



CONDOMÍNIO EDILÍCIO SOB O ASPECTO DA CONSTITUIÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Jonas Augusto de Souza Reis, Graduando em Engenharia Civil, Uniara-
Araraquara/SP- E-mail: jonas.aug@hotmail.com

Orientador: Profº Walter Gonçalves Ferreira Filho, Uniara –
Araraquara/SP
Engenharia Civil-E-mail: gferreira05@gmail.com

Coorientador: Profº MSc. Orlando Stivanatto Filho, Uniara -
Araraquara/SP
Engenharia Civil-E-mail: orstivanato@bol.com.br

Resumo. O presente trabalho tem por finalidade analisar as características de uma perspectiva das problemáticas que cercam os condomínios edifícios horizontais em conformidade com a convenção dos condomínios, em frente as Constituições Municipais, ajudando a instigar a necessária orientação, visando a capacidade de passível anulação das convenções de condomínio pela via jurídica, assimilando as circunstâncias que esta capacidade pode inferir a esfera destas adversidades condominiais sofridas pelos condôminos.

Palavras-chave: Convenção. Orientação. Problemáticas.

ABSTRACT. The present work has the purpose of analyzing the characteristics of a perspective of the problems that surround the horizontal condominiums in accordance with the convention of condominiums, in front of the Municipal Constitutions, helping to instigate the necessary orientation, aiming at the capacity to annulment of the conventions of condominium by legal means,

assimilating the circumstances that this capacity can infer the sphere of these condominium adversities suffered by condominium owners.

Keywords: Convention. Guidance. Problems.

INTRODUÇÃO

Com alta demanda e progresso da população das cidades e cada vez mais a busca pela segurança domiciliar, vislumbra-se em habitar os condomínios edifícios, sejam verticais ou horizontais, tem-se foco nos grandes centros urbanos, seja este para atividades laborativas ou de residência. Ambos ocasionam distintos interesses e costumes dos que habitam, onde faz-se ter um regramento para assentar o que deve ou não ser feito. Regras estas onde todos terão deveres e direitos para uma boa convivência com todos que ali habitam. do condomínio que se faça parte.

No Brasil, dispondo de notória notícia a embarcar este fenômeno de propriedade está nas Ordenações Filipinas consoante a da legislação portuguesa de propriedade privada conjugada com a compartilhada, tem-se seu significado: “E se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sotão, e de outro o sobrado, não poderá aquêle, cujo for o sobrado, fazer janela sobre o portal daquele, cujo for o sotão, ou logea, nem outro edifício algum” (Livro I, Tit. 68 § 34)” (SILVIO, 2002, p. 207).

Em tempos retrógrados ao inquilinato dos condomínios horizontais, fora a decorrência do êxodo rural para alcançar os centros de propagação urbana, encarecendo cada metro quadrado dos terrenos e tornando restrito as construções de novas habitações, destarte, crise de urbanização.

Visando o objeto de estipulações dos deveres a serem praticados pelos condôminos, passíveis estes de penalidades da esfera do Código Civil, onde pende a delimitação e aprumar os conflitos de qualquer condômino.

O presente trabalho será uma ferramenta para demonstrar aos condôminos os deveres para aqueles que usufruam as diretrizes e sanções impostas pela matéria dos condomínios horizontais edifícios, harmonizando com uma sociedade mais justa e perfeita para o bem do convívio humano.

1 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Em apertada síntese, BEIL e OLIVEIRA (2006, p. 02) as principais correntes, convencionar-se-á aqui chamar de condomínio edilício o conjunto de propriedades numa edificação composto por partes exclusivas e partes comuns:

A adoção da expressão condomínio edilício tem fundamento no fato de ser este o nome adotado pela legislação ora vigente, constante dos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil – Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002 prosopopeia “Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos”, como o próprio nome já diz, no condomínio várias pessoas possuem o co-domínio (co-propriedade) sobre uma mesma coisa, havendo, contudo, no edilício, a característica distintiva especial de que uma parte do bem sob uma mesma área é de propriedade exclusiva de cada um dos comunistas, e outra parte é comum.

