LIMITAÇÕES DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Mauro Ferreira Sales Filho

INTRODUÇÃO

Este trabalho científico está voltado para o direito fundamental previsto no artigo 5º da Constituição Federal Brasileira, mais precisamente no inciso XXII, que é o direito de propriedade. Será abordado o tema da limitação do direito de propriedade no Código Civil em relação a convenções de condomínio.

A ideia desse trabalho é tratar de um assunto muito importante nos dias de hoje, já que o poder aquisitivo da população está aumentando e também está aumentando a compra de propriedades como imóveis, terrenos e lotes, e isso faz com que um assunto venha à tona: o direito de propriedade. Comprei um terreno e terei direito de fazer o que bem entender nele, já que o artigo 5º da Constituição no inciso XXII me dá esse poder? Poderei construir um prédio de vinte andares sem pedir permissão? Ou então deixar abandonado a fim de que ele se valorize? Poderei também construir uma casas de shows que funcionem até seis horas da manhã sem ter preocupação com o ruído excessivo? A resposta é negativa para todas essas perguntas.

Inicialmente, iremos estudar o que é propriedade, como foi que ela surgiu, seus objetivos e sua função social. Também será abordado o conceito de condomínio, como pode ser criado e até o momento de sua extinção.

O estudo que será abordado aqui irá mostrar que mesmo com o advento dos direitos fundamentais elencados na Constituição, o proprietário de um imóvel terá que se adequar às normas vigentes. O usar, gozar e dispor da coisa conforme lhe convém não poderá ser usado em todos os aspectos, deverá sempre respeitar a vontade da coletividade. Esse é um dos aspectos da limitação do direito de propriedade.

Como foi dito, com o aumento do poder aquisitivo dos brasileiros e o grande número de pessoas vivendo nos grandes centros urbanos, ficou evidente o crescimento também de condomínios horizontais, os chamados condomínios edilícios e junto com eles as convenções condominiais para normatizar o bom funcionamento desses condomínios.

E é aí que entra a parte mais controversa deste trabalho: a convenção do condomínio. Ela e o regimento interno indicam todos os procedimentos referentes ao condomínio, as disposições, como o tamanho de suas áreas, sanções, hora do uso das áreas comuns, a permanência ou não de animais nessas unidades autônomas e outros.

A partir daí, o direito de propriedade fica muito escasso, segundo a convenção de condomínio não se pode criar animais, mas nas leis, que são superiores às convenções nada fala a respeito. O que de prejuízo poderia um cão pequinês que mal late e não traz nenhum risco à segurança dos demais condôminos? Proibir só pelo simples fato de que a convenção proíbe, sem analisar caso a caso é no mínimo imprudência. Isso foi dito, pois vários casos foram parar no Judiciário por conta da proibição da permanência de animais nesses condomínios. O direito de propriedade nesse caso já foi um pouco esquecido, o proprietário compra o imóvel, tem o seu bichinho de estimação, mas não pode levá-lo para sua casa.

Outro caso interessante é a perturbação sonora. Qual o horário de silêncio absoluto? Quantos decibéis são permitidos para que não incomode algum vizinho? Mesmo minha propriedade estando toda legalizada e nela esteja acontecendo um culto religioso, terei todo o direito de emitir sons como bem desejar? São perguntas em que já fica evidente algum tipo de limitação da propriedade. Não existe hora que se pode fazer muitos ruídos, assim como hora de completo silêncio, existe sim um limite tolerável de emissão de ruídos para que não atrapalhe o vizinho, e esses limites são regularizados por algum órgão público que indique o nível de ruídos permitidos em cada caso.

Todos esses exemplos são regidos pelo direito de vizinhança, que é o direito que preza pela coletividade e deixa o direito de propriedade em segundo plano, assim como os interesses individuais desses proprietários.

Por fim, veremos também outros tipos de limitação de propriedade como a limitação do direito de construir, limitação do uso de garagem e de uma possível exclusão do condômino nocivo.

1 PROPRIEDADE

1.1 Conceito

Propriedade é um dos assuntos mais importantes do Direito das Coisas, por ser um direito real fundamental.

