejam boas.
ÁREA 03	Até 40 unidades, não há muita diferença, superior a isso é que começa o problema. Os grandes condomínios clube, por exemplo, são complicados porque há divisão de muita área comum, como piscina, briga entre crianças, quem pode ou não usar tais espaços etc.
ÁREA 04	Quanto maior o número de unidades, maior a incidência de conflitos. A quantidade de vagas de garagem por unidade influencia bastante a quantidade de conflitos. Essa nova ideia de condomínios clube trazidos de São Paulo, em que há 300, 400 unidades vão ter que ser observados, porque serão muitos os problemas. Já tive casos de pessoas que tiveram que se mudar do condomínio por causa de briga.
RESULTADO	Em geral, quando maior o número de unidades, maior a quantidade de problemas. No entanto, uma das administradoras revelou que não tem diferença entre condomínios grandes ou pequenos, o que importa é a presença de um bom zelador e um bom síndico para que as relações sejam boas.
9) Faça comentários sobre os conflitos entre o condomínio e o Poder Público.	
ÁREA 01	Há uma dificuldade muito grande em fazer mudanças na Prefeitura, tanto relacionado com o tempo, como com o rigor e exigências. Nada se consegue. Geralmente se quando se quer fazer obras na área comum, alteração de área permeável, mudança de potencial construtivo, etc., como não se consegue fazer legalmente, faz-se clandestinamente. É um grande problema, e ainda, muitas vezes há denúncias de algum condômino que não gostou da obra, ou que não quer pagar.
ÁREA 02	Não vejo conflitos. Uma observação relevante diz respeito que gostaria de fazer é sobre a segurança do condomínio
ÁREA 03	Os conflitos externos dependem bastante do perfil do síndico. Há problemas, às vezes com a COPEL, SANEPAR, empresa terceirizada de gás, etc.

ÁREA 04	Há problemas, mas que dificilmente são efetivados referentes a padrões, como normas para o uso de aquecedores, sistema de para-raios etc., porém que dificilmente são fiscalizados. Apenas quando há denúncia. Acredito que o Poder Público tenha que observar melhor os padrões e técnicas de construção como lajes estruturais, acústica etc.
RESULTADO	As respostas a essas perguntas foram divergentes. Uma citou a dificuldade em realizar obras internas com a aprovação da municipalidade. A segunda citou a questão da segurança que deve ser aperfeiçoada. A terceira administradora falou que depende bastante do perfil do síndico. A última administradora revelou que podem haver conflitos quando se tratam de padrões e normas que não são observadas, porém de difícil fiscalização e constatação pelo Poder Público.
10) Há alguma observação de conflitos entre o condomínio e o entorno?	
ÁREA 01	Não verifico nada relevante.
ÁREA 02	Já vi dois problemas em condomínios em que os vizinhos reclamavam do barulho dentro do condomínio.
ÁREA 03	Há, algumas vezes, desconhecimento do que é responsabilidade do condomínio e o que é do externo, como por exemplo, no caso de oscilações de energia pela COPEL.
ÁREA 04	Os vizinhos reclamam de barulhos e festas.
RESULTADO	São citadas questões de barulhos e festas. Há, algumas vezes, desconhecimento do que é responsabilidade do condomínio e o que é do externo, como por exemplo, no caso de oscilações de energia pela COPEL.

Fonte: Autora.