Segundo a lição da Meritíssima magistrada, torna-se imprescindível, portanto, a realização de um paralelo diferenciador entre o condomínio edilício e alguns entes despersonalizados aos quais é erroneamente equiparado, como a massa fática e o espólio:

O condomínio edilício tem intrínseco em sua formação o elemento anímico, no que difere da massa corrida e do espólio, pois esse não pressupõe a existente de vontades dos partícipes. A primeira é reunião, que por força de lei, dos credores e devedores de uma determinada pessoa jurídica que não possuiu perfeita saúde financeira. O segundo, de pessoas que herdara, por força de lei, a fração de um patrimônio, sem qualquer vínculo subjetivo, que as identifique ou qualquer finalidade em comum, que não sua extinção. (LOUREIRO, Luiza Leite Cabral. 2011, p.14).

De acordo com W. A. Pinto (2000, p. 09), “Denomina-se condomínio uma edificação ou um conjunto de edificações destinado ao uso habitacional ou comercial, construído sob forma de unidades autônomas devidamente identificadas, com áreas de uso comum, pertencentes a diversos proprietários”.

Por sua vez, toda convenção de condomínio é norma constitutiva de maior valia para o regramento dos precedentes normativos internos incidentes as divergências que possa haver entre os condôminos, dentro do edilício lhe

concedendo capacidade jurídica as questões embarcadas onde cada morador e visitante cumpre o real papel de deveres e direitos, em linhas FRANCO (2005, p. 168) retrata: “Ao traçar as normas de utilização do edifício, nas suas partes privativas e nas de uso comum, a Convenção visa resguardar, em proveito de todos, o patrimônio condominial, o bom nível do edifício e a moralidade do ambiente, num sistema de normas que, mais rigorosamente do que as decorrentes do direito de vizinhança, objetivam garantir a todos os ocupantes das unidades autônomas sossego, tranquilidade e segurança.”

2 FUNDAMENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Efetivamente, esta crescente urbanização alinhada com a problemática falta de segurança e busca por um padrão de construção harmônico, toma forma em agrupar número maior de proprietários em mesma área territorial, unidades imobiliárias unifamiliares, tendo mesmo domínio correspondente do solo de uso comum. Há uma alta progressão dos valores desses imóveis, devido a pequena parcela que os centros urbanos possam usufruir para dirimir a problemática da alta urbanização, às vezes desordenada de seu território.

Prevendo a maior demanda em agrupa-se novas residências em tão pouco espaço, buscou-se uma melhora no desenvolvimento das civilizações, assim em função do crescimento urbano. Retardando o tempo, as residências abrigavam número pequeno de família ou de pessoas, sendo aquela residência uma unicidade em ampla faixa territorial. No presente cenário dos tempos em que cada metro quadrado é cada mais vez mais apreciativo, surge o condomínio.

Na busca, sob o prisma objetivo, por definição, o legislador da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, apelação cível nº. 281.174-4/9-00, peculiariza o Regimento Interno da Convenção de condomínio:

[...] A convenção condominial é o instrumento que constitui a compropriedade; o regulamento interno disciplina a vida social e não o direito real que o título constitutivo outorga, o que conduz à certeza de que, no confronto entre dispositivos conflitantes entre as duas normas. Não provimento. (TJSP - 3ª

Câm. de Dir. Priv.; AC nº 281.174-4/9-00-SP. Julgado em 15/4/2003).

Para ponderarmos os termos, regulamento interno, desta baila, fortalecerá a convivência interna do condomínio para os condôminos, regular as disciplinas essenciais ao bom convívio, para Contreras e Dolci (1999) é o real amparo necessário a convenção de condomínio registrada em cartório competente, estabelecendo as áreas de espaço de uso comum, divisíveis com os moradores, das privativas, parte exclusiva do proprietário.