Vários Códigos Civis conceituam a chamada propriedade, mas o que o fez primeiro foi o Código Civil Francês, o Código de Napoleão o definiu da seguinte forma: “O direito de gozar e de dispor das coisas da maneira mais absoluta, desde que delas não se faça uso proibido pelas leis e regulamentos”.

O Código Civil Brasileiro não conceitua a propriedade em si, mas sim o que seus proprietários podem fazer com ela: “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”.

Sendo assim, o direito de propriedade fica sendo complexo e algumas vezes até confuso, pois o direito adquirido com a propriedade, que é de usar da coisa como bem entender, construir, abandonar ou até mesmo destruir, se perde nas limitações existentes.

O direito de usar a coisa se deve ao fato do proprietário usá-la para seu benefício ou de terceiros, podendo ate deixá-la inerte, mas o direito moderno está procurando dar mais a finalidade da propriedade para o coletivo, restringindo ainda mais a prerrogativa do proprietário para com sua propriedade.

Já o direito de gozar se remete ao fato dos frutos que venham a vir dessa propriedade, assim como a utilização dos produtos da coisa. O direito de dispor é o direito mais forte, pois a pessoa pode ser mais dono da propriedade do que de quem a usa ou goza, faz dele o direito de abusar ou destruir, o poder amplo, mas sempre levando em conta a coletividade.

Outro direito que foi citado no Código Civil é o de reaver a coisa, que nada mais é do que o direito do proprietário de ter de volta sua propriedade que lhe foi tomada por alguém que a possuiu injustamente ou a deteve sem título.

1.2 Origem

A origem da propriedade se deu ainda primitivamente, quando os homens viviam por instinto, não um intelecto maior para a sobrevivência. Os seres humanos nessa época viviam mais de espontaneidade, prevalecia a luta pela sobrevivência, e foi justamente nessa luta por sobrevivência que aconteceram os primeiros sinais de propriedade. As grutas e cavernas começaram a servir de abrigo e a haver lutas para defender o seu domínio.

Posteriormente, essa “propriedade” se expandiu dos abrigos e passou a se concentrar nas vegetações onde existiam frutas e animais. Mas ainda não se caracterizava a propriedade em si, existiam as demarcações de terras com os vizinhos mais como forma de evitar conflitos, não existe a característica de perpetuidade, pois sempre existiam as imigrações a procura de novas terras.

Um fato que ajudou a origem da propriedade foi a criação do regime do matriarcado, onde os laços com o grupo se tornou mais forte e fez com que a mãe tomasse um lugar de mais destaque com os filhos e na organização do grupo, e por fim veio o patriarcado, em que a pessoa mais velha é que tinha destaque e representava o topo das gerações.

Com o passar dos tempos as dissipações das famílias em regiões diferentes deu a ideia de propriedade individual, que começou a ter força no século I depois de Cristo, juntamente com as guerras, em que eram distribuídas entre os guerreiros que escolhiam as melhores.

O Regime Feudal na Idade Média reforçou ainda mais a ideia de propriedades, ficando estas nas mãos de poucos, e com o liberalismo econômico na Revolução Industrial aumentou ainda mais as desigualdades com a iniciativa privada.

1.3 Finalidade

A propriedade tem a finalidade social, ou seja, a finalidade de garantir que todos tenham direito à propriedade e a garantir uma ordem social, que teve como primeiro estudioso São Tomás de Aquino na Idade Média.

Justamente com os estudos de São Tomás de Aquino que a Igreja Católica foi a grande inspiradora para a propagação da função social da propriedade, no qual indica que a propriedade é vista como o meio de garantir a subsistência do ser humano, com os papas João XXIII e João Paulo II.

Assim sendo, a preocupação maior em relação à propriedade ficou relacionada com o benefício à coletividade, por mais importante também que seja a busca por produtividade e riqueza que por ventura venha das terras produtivas. É um meio de procurar controlar as injustiças e consequentemente a violência que assola todo o mundo.

Da estrutura do direito que diz que o proprietário pode usar, gozar e dispor da coisa, podem ser extraídos dois elementos: um é o econômico, que diz respeito ao direito que o proprietário tem de produzir riquezas com sua propriedade, ou seja, obter vantagens com sua terra; o outro elemento seria o jurídico, que é nada mais nada menos que a proteção de ataques externos indevidos, seja de quem for.