Quadro 14 – Conflitos extrajudiciais entre condôminos – Síndicos de condomínios

1) Quais são os principais conflitos ocorridos entre condôminos?	
ÁREA 01	Os principais problemas são decorrentes de vazamentos entre apartamentos, devido a idade do condomínio. Não há problemas de manutenção nas áreas comuns.
ÁREA 02	Há alguns conflitos por causa de barulho e algumas ofensas morais e falta de educação por parte de um morador. No geral a convivência é bem pacífica.
ÁREA 03	Primeiramente conflitos envolvendo taxas de condomínios, seguida de problemas com animais (barulho, urina pelas áreas comuns, pessoas que deixam os animais sozinhos durante o dia) e referente a manutenção predial. São mais mulheres que reclamam, em média 80% das reclamações advém de mulheres acerca da limpeza, vaga de estacionamento e animais.
ÁREA 04	São poucos os conflitos. Há algumas reclamações da perturbação por animais, barulho de morador por atividades ou obras e por falta de vagas para estacionar o carro. Além disso, barulho, varal de roupa, lixo e utensílios na área de circulação.
RESULTADO	Dentre os síndicos, houve divergência entre a relevância e os problemas apontados, sendo os que representam condomínios de classe média baixa e baixa mais parecidos. Foram citados os seguintes conflitos: <ul style="list-style-type: none"> - vizinhança: perturbação do sossego pela emissão de sons e ruídos; - vizinhança: convivência com animais domésticos; - taxas condominiais. - manutenção predial. - vagas de garagem.
2) Quais são os principais problemas relacionados as taxas condominiais (taxa de inadimplência, ações judiciais etc.)?	
ÁREA 01	Não há problemas de inadimplência. Atualmente a inadimplência é de 1% e não há ação judicial.
ÁREA 02	Atualmente a inadimplência é zero. Eventualmente há um ou outro, mas com simples conversa a situação já é resolvida.
ÁREA 03	A taxa de inadimplência é de 10 a 15%. Apenas 6% de pessoas que nunca pagaram. Geralmente as pessoas deixam de pagar, uma ou outra, daí com esses pequenos tenta negociar. Apenas ingressa com ação quando há uma dívida muito grande, que é muito pouca gente.
ÁREA 04	Como a administradora nos repassa 100% da taxa condominial, a inadimplência não afeta o pagamento das contas e as ações judiciais são também executados pela administradora. Sem a administradora, para qualquer condomínio é muito difícil a administração, além de desgastante.
RESULTADO	Nos condomínios de classe mais alta não há problemas com inadimplência. Nos condomínios de classe média baixa foi encontrada uma taxa de inadimplência de 10 a 15%, enquanto nos de classe baixa foi verificado que há a utilização de empresa de cobrança e que adianta o valor para que o condomínio de forma a não afetar a sobrevivência do condomínio.
3) Como é a função do síndico para mediar conflitos?	
ÁREA 01	A função de síndico depende de muita conversa. Sempre tento resolver os problemas na conversa, muito raramente encaminho notificação e nunca cheguei a aplicar multa.
ÁREA 02	Nos conflitos particulares, com vazamentos entre condôminos, não me envolvo. As pessoas vivem cobrando várias coisas, mas quando não tem envolvimento com questões de áreas comuns, eu não me envolvo.

ÁREA 03	Eu tento sempre conversar com as pessoas, tento apaziguar os ânimos.
ÁREA 04	Temos enviado diversas circulares sobre os direitos e deveres de cada um. Sempre que possível, omitimos o denunciante, e também ao invés de multar, notificamos por escrito eventual infração e chamar o morador infrator a colaborar a participar na política da boa vizinhança e assim evitar uma guerra desnecessária, onde ninguém ganha e todos perdem. Somente depois de esgotados todos os esforços de negociação sem a obtenção do resultado necessário, ao morador é aplicado a multa.
RESULTADO	O síndico é um importante mediador e atuam de forma a mediar conflitos, conversando e informando os condôminos de forma que a convivência seja harmoniosa.
4) Os conflitos entre condôminos vão parar no Poder Judiciário, com que frequência?	
ÁREA 01	Não há conflitos que vão parar no Poder Judiciário. Houve apenas um na gestão passada porque o síndico não deixou uma moradora instalar uma antena de tv a cabo.
ÁREA 02	Não. Houve dois casos de condôminos que ingressaram contra o condomínio, um para discutir a área de sua garagem e fazer a redivisão e outro para que fossem fechadas as lixeiras. Teve outro processo trabalhista de funcionário contra o condomínio.
ÁREA 03	Na gestão atual não houve nenhum processo. Na gestão anterior foram 02 processos. Um em que uma pessoa entrou contra o condomínio pedindo indenização por que uma calha entupiu e alagou o apartamento e outra uma briga entre vizinhas mulheres.
ÁREA 04	No nosso exercício não houve nenhum caso e trabalho para que não tenha. Em mandatos anteriores houve alguns B.O. em delegacia, referente a atritos em assembleias devido a um furto no interior do veículo e sobre trocas de acusações entre moradores, porém foi resolvido antes que desse início a um processo.
RESULTADO	Nas gestões dos síndicos entrevistados, em geral, não houve nenhum processo. Em gestões anteriores eles têm conhecimento de uma ou outra ação, mas é algo bem difícil de ocorrer.
5) Você nota algum conflito mais acentuado por causa da idade do prédio?	
ÁREA 01	Só os vazamentos. Nesses casos eu (a síndica) tento intermediar os conflitos e são todos resolvidos.
ÁREA 02	Há problemas por causas dos canos que tem alguns problemas.
ÁREA 03	Geralmente os proprietários reclamam bastante da manutenção, mas é complicado fazer grandes obras por que precisa de dinheiro e as pessoas geralmente reclamam bastante por causa dos gastos. O pessoal que aluga o imóvel geralmente não reclama muito, aluga e faz as suas reformas no seu apartamento.
ÁREA 04	Não.
RESULTADO	Nos condomínios antigos geralmente os proprietários reclamam da manutenção.
6) Há muita diferença de classes no condomínio? Há algum conflito específico de determinada classe?	
ÁREA 01	Não. Praticamente todos são da mesma classe, não há conflitos específicos.
ÁREA 02	Não. Tem bastante pessoas idosas e ao mesmo tempo pessoas bem ativas no prédio, mas as pessoas são bem calmas de uma maneira geral.
ÁREA 03	Não há diferença expressiva de classes no condomínio. As brigas ocorrem geralmente entre mulheres.
ÁREA 04	Não há nem diferença grande de classes e nem conflito específico.