Os condomínios horizontais empregados no Brasil, em sua maior parte, são fechados por muros, franco sistema de vigilância, possuidores de áreas de lazer, padrão de construção imposto pelo próprio condomínio, entre outras normativas regentes, muitas vezes infringindo a legislação vigente do país, ultrapassando os princípios destas regras.

Para Dower (2004), salienta a atribuição da convenção tão somente ao cumprimento de direitos e deveres dos condôminos e partes terceiras visitantes e em contraposição o regimento interno normativo interpõe deveres aos indivíduos visitantes e condôminos para plena ordem e harmonia em convívio condominial.

Neste sentido, Silveira (2010), os condomínios, sejam horizontais ou verticais, são objetos de leis federais, leis estaduais e, quando pelo município, por intermédio de Lei municipal orgânica.

A conotação condomínio edilício fundamenta-se a edificações que possuem partes exclusivas e comuns, com arrimo nos artigos 1.331 usque 1.358 do Novo Código Civil, fundamentada na Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

Desta feita, MICHAELIS (1998) convenção é “Acordo, ajuste, combinação, convênio. Pacto entre partidos políticos beligerantes. Reunião nacional para modificar as instituições políticas.”

O condomínio edilício em sua brilhante doutrina, ilustra CAMBLER (1993, p. 109), “conjuga o direito de propriedade sobre a unidade condominial autônoma, o direito de copropriedade sobre as partes comuns e o direito sobre a fração ideal do terreno, complementadas pela regulamentação do exercício

do domínio em face dos demais proprietários”. Sendo uma unidade indivisível em suas propriedades comuns e exclusivas de todas esferas proeminentes.

3 ESTUDO DE CASO

Tangente as convenções dos condomínios horizontais, sabe-se que os mesmos possuem em sua concepção; regramentos, diretrizes, aspectos impostos para a construção das residências nos condomínios fechados, o condômino é inconcesso a realização de obras que agridem a segurança da edificação e devidos riscos à segurança da coletividade, infringindo estas legalidades, será necessário a sindicância e agravado, recorrer ao Judiciário.

Cabendo somente a prefeitura daquele município, outorga-lhe o habite-se¹ e esta concessão de habitação será expedida somente se atendidas todos requisitos mínimos do plano diretor estratégico do município onde está o sitio do condomínio, mas, e quando determinado projeto arquitetônico de uma residência pertencente àquele condomínio atende unicamente as prerrogativas das lei urbanísticas do município e não as do condomínio, neste tratado veremos decisão emanadas do Poder Judiciário a despeito das interpretações dos legisladores sobre estes agravos.

De maneira pejosa, vale-nos lembrar a Lei 4.591/1964 em seu artigo 43 dispondo o inciso IV, em suma a necessária autorização e unanimidade dos titulares reais de aquisição das unidades autônomas para as alterações do projeto do condomínio, de suas especificações e do plano de construção que estará desde a fase inicial da incorporação, incluindo as partes comuns do condomínio.

Versamos da mesma presente legislação 4.591/1964, primeira parte disposto em seu artigo 9º, da Convenção do condomínio, todos 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,

¹ Certidão expedida pela prefeitura, onde dá segurança ao projeto da construído do imóvel, conforme as diretrizes da lei orgânica do município.

por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, por contrato ou por deliberação em assembleia, para aprovação o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações, além das já aprovadas, outras normas aprovadas pelos interessados.

Em resumo, sabendo que as Convenções são amparadas pelo Código Civil Brasileiro e as leis dos condomínios, consolidaremos adiante algumas decisões da matéria, onde a mesma é passível de anulação pela via Judicial.