1.4 Fundamento jurídico da propriedade

Várias teorias foram fundamentadas sobre a origem do direito e a legitimidade da propriedade. A primeira delas é a Teoria da Ocupação, que é a mais antiga, é a ocupação que a pessoa faz da propriedade sem que exista dono, existe desde a época dos romanos. Essa teoria é combatida por encontrar vários erros nela, alguns dizem que a simples ocupação não serve como fundamento jurídico, e sim como modo de aquisição da propriedade. Além disso, a simples ocupação geralmente não dá direito às coisas que provêm da propriedade, como por exemplo, os frutos, ou então que a ocupação muitas vezes se faz por força ou mero acaso, isso não dá o direito sobre ela.

Outra teoria conhecida é a Teoria da Especificação, que diz que só com o trabalho que transforma o bruto em produto que dá o direito da propriedade, mas é logo invalidada, pois o dono da propriedade não seria o dono realmente, pois seus trabalhadores com o trabalho teriam o direito àquela propriedade, ou então os velhos, inválidos e crianças nunca iam poder ter esse direito.

A Teoria da Lei tem um grande sustentador que é Montesquieu, que diz que o direito de propriedade só existe por causa da lei. É uma teoria positivista, ou seja, ela só existe por que a lei deseja a crítica feita, é que a vontade do legislador não pode ser tão soberana a ponto de criar um direito tão amplo como o direito de propriedade baseado apenas na sua vontade.

Por último, temos a Teoria da Natureza Humana, é a teoria mais aceita, que diz que a propriedade é inerente à natureza humana como sendo um presente de Deus, para que os homens pudessem ter condições de sobreviver e tirar da propriedade o sustento seu e de sua família.

1.5 Espécies de propriedade

As espécies de propriedade podem ser divididas em dois tipos: quanto à extensão do direito e quanto à perpetuidade.

Em se tratando a extensão do direito, as espécies se dividem em: *plena*, que é quando o proprietário é a única pessoa a usar o imóvel, todas as características da ocupação da propriedade se encontram em uma pessoa que é exatamente o proprietário, que pode inclusive, gozar, dispor e reivindicá-lo de quem injustamente o detenha; e *restrita* ou *limitada*, que acontece quando a propriedade é desmembrada para outra pessoa, como o caso de usufruto, em que o usufrutuário só possui o direito sobre os usufrutos, ou seja, tem o direito só do gozo da propriedade.

Quanto à perpetuidade do domínio temos a *propriedade perpétua*, que se faz justamente com o interesse do proprietário pelo seu imóvel, possui a duração ilimitada, fazendo com que o dono tenha a posse total sobre a propriedade, e por último a *propriedade resolúvel* ou *revogável*, que acontece quando as partes estabelecem algum

requisito para que o direito sobre aquela propriedade tenha sua extinção, pode acontecer no fideicomisso, que é a passagem do imóvel para um herdeiro ou sucessor.

1.6 Tratamento concedido nas Constituições passadas

A Constituição de 1823, em seu artigo 179, dizia que a propriedade era um direito absoluto, com exceção apenas da desapropriação e que tinha como requisito básico a indenização. Interessante ressaltar que a função social da propriedade ainda não era cumprida na época, essa desapropriação se dava pelas necessidades do estado, transferindo a propriedade particular para o patrimônio público.

Não existiu mudança alguma na Constituição de 1891 que estava representada no artigo 72, parágrafo 17. Com o Brasil República tomado pela agricultura do café, nada mais político e conveniente que a propriedade não tenha a função social como nos dias de hoje.

A Carta Magna de 1934 trouxe novidades no texto, em seu artigo 113, parágrafo 17, em que o direito de propriedade não podia ser usado de encontro ao interesse social e coletivo. Mas nada disso adiantou, pois a lei complementar necessária para que fosse regulamentada nunca foi editada.