RESULTADO	Não há diferença expressiva de classes no condomínio nem conflitos específicos.
7) Há algum conflito entre o Poder Público e o condomínio?	
ÁREA 01	Não.
ÁREA 02	Foi feita uma denúncia de um morador ao corpo de bombeiros afirmando que havia irregularidades, no momento o condomínio está analisando.
ÁREA 03	Não há nenhum.
ÁREA 04	Não.
RESULTADO	Não foi citado nenhum conflito.
8) Há algum conflito entre os vizinhos e o condomínio?	
ÁREA 01	Não. Houve apenas um vazamento do prédio do lado que atingiu o nosso, mas apenas com conversa resolveu-se a questão rapidamente e extrajudicialmente.
ÁREA 02	Não.
ÁREA 03	Teve uma ação do condomínio contra uma empresa vizinha, de reciclagem, que por causa da atividade acabava trazendo muitos insetos para o condomínio.
ÁREA 04	Há, mas são os rotineiros, como barulho, sem relevância e resolvidos antes de se agravarem, buscando sempre o entendimento e acordo.
RESULTADO	Cada síndico citou um caso (vazamento, empresa de reciclagem, barulho), porém sem relevância com o fato de se tratar de um condomínio.

Fonte: Autora.

APÊNDICES C – CONFLITOS EXTRAJUDICIAIS ENTRE O PODER PÚBLICO E OS EMPREENDEDORES DE CONDÔMINOS

Quadro 15 – Conflitos extrajudiciais entre o Poder Público e os empreendedores de condomínios

1) Quais são os principais conflitos entre o empreendedor ou seu responsável legal e o Poder Público municipal para a aprovação de projetos de condomínios?	
SERVIDOR 01	<p>Acredito que é possível afirmar que não há conflitos diretos entre o empreendedor e o Poder Público municipal para a aprovação de projetos de condomínios. Ao entrar com um projeto para análise com vistas à obtenção do Alvará de Construção, caso o mesmo atenda toda a legislação vigente sua aprovação ocorre de forma tranquila.</p> <p>"Conflitos" podem ocorrer do ponto de vista do empreendedor quando, por exemplo, o projeto não está adequado à alguma exigência legal e o não atendimento da legislação leva a uma demora em aprovação do projeto (até a devida adequação dos itens com problema). Contudo, deve-se ressaltar que esta demora está diretamente relacionada a capacidade do autor do projeto atender aos dispositivos legais pertinentes. Não há interesse em retardar o processo de obtenção do alvará, nem gerar conflitos com o empreendedor. Pelo contrário, temos trabalhado para reduzir o prazo de análise dos projetos e simplificar os procedimentos de análise, com vistas a torná-lo o menos burocrático possível.</p>
DIRETORA DE DEPARTAMENTO	Os principais impasses observados dizem respeito as vagas de garagem. Constroem-se vagas menores do que a dimensão estabelecida no projeto.
2) Quais os principais procedimentos para resolver esses problemas?	
SERVIDOR 01	Considerando o exposto na resposta anterior, quando da identificação de dificuldades do autor do projeto em atender à legislação pertinente, temos por procedimento padrão chamá-lo para um atendimento individualizado, com vistas a mostrá-lo os itens que possuem problema. O empreendedor ou autor do projeto também tem a possibilidade de agendar reuniões diretamente com a gerência, diretoria ou superintendência da secretaria, de forma a apresentar suas eventuais dificuldades com vistas a saná-las.
DIRETORA DE DEPARTAMENTO	
3) Há alguma tipologia específica de conflito para a aprovação de projetos de condomínios ou de unidades singulares?	