Nessa vereda, constatamos, por assim dizer, cabe a transcrever trecho da decisão do Tribunal de Justiça de Goiás, apelação cível em processo falimentar nº. 79032-5/192, da 1ª Câmara Cível, de teor a seguir:

A sentença de mérito foi prolatada pelo Dr. Gerson Santana Cintra que julgou procedente o pedido de nulidade para fazer prevalecer a convenção primitiva. Assim, a 5ª decisão contrariou interesses do Banco pois havia comprado da Encol S/A um pavimento de garagens de uso comum dos condôminos. Inconformado, o Banco interpôs recurso de apelação a qual foi julgada improvida, restando mantida a sentença de mérito que declarou a nulidade da referida retificação. (TJGO - 1ª Câm. de Cível. Julgado em 27/11/2007, DJe 4 de 07/01/2008).

Urge trazer à baila o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça, decorrente do recurso especial nº. 1.338.495 - GO (2012/0165791-0) interposto contra a decisão do Tribunal de Justiça de Goiás, processo falimentar nº. 79032-5/192, decisão proferida, como voto do Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, observa-se a seguir: “Por fim, quanto ao art. 9º, § 3º, da Lei nº 4.591/1964, analisando a convenção de condomínio e as demais provas dos autos, o Tribunal de origem decidiu pela imprescindibilidade de autorização da Assembleia para negociar unidades de uso comum.”:

I - O condomínio tem legitimidade para ingressar em juízo visando à defesa de interesses comuns dos condôminos, independentemente de autorização prévia da assembleia geral (CC, art. 1.348, II e V, 1ª parte), [...] 1.3. O Condomínio, na pessoa do síndico, tem legitimidade ativa para ajuizar ação com escopo de reparar vícios na construção, sejam nas partes comuns, sejam em unidades autônomas, por força do art. 22, § 1º, "a", da Lei nº 4.591, de 16.12.64. (STJ - REsp: 1338495 GO 2012/0165791-0, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Publicação: DJ 21/03/2017).

Dessa maneira, pode este mesmo estudo das características jurisprudenciais, cabe ornamentar a decisão CGJSP - Processo: 2009/64820,

do relator da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo, decorrente do recurso interposto contra a zelosa decisão do Juiz Corregedor do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Barueri, entendimento das limitações urbanísticas competente as condições dos limites básicos para os recuos das construções, limites publicados nas leis municipais as quais sobrepõe as propriedades de restrições convencionais impostas por particulares, destarte as restrições convencionais não prevalecem sobre as legais, desde que os condôminos ensejam nova Assembleia Geral Ordinária do condomínio, cumpro me a resgatar o trecho:

Não se afasta, por evidente, a autonomia do Município para impor nova conformação urbanística que abranja a gleba loteada [uso da lei municipal a sobrepor a particularidade do loteador], ainda que incompatível com a restrição convencional existente, mas para tanto deverá valer-se do adequado processo legislativo. [...] pois ao município sempre é possível alterá-las por meio de legislação posterior que será, então, prevalente.

[...] O respeito aos recuos para construção decorrente de restrição urbanística convencional [...] direito de propriedade previsto na Constituição Federal, nem viola a função social da propriedade e competência municipal para legislar sobre matéria urbanística (CGJSP. Julgamento: 19/11/2009. Data DJ: 04/12/2009).

Do acima exposto, de maneira ímpar, doutrinador, Hely Lopes Meirelles, lavra o seguinte:

[...] essas restrições convencionais são supletivas das normas legais e atuam nos seus claros enquanto o legislador não estabelece normas urbanísticas que irão tomar o seu lugar. [...] leis urbanísticas são normas de ordem pública e por isso prevalecem sempre sobre as cláusulas convencionais do loteamento que são disposições particulares[...] porque se as restrições convencionais do loteamento pudessem prevalecer sobre as leis urbanísticas da cidade, seria a subordinação do interesse público ao interesse particular. (MEIRELLES, 1975, p. 481).