Em 1946, com outra Constituição, foi dado também outro texto em relação à propriedade, no artigo 141 considerava a propriedade como direito inviolável, a não ser em casos de desapropriação. Já no artigo 147, foi inaugurado no ordenamento jurídico brasileiro o direito à propriedade ao bem-estar social, uma justa distribuição de riquezas, mas que infelizmente ficava só no papel, continuando assim sem cumprir realmente a função social da propriedade.

Sob a ordem do regime militar, a Constituição de 1967, foi a primeira a usar o termo função social da propriedade, mas não como direito fundamental da população e sim como princípio a ordem econômica e social.

A grande mudança em relação à Constituição de 1988 é que ela fala também, como as duas outras, sobre a ordem econômica e social, mas garante isso no direito

fundamental do cidadão em seu artigo 5º, XXIII. Isso resultou em garantir o direito à propriedade, desde que cumpra a sua função social, é encarado como direito individual fundamental, criado para garantir as necessidades do coletivo. Em seu artigo 186 existem as condições necessárias para que a propriedade atenda a função social, como por exemplo a preservação do meio ambiente, observar as relações de trabalho, e a exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e funcionários.

Porém, no artigo 185 ficou entendido que mesmo uma propriedade que seja produtiva, ela não pode ter a desapropriação quando não atendem as condições do artigo 186, isso existe mais por pressões políticas que os grandes latifundiários tinham na Assembleia Nacional Constituinte.

Há quem defenda que sendo a Constituição interpretada de forma sistemática e não fragmentada, dá a entender que a propriedade que descumpre a função social pode ser sim desapropriada mediante o pagamento com títulos.

Em se tratando de propriedade urbana, o artigo 182, parágrafo 2º relata que "cumpre com sua função social quando atente às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor", por essa razão a função social da propriedade urbana muda de uma cidade para outra, sempre procurando se adequar melhor à necessidade de cada região.

Portanto, a função social da propriedade não só diz respeito a equilibrada divisão de bens entre a sociedade, e sim a outros elementos que fazem uma boa convivência e para um ambiente mais saudável para todos, como por exemplo o respeito à natureza, porque nada adianta uma propriedade ser produtiva se prejudica o meio ambiente, não adianta a propriedade teoricamente cumprir a função social se utiliza do meio de trabalho escravo. Ficou claro na Constituição de 1988 essa finalidade, com modificações no ordenamento pátrio, mas nunca deixando de lado que a propriedade continua sendo privada e deve ser respeitada, e uma vez desapropriado o proprietário tem o direito de receber indenização justa pelo seu imóvel.

2 CONDOMÍNIO

2.1 Conceito

Para entendermos o conceito de condomínio, devemos entender que quando várias pessoas possuem um direito sobre a mesma coisa, isso se chama comunhão, mas quando existe esse direito, de várias pessoas sobre uma mesma coisa, recai sobre a propriedade imóvel, forma-se o condomínio, que vai de encontro ao conceito de propriedade, já que não existem vários proprietários com o mesmo direito, é uma espécie de propriedade do imóvel *anormal.*

Para classificar o condomínio, existem três divisões, quanto à origem, forma e objeto.

A classificação quanto à origem se divide em três: convencional, eventual ou legal. Convencional como o próprio nome já diz, é quando duas pessoas por vontade própria adquirem o mesmo imóvel, pode ser chamado também de voluntário. Eventual diz respeito a vontade de uma outra pessoa, que impõe o que deve ser feito com a propriedade, essa pessoa pode ser um doador ou testador. Legal ou necessário é o imposto pela lei, deve-se seguir conforme nos dispositivos legais.

Quanto à forma, o condomínio pode ser pro diviso ou pro indiviso, transitório ou permanente. No pro diviso, existe a comunhão do imóvel, mas cada condômino é dono de uma parte certa e determinada, no pro indiviso se não houver a localização certa e determinada, existe agora a comunhão de direito e de fato, um exemplo do pro diviso, é o condomínio edilício, em que cada pessoa é dona de sua unidade autônoma. O transitório se extingue conforme a vontade de seus moradores, e o permanente existe por força legal e até quando durar a situação, como por exemplo, uma parede divisória.

Quanto ao objeto o condomínio pode ser universal, que é quando abrange todos os bens do imóvel, como por exemplo, os frutos e rendimentos; e singular, que incide sobre uma coisa determinada, um muro, por exemplo.