SERVIDOR 01	<p>Se considerarmos como "conflitos" as questões projetuais que o autor do projeto não atende a legislação, mas procura insistir para, de certa forma, tentar empurrar daquela forma temos algumas que são recorrentes.</p> <p>Para os conjuntos habitacionais de residências isoladas (condomínio horizontal), a ocorrência de problemas é maior nos projetos de pequeno porte e menor padrão: é comum que o autor do projeto procure aprovar o projeto com as dimensões do corredor interno de acesso, área de recreação e afastamento de divisa inferiores ao estabelecido na legislação. Outra questão recorrente diz respeito ao atendimento do Dec. 1677/2012, que estabelece parâmetros de taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento para os sublotes: percebe-se interesse dos empreendedores em aprovar a maior residência possível dentro do menor sub lote. Assim, são protocolados projetos para análise que, por vezes, não atendem estes parâmetros básicos.</p> <p>É importante destacar que os projetos somente são aprovados e obtém alvará de construção quando atendem a toda a legislação pertinente. Assim, estas questões se referem ao projeto inicialmente submetido e não ao projeto efetivamente aprovado (as adequações necessárias são todas exigidas).</p> <p>Para os conjuntos habitacionais de habitação coletiva (condomínio vertical), a ocorrência de problemas na análise de projeto relacionam-se, via de regra, com o atendimento do número mínimo de vagas (e conseqüente área de manobra), área de recreação, afastamento de divisa e afastamento entre blocos mínimo. Estas questões são identificadas com maior frequência dos projetos de padrão mais baixo.</p> <p>Cabe complementar que, via de regra, os condomínios de padrão mais elevado não somente atendem as áreas e dimensões mínimas exigidas pela legislação como garantem áreas excedentes, percebendo-se problemas maiores no atendimento da legislação nos projetos de menor porte e padrão.</p>
DIRETORA DE DEPARTAMENTO	Não há.
4) Há alguma relação entre a tipologia de conflito e o tamanho do condomínio?	
SERVIDOR 01	Acredito que não é possível identificar uma relação direta. Contudo, penso que, devido ao fato de empreendimentos de grande porte envolverem cifras maiores de investimento, os projetos passam a ser elaborados por escritórios especializados e a aprovação ocorre de forma mais agilizada (tendo em vista que os mesmos já possuem conhecimento aprofundado do regulamento de edificações e demais legislações complementares).
DIRETORA DE DEPARTAMENTO	Quanto maior o número de unidades, maior a complexidade e maior o número de conflitos.
5) Com o avanço do número de condomínios horizontais e verticais, a Prefeitura tem tomado alguma providência para diminuir os conflitos internos e externos do condomínio?	
SERVIDOR 01	<p>Cabe ao Departamento de Controle de Edificações analisar os projetos segundo o regulamento de edificações e legislações complementares, avaliando o atendimento aos parâmetros urbanísticos e projetuais relevantes. Posteriormente, por meio da Vistoria de Conclusão de Obra é verificado se o empreendimento foi efetivamente executado conforme o projeto aprovado.</p> <p>Desta forma, questões que extrapolam a aplicação destas normativas legais não são objeto de avaliação e intervenção do departamento.</p> <p>Quanto aos demais departamentos, secretarias e órgãos da administração indireta, não possui este tipo de informação.</p>