Sobreleva acrescentar que sob esse mesmo aspecto, em continuada doutrina pondera:

No caso das convenções de loteamento, não ocorre qualquer dessas situações individuais intocáveis pela lei posterior, porque todas as suas cláusulas urbanísticas são particulares e supletivas da lei, [...] a lei urbanística incide, de imediato, sobre as restrições convencionais de loteamento [...] novas exigências da comunidade, e as edificações ainda não

realizadas passam a reger-se pela lei pertinente e não mais pelas cláusulas convencionais e supletivas do loteamento, colidentes com a norma legal superior. (MEIRELLES, 1975, p. 483).

Em contraposição as obediências citadas, a também interpretação as questões embarcadas, havendo decisão no Supremo Tribunal Federal – STF ao agravo de instrumento (AI 833489 GO), possuindo natureza duradoura estando convencionada em via vigência, não transfigurando em anulação, conforme relatoria do Ministro Gilmar Mendes:

Decisão: (...) 3- A convenção que constitui o condomínio edilício é o documento que reúne o conjunto de normas que o rege, onde ficam estabelecidos os direitos e deveres dos condôminos, e demais regras pertinentes à administração do condomínio, determinando, também a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos devendo ser obedecida (STF - AI: 833489 GO, Relator: Min. GILMAR MENDES, Data de Julgamento: 26/06/2012, Data de Publicação: DJe-150 DIVULG 31/07/2012 PUBLIC 01/08/2012).

Desta feita, em analogia irretocável, da aprimorada Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Apelação Cível nº 70074421645 (nº CNJ: 0206279-18.2017.8.21.7000), relator Desembargador Giovanni Conti, acerca da nulidade da cláusula de impedimento em conversão a utilização da área residencial em comercial, impetrada na Convenção Condominial,

[...] “os sobrados serão utilizados apenas para moradia dos condôminos, seus locatários, cessionários ou comodatários”, [...] passando a não mais utilizar o imóvel para fins não residenciais, cancelando-se o contrato de locação em vigor ou deixando de firmá-lo futuramente. [...] A convenção do condomínio é o estatuto regulamentar das relações entre os condôminos e destes com o condomínio, fixando direitos e deveres correspondentes. A estrutura básica da convenção é dada pela lei, mediante normas cogentes de observância obrigatória, entretanto há espaço para que a autonomia dos condôminos estabeleça o que estes julgam conveniente e oportuno como regras de convivência, o que termina por tornar singular cada convenção (TJRS - 17ª Câm. de Dir. Cível; AC nº 70074421645 (nº CNJ: 0206279-18.2017.8.21.7000). Julgado em 19/10/2017).

Neste passo a traçar as funções deliberativas, em recurso especial pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, ao Recurso Especial nº 1.447.223 - RS (2012/0033997-8) em ação anulatória de assembleia e irrevogabilidade e

irretratibilidade das cláusulas convencionadas, em quorum de 2/3 (dois terços) da assembleia geral extraordinária regido pelo artigo 1.351 do Código Civil Brasileiro, fundamentado pelo acórdão do Tribunal do Rio Grande do Sul, com voto do Relator: Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, vejamos trechos da decisão:

A discussão devolvida ao conhecimento desta Corte situa-se em torno da possibilidade, ou não, de alteração de cláusulas da Convenção de Condomínio que, na sua origem (como já se viu), foram acordadas como irretroatáveis e irrevogáveis pelos próprios condôminos. Esta Corte, analisando caso semelhante, no qual se discutia a possibilidade de a Convenção exigir quorum unânime para a alteração de seus dispositivos (no caso concreto, o rateio das despesas), firmou entendimento no sentido de ser inválida alteração da Convenção que não obedece ao disposto na anterior (STJ - REsp: 1447223 RS 2012/0033997-8, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 16/12/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/02/2015).