2.2 Direitos e deveres dos condôminos

Os condôminos possuem vários direitos sobre sua unidade autônoma, mas devido a várias pessoas convivendo no mesmo imóvel, esse direito fica um pouco restrito, aparecendo assim, direitos e deveres. O primeiro diz respeito que o condômino pode exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão. Esse direito de gozo deve ser apenas da sua parte responsável, as demais áreas comuns que não pertencem a um e sim a todos, devem ser deliberadas para que esse direito e dever se estenda para todos.

Existem duas responsabilidades decorrentes do direito de usar e gozar do imóvel, a primeira, é a responsabilidade de cada condômino de conservar e de também ser responsável pelas despesas, mas isso apenas na parte que lhe couber, na sua respectiva cota condominial, isso diz respeito, por exemplo, à pintura, limpeza, vigilância e outros.

A segunda responsabilidade é em relação aos frutos comuns que por ventura venha a surgir do condomínio, cada condômino responde pelos demais, tanto nos frutos quanto nos danos que podem causar, a responsabilidade nesse sentido é uma responsabilidade conjunta.

Cada condômino pode alhear a respectiva parte indivisa, respeitando o direito preferencial reconhecido aos demais consortes. Se o dono vender a sua parte indivisa para um estranho, não dando prioridade aos demais, essa venda pode ser resolúvel.

A dúvida em se tratando de condomínio é em relação a gravar a coisa ou hipotecar, o proprietário tem o direito de hipotecar sua parte indivisa, conforme o artigo 1.314 do Código Civil, mas sendo a propriedade sobre condomínio não existe possibilidade por existir vários proprietários no mesmo imóvel, “a coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos, mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver”, artigo 1.420, parágrafo 2º.

Em relação às dúvidas contraídas pelos condôminos, se for uma dívida individual, a responsabilidade recai sobre todos, mas o direito de regresso das outras

pessoas que não contraíram a dívida, mas respondiam solidariamente com o devedor. Fica acordado também que o direito de regresso só se dá referente à cota de cada proprietário.

Se a dívida for comum, ou seja, que a responsabilidade seja de todos os condôminos, o valor dividido será o correspondente a cada quinhão do proprietário.

2.3 Extinção do condomínio

Como já foi explicado, o condomínio é uma forma anormal de propriedade, pois o direito de propriedade de cada dono fica restrito, por ter que respeitar as normas condominiais em convenções ou na própria lei.

Sendo assim, o risco de haver desavenças e problemas oriundos dessa característica especial do condomínio, é muito grande, e deve-se ficar atento às condições de dissolução do condomínio. No condomínio ordinário, essa dissolução pode ser feita a qualquer momento por um dos proprietários, causando assim vários tópicos a serem estudados.

O primeiro é em ralação ao tempo da indivisão do condomínio, isso pode ser feito, mas não por um prazo maior que cinco anos, mas existe uma prorrogação, conforme artigo 1.320, parágrafo 1º do Código Civil. Outro tópico importante da extinção do condomínio é em se tratando de imóvel doado ou de testamento, uma das condições estabelecidas pelo testador ou doador pode ser a da indivisão da coisa, sendo assim não se pode exceder o prazo de cinco anos para que seja feita a divisão e quando houver omissão o prazo é o mesmo, de cinco anos, podendo ser prorrogado conforme deliberação das partes.

A divisão pode ser feita de dois tipos, a amigável em que basta uma escritura pública em que todos os consortes intervenham e a judicial, em que não houver acordo entre os condôminos, cabendo assim ao judiciário resolver as pendências existentes entre os condôminos.

Além da divisão, outro aspecto que rende a extinção do condomínio é a venda do mesmo, e para que isso seja possível, basta a vontade de um só proprietário porque para o contrário, para que não se venda, todos têm que discordar.

2.4 Condomínio edilício

Condomínio edilício nada mais é do que o condomínio horizontal, nos grandes centros urbanos, nas cidades, cada vez mais superpopulosas, esse tipo de condomínio vem aumentando cada vez mais e, por isso, tomou grandes proporções no direito brasileiro.