DIRETORA DE DEPARTAMENTO	Não, a prefeitura se preocupa apenas com a cidade. Observa-se os parâmetros urbanos, como recuos, afastamentos, etc, e o cumprimento dos Decretos nº 1020/2013 e Portaria 80/2013. A Prefeitura não tem condições de analisar, por exemplo, o cumprimento das normas da ABNT. Dessa forma, o empreendedor assina um termo de compromisso dizendo que conhece e cumpriu as normas legais existentes (ANEXO A).
6) Ao analisar projetos, os servidores da prefeitura notam alguma preocupação dos empreendedores para minorar os conflitos ocorridos pela convivência mais próxima entre condôminos?	
SERVIDOR 01	<p>Na análise de projetos com vistas à obtenção do alvará de construção, percebe-se que nos projetos de padrão mais elevado há um cuidado maior com esta questão (afastamento maior entre os blocos, número maior de elevadores, áreas privativas maiores, áreas comuns bem organizadas, etc.). Já nos projetos de padrão mais baixo observa-se uma preocupação maior em maximizar o número de unidade e área construída, implicando em redução da qualidade dos empreendimentos. Obviamente esta é uma percepção pessoal e muito subjetiva, não podemos levá-la como um entendimento geral do departamento.</p> <p>Por fim, cabe ressaltar que todas as questões foram respondidas tendo como base a atuação do Departamento de Controle de Edificações da Sec. Municipal de Urbanismo.</p>
DIRETORA DE DEPARTAMENTO	Não.

Fonte: Autora.

ANEXOS

ANEXO A – TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA

TERMO DE COMPROMISSO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO E EXECUÇÃO DE OBRA

NA CONDIÇÃO DE AUTOR DO PROJETO **DECLARO**, PARA TODOS OS FINS, QUE TENHO PLENO CONHECIMENTO DE QUE O PRESENTE PROJETO RELATIVO À CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO, REFORMA E/OU RESTAURO DA EDIFICAÇÃO ESTÁ SENDO APROVADO **APENAS** EM RELAÇÃO À LEGISLAÇÃO DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELEVANTES, ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE. **DECLARO**, TAMBÉM, QUE O MESMO ATENDE A TODAS AS EXIGÊNCIAS DAS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS, ESTADUAIS, FEDERAIS E NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS, E **ASSUMO** TODA A RESPONSABILIDADE PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO, INCLUSIVE QUANTO À SEGURANÇA, QUANTO ÀS NORMAS RELATIVAS AO DIREITO DE VIZINHANÇA O QUE INCLUI OS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS, ASSIM COMO AS DEMAIS RESPONSABILIDADES DECORRENTES DO NÃO CUMPRIMENTO DAS LEGISLAÇÕES VIGENTES.

NA CONDIÇÃO DE RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA EXECUÇÃO DA OBRA **DECLARO**, PARA TODOS OS FINS, QUE TENHO PLENO CONHECIMENTO DE QUE A PRESENTE OBRA RELATIVA À CONSTRUÇÃO, AMPLIAÇÃO, REFORMA E/OU RESTAURO DA EDIFICAÇÃO SERÁ EXECUTADA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO. **DECLARO** TAMBÉM, QUE O MESMO ATENDE A TODAS AS EXIGÊNCIAS DAS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS, ESTADUAIS, FEDERAIS E NORMAS TÉCNICAS BRASILEIRAS, E **ASSUMO** TODA A RESPONSABILIDADE PELA EXECUÇÃO DA OBRA CONTRATADA, INCLUSIVE QUANTO À SEGURANÇA, QUANTO ÀS NORMAS RELATIVAS AO DIREITO DE VIZINHANÇA O QUE INCLUI OS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS, ASSIM COMO AS DEMAIS RESPONSABILIDADES DECORRENTES DO NÃO CUMPRIMENTO DAS LEGISLAÇÕES VIGENTES.

DECLARAMOS ESTAR CIENTES DE QUE AS RESPONSABILIDADES PODERÃO SER CUMULADAS NA ESFERA CIVIL, PENAL E ADMINISTRATIVA, DECORRENTES DE EVENTUAIS PREJUÍZOS A TERCEIROS, E AINDA ESTAR CIENTES DE TODAS AS SANÇÕES PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL ENTRE OUTRAS, AS CONSTANTES NOS SEGUINTE ARTIGOS:

- CÓDIGO PENAL: ARTIGOS 184, 250, 254, 255, 256, 299, 317, 333;
- CÓDIGO CIVIL: ARTIGOS 186, 187, 927 E 618;
- LEIS FEDERAIS Nº 5.194/66 6.496/77 E 12.378/10;
- LEI MUNICIPAL Nº 11.095/04: ART. 3º, §5º;
- CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

CURITIBA, ____ DE _____ DE _____

ASSINATURA DO AUTOR DO PROJETO:
(COM FIRMA RECONHECIDA)

ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO:
(COM FIRMA RECONHECIDA)