Tangente ao apreciado nas decisões acima mencionadas, há ausência de norma sobre a matéria estudada, o artigo 9º, parágrafo I, II da Lei 4961/1964 em sua interpretação, prevê e resguarda os condôminos em sua totalidade mínima de 2/3 das frações ideias da composição do Condomínio, presentes em Assembleia Geral Ordinária, para elaboração das alterações lavradas em ata para futura averbação ao Registro de Imóveis a nova Convenção Condominial competente.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pela observância exposta, denota-se as limitações ao uso das propriedades investidas nos condomínios edilícios seja verticais ou horizontais, com potencial que possa vir a gerar certa contenda ao tema nas interpretações singulares onde as podem ser reforçadas por instâncias colegiadas e elencados pelos supremos tribunais de justiça estaduais e federal, sabendo que cada caso a ser julgado dependerá do fator, dos valores de interesses e agravante àquela peça.

A convenção de condomínio registrada no cartório de Registros de Imóveis, todavia sempre será um importantíssimo instrumento para o respaldo

legislativo e judiciário na tomada de decisões, certo de que a convenção do condomínio tenha normas internas furtivas do convívio comum, regulamentações de maior cunho corroborativo.

Entrementes as leis coativas fixadas na convenção condominial, as presentes exercerão o condão de cumprir as regras alusivas mínimas e necessárias para fiel preconização dos comprometimentos dos indivíduos condominiais.

Questões que abarcam as normativas dos condomínios, surtem e são apoiadas pelas Assembleias pleiteadas pelos condôminos, em regular e adequar a propriedade. Abster-se das prerrogativas condominiais elencadas em lei, a tida convenção será passível de anulação pela corte judicial, interpretação viável e solúvel, sobrepondo a deixar de manter as considerações das restrições convencionais subjugadas por normatividade posterior das limitações de ordem pública, prevalecendo as normas urbanísticas no referido tratado.

Destarte as razões expedidas supra, cabe lembrar que toda a necessidade de vincular a justa causa a via judicial, é de notória sabedoria pelo douto julgador desprender consoante noção cediça desagrar e/ou preservar o controle de constitucionalidade da ordem legislativa daquela municipalidade, fomentando relevante requisitos de admissibilidade do recurso, transpondo a concórdia entre as intempestividades.

Cabe tão somente ao município buscar o princípio da harmonia das construções para os habitantes residentes, daquela municipalidade, sendo sua competência porvir as alterações das restrições convencionais imutáveis dos loteamentos, por entre objetos de leis orgânicas relevante aos munícipes, restringindo contendas de ordem relevante aos estreitamentos de convívio.

REFERÊNCIAS

BEIL, Eduardo; OLIVEIRA, Álvaro Borges de. **A limitação ao direito de propriedade nos condomínios edilícios e sua função social**. In: Âmbito Jurídico, Rio Grande, IX, n. 35, dez 2006. Disponível em: < http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=1501.>. Acesso em 23 abril 2018.

BRASIL, **Agravo de Instrumento nº 833489 – GO.** - STF -, Relator Ministro Gilmar Mendes, Superior Tribunal Federal. (Data de Julgamento: 26/06/2012,

Data de Publicação: DJe-150 DIVULG 31/07/2012 PUBLIC 01/08/2012). Disponível em: <https://stf.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22023122/agravo-de-instrumento-ai-833489-go-stf>. Acesso em 15 de out. de 2018.

BRASIL, **Apelação Cível nº. 281.174-4/9-00-SP**. Relator Desembargador Ênio Santarelli Zuliani, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Terceira Câmara Cível de Direito Privado, julgado em 15/04/2003. Disponível em: www.tjsp.gov.br. Acesso em 12 de set. de 2018.

BRASIL, **Apelação Cível nº 70074421645 (nº CNJ: 0206279-18.2017.8.21.7000)**. Relator Desembargador Giovanni Conti, Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, Décima Sétima Câmara de Direito Cível, julgado em 19/10/2017. Disponível em: http://www1.tjrs.jus.br/site_php/consulta/consulta_acordaos.php?Numero_Processo=70074421645&code=8659&entrancia=2&id_comarca=700&nomecomarca=&orgao=TRIBUNAL%20DE%20JUSTI%20C7A%20%202017.%20CAMARA%20CIVEL. Acesso em 17 de out. de 2018.