O conceito quase que perfeito fica por conta do professor Caio Mário (1976, p. 92):

> "Onde, entretanto, estão a originalidade e a peculiaridade da propriedade horizontal é na fusão de conceitos de domínio singular ou exclusivo e de domínio plural ou comum, para criação de um conceito próprio ou de um *complexus* jurídico que existe neste tipo de propriedade e que não é encontrado em nenhum outro tipo de propriedade. O condomínio por unidades autônomas (*omissis*) forma, então, um direito diferente, que amalgama ou funde as noções de propriedade e co-propriedade. Em símile exato, a Química nos oferece o fenômeno da combinação que se distingue da mistura, em que naquela os elementos se transmudam indissoluvelmente em um corpo novo, como é a liga de dois metais, por exemplo, o aço, formado da liga de ferro e manganês, e de que não se pode mais extrair nem o ferro nem o manganês, sob pena de deixar de ser aço."

Na Idade Média, já existia a ideia da propriedade horizontal, mas foi no século XVIII que se desenvolveu a propriedade horizontal, mas nada se tinha de concreto nos diplomas do direito para se regularizar tal fenômeno. O Código de 1916 em nada trata de condomínio horizontal, mas com o fim da I Grande Guerra e a consequente industrialização mundial, e a grande valorização do solo urbano, se viu a necessidade da implantação do condomínio horizontal ou condomínio edilício.

O primeiro dispositivo que fala sobre o assunto, mesmo que de forma tímida, foi o Decreto-Lei nº 5.481 de 1928, que foi modificado pelo Decreto-Lei nº 5.234 de 1943 e pela Lei nº 285 de 1948. As grandes inovações referentes ao condomínio horizontal foram os Decretos nº 4.591 de 1964 modificado pelo 4.864 de 1965, entre elas o de permitir o condomínio em prédios de apenas um pavimento, estabeleceu a obrigatoriedade da convenção de condomínio e um regulamento para organizar todas as normas existentes, e criou-se a figura do síndico, que tem o poder de representar todos os condôminos.

O artigo 1.331 do Código Civil de 2002, diz que no condomínio edilício existe uma propriedade comum, que são o terreno, a estrutura do prédio, telhado, e existe também a propriedade privativa, que são os apartamentos, escritório, garagens, loja e etc.

2.5 Instituição e constituição do condomínio

A instituição do condomínio edificado pode se dar de três formas: por destinação do proprietário, por incorporação e por testamento.

A destinação do proprietário acontece quando ele mesmo constrói o edifício e ele mesmo divide em apartamentos autônomos, iniciando as vendas depois que o prédio estiver construído.

A incorporação acontece quando as vendas dos apartamentos acontecem já na planta do imóvel, ou seja, ainda não foram iniciadas as obras, o incorporador se compromete a entregar a unidade autônoma para cada condômino, isso ocorre para que o incorporador obtenha o dinheiro necessário para se construir o imóvel.

A terceira forma de instituição do condomínio é o testamento, em que o prédio é recebido em forma de herança e todos os herdeiros recebem o seu quinhão, estando todos de acordo e obtendo a outorga em que cada um tenha o seu apartamento, nada impede que se institua o condomínio edilício.

A constituição do condomínio se dá através da convenção de condomínio que é um documento escrito que indica os direitos e deveres dos condôminos, deve ser outorgada por no mínimo dois terços das frações ideais. A convenção de condomínio difere de contrato, pois os contratos obrigam somente os contratantes e a convenção sujeita todos os titulares que possuem o direito ou que venha a possuir, por isso ela possui um caráter mais institucional.

A força da convenção se dá também àqueles que não a assinaram, como por exemplo um locatário que também tem que se adequar à convenção, mesmo que na época ele não esteja presente, assim como quem compra a unidade, não pode reclamar da convenção por não estar presente na assinatura na hora da implantação, por isso ele possui uma força coercitiva.

Porém, a convenção não pode se sobrepor à lei existente, podem ser consideradas nulas as disposições da convenção que seja contrário às leis. Por isso, várias são as polêmicas em relação ao regimento interno, que regula o uso das áreas comuns do condomínio, como o uso dos elevadores sociais por parte dos empregados, mas isso veremos nos capítulos mais adiante.

A complementação do condomínio se dá através dos regulamentos internos, que são os que ficam expostos nos quadros perto dos elevadores, eles que informam as regras mais minuciosas sobre o dia a dia do funcionamento do condomínio, como o horário de funcionamento de saunas, piscinas, entradas de serviços e social, bem como horário de mudanças e utilização dos elevadores.

2.6 Mudanças ocorridas com a criação da nova lei – Código Civil 2002.

2.6.1 *Critério de proporcionalidade*

Com o advento do novo Código Civil, ficou observado em seu parágrafo 3º do artigo 1.331:

> "Artigo 1.331 parágrafo 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."

Com isso, mostra que cada parte comum ficaria fixada proporcionalmente conforme o valor a unidade do condomínio, explicada melhor por Avvad (2006, p. 213-214):

> "A nova lei passou a tratar o assunto de forma imperativa determinando o modo como se deve calcular a fração ideal do solo e nas outras partes comuns, dispondo que deve ser 'proporcional ao valor da unidade, o qual', segundo o próprio dispositivo legal, 'se calcula em relação ao conjunto da edificação'. Como a lei nova legisla para o futuro, não há dúvida alguma que está definido, pela lei, o modo como, doravante, se deverá calcular a fração ideal da unidade. O que nos preocupa é saber se o dispositivo em questão, deve, ou não, retroagir para alcançar as unidades autônomas que tiveram suas frações ideais do terreno regularmente determinadas pelo instituidor e estejam devidamente registradas no registro de imóveis. Ora, sem dúvida alguma, a condição ostentada por essas unidades, no que concerne à fração ideal do terreno que lhe atribui o registro imobiliário, tem que ser classificada como situação jurídica perfeitamente constituída, não podendo ser afetada pela lei nova. De outro lado, os proprietários dessas unidades têm os respectivos direitos, a essas frações ideais, devidamente incorporados a seus patrimônios sendo essa, sem sombra de dúvida, uma hipótese de direitos adquiridos. Não há, portanto, a menor dúvida do que, o preceito em questão se aplica, tão-somente, às novas situações jurídicas, que se constituírem a partir da vigência da lei, não podendo retroagir para alcançar unidades devidamente regularizadas até então."

Como esse novo artigo causou dúvidas ao proprietário, o modelo antigo voltou a ser usado, ou seja, o próprio proprietário é quem dizia como seriam divididos da fração ideal.

2.6.2 *Penalização da conduta abusiva e do comportamento antissocial*

Vários aspectos foram modificados em relação às penalidades decorrentes de agentes com comportamento antissocial, analisaremos primeiro o artigo 1.337 e seu parágrafo único:

> "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 quíntuplo 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 décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia."

Analisando o artigo, note-se que existem novos elementos, o primeiro deles é o sujeito passivo da norma, que na lei nova é condômino ou possuidor, o possuidor não era reconhecido na norma anterior, pois ela não via o possuidor como dono do direito de propriedade, e com os mesmos direitos e deveres do mesmo. O objeto de proteção desse artigo é a 'boa convivência entre os condôminos', objeto esse que também não estava presente na norma anterior, que não tomava o cuidado necessário com o condomínio e nem se adequava à convenção do mesmo, não havendo tanta necessidade de se criar um artigo próprio para se tratar desses conflitos.

Outra inovação ficou por conta de quem julgaria tais atos de indisciplina, que antes era do síndico e agora ficou com a 'deliberação de assembleia por três quartos dos condôminos'. Com isso, a figura do síndico não ficou sozinha na aplicação das penalidades, devendo então haver uma deliberação para que se possa verificar a melhor multa ou penalidade que aquele infrator cometeu. Por último, e não menos importante, ficou a penalidade em si, a dosagem da multa, que antes deveria estar presente na convenção e agora delegada aos próprios condôminos, mas com os limites sempre dentro da lei.

Várias perguntas podem surgir com o advento do artigo 1.337, uma delas é de estar usando a multa várias vezes sobre a mesma pessoa, e pelo mesmo fato: a infração. O que nós podemos dizer é que existe a penalidade prevista nas convenções e no regimento interno, que existem vários tipos de penalidades já bem definidos e existe a penalidade do artigo em questão, e essa penalidade não é de um mesmo fato, são várias

infrações que uma pessoa pode cometer que prejudique o bem-estar do condomínio, portanto não será um *bis in idem*, uma dupla cobrança sobre uma mesma infração.

Outra pergunta é em relação ao valor da multa, se ela pode ser reduzida ou até mesmo dispensada. Em nosso ordenamento jurídico existe o advento da ampla defesa e do contraditório, todos têm o direito de defesa, de argumentar e de achar que aquela multa ou aquela infração não condiz com a realidade e diminuí-la ou até mesmo ficar isento, então existe sim a possibilidade de acontecer essas hipóteses.

Quem de fato será cobrado pela infração? O possuidor ou o condômino proprietário? A doutrina dominante diz que o possuidor deverá ser multado, ou o agente causador da infração, ou até mesmo qualquer um que faça parte do convívio do mesmo, como empregados, amigos ou familiares, mas sempre com um comunicado para o proprietário, e não se achando o responsável, aí sim o condômino proprietário pagará a multa por *culpa in elegendo*.

2.6.3 *Alienação de parte acessória a terceiro*

Analisando o artigo 1.339, principalmente o parágrafo 2º, iremos ver:

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

Primeiramente devemos ter em mente o que seja parte acessória, segunda a lei: "acessório é tudo que se junta a alguma coisa sem ser parte integrante ou essencial, parte secundária, acidental, não fundamental, complementar". Sendo assim, podemos citar vários exemplos de parte acessória, como garagens, terraço ou piscina de uma unidade autônoma, depósito, dentre outras. Mas o que não ficou claro, e que se tornou bastante inviável, é como um terceiro teria direito a esse acessório, ficando quase que

impossível fazê-lo. Um exemplo disso, é a garagem, que possui uma escritura, que para transferi-lo seria necessário pagamento de ITBI, também não tem como responsabilizar terceiros pelo pagamento da contribuição condominial. Portanto, esse artigo ficou um pouco sem sentido, mas que foi uma mudança que existiu em relação à lei anterior.

2.6.4 *Realização de obra necessária*

O artigo que causa muitas dúvidas, mas que apareceu para que não houvesse demora em uma obra que deverá ser feita pelo síndico ou pelo próprio condômino.

> "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."

As dúvidas existentes é em relação ao que seria uma obra necessária, ou como se caracteriza a omissão do síndico nesses casos, passando a responsabilidade para o condômino. Ou até mesmo, quem indica a urgência da obra a ser executada? E o custo da mesma, quem irá dizer que o custo seria excessivo ou não? O que se sabe apenas é que esse dispositivo possui aplicação imediata, cabendo aos interessados o uso do bom senso para o bom andamento das obras.

2.6.5 *Necessidade da convocação de todos os condôminos*

É um requisito de validade que existe para que se tenha uma assembleia válida, apesar desse dispositivo já estar presente no Código Civil.

> "Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião."

Esse novo artigo veio no novo Código para dar mais segurança aos assuntos tratados de maior importância nas assembleias. Não existindo um prazo específico na

convenção deverá usar o bom senso e convocar todos os condôminos no prazo mínimo de oito dias ou em quarenta e oito horas, dependendo da urgência do caso.

2.7 Direitos e deves dos condôminos no condomínio edilício.

2.7.1 *Deveres*

Conforme o artigo 1.336 caput I ao IV do Código Civil, existem quatro deveres que os condôminos devem seguir para um convívio harmonioso entre os moradores.

O primeiro é "contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção", essa contribuição diz respeito à conservação do condomínio, realização de obras que visam a estrutura integral do condomínio. É uma obrigação que deve ser suportada por quem tiver a coisa, ou seja, é uma obrigação *propter rem.* Existe uma discussão em relação a débitos condominiais, que possam ou não ser repassados para o comprador, e o artigo 12 da Lei 4.591 de 1964, indica que o comprador ostenta o mesmo *status* de proprietário, sendo assim, todos os débitos que possam existir no condomínio serão repassadas a ele, o comprador.

O segundo dever dos