BRASIL, **Apelação Cível em Processo Falimentar nº. 79032-5/192**. Relator Desembargador Luiz Eduardo de Sousa, Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Primeira Câmara Cível, julgado em 27/11/2007. (DJe 4 de 07/01/2008). Disponível em: www.tjgo.gov.br. Acesso em 16 de set. de 2018.

BRASIL. **Lei nº 4.591/64**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Presidência da República, 12 dez. 1964.

BRASIL, **Processo Corregedoria Geral nº. 2009/64820**. Relator Juiz Auxiliar da Corregedoria José Marcelo Tossi Silva, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Corregedoria Geral de Justiça, julgado em 19/11/2009. Data DJ: 04/12/2009. Disponível em: www.tjsp.gov.br. Acesso em 16 de set. de 2018.

BRASIL, **Recurso Especial nº 1.338.495 - GO (2012/0165791-0)**. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Superior Tribunal de Justiça. (Data de Publicação: DJe 21/03/2017). Disponível em: www.stj.jus.br. Acesso em 16 de set. de 2018.

BRASIL, **Recurso Especial nº 11447223 RS 2012/0033997-8**. Relator Ministro Paulo De Tarso Sanseverino, Superior Tribunal de Justiça. (Data de Julgamento: 16/12/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 05/02/2015). Disponível em: www.stj.jus.br. Acesso em 17 de out. de 2018.

E se uma casa for de dois senhores, de maneira que de um deles seja o sótão, o de outro o sobrado, não poderá aquele, cujo for sobrado, fazer janela sobre o

portal daquele cujo for o sótão, ou loja, nem outro edifício algum. Rodrigues, SILVIO. Direito Civil – Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2002. P. 207.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação imobiliária: Ensaio de uma teoria geral**. São Paulo: RT, 1993.

CONTRERAS, Lorena Del Carmen; DOLCI, Maria Inês R. Landini. **Guia do Condomínio: Manual completo para administradores e moradores de condomínios**. São Paulo. Instituto Brasileiro de Defesa do Consumidor, 1999, p.10-11.

DOWER, Nelson Godoy Brasil. **Curso moderno de direito civil: direito das coisas**. v. 4, 2 ed. São Paulo, 2004.

FEDOZZI, Marcos Eduardo Goiana. **Condomínio edilício do novo código civil**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

FRANCESCHET, Júlio. **O condomínio edilício sob a perspectiva civil-constitucional**. Curso de Direito - N. 3, JUL/DEZ 2007. Disponível em: <re.granbery.edu.br>. Acesso em 24 maio 2018.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5a ed., São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2005.

LOUREIRO, Luiza Leite Cabral. **Problemáticas acerca da (In)existência de Personalidade Jurídica do Condomínio Edilício**. Rio de Janeiro: [s.n.], 2011. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2011/trabalhos_12011/LuizaLoureiro.pdf>. Acesso em 02 jun. 2018.

MEIRELLES, Hely Lopes. As restrições de loteamento e as leis urbanísticas supervenientes. Revista de Direito Administrativo, Rio de Janeiro, v. 120, p. 479-488, dez. 1975. ISSN 2238-5177. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/view/41348>>. Acesso em: 19 Out. 2018. doi:<http://dx.doi.org/10.12660/rda.v120.1975.41348>.

MICHAELIS, **Moderno dicionário da língua portuguesa**. São Paulo: Melhoramentos, 1998.

PINTO, Welington Almeida. **O Condomínio e Suas Leis**. 4. ed. Belo Horizonte: Edições Brasileiras, 2000.

SILVEIRA. Paulo Fernando. Condomínio fechado, associação de moradores e lei municipal. **Revista do Tribunal Regional Federal da 1ª Região**. Brasília, v. 22, n. 10, ou. 2010. Disponível em: <<https://bdjur.stj.jus.br/jspui/handle/2011/34758>>. Acesso em 12 set. 2018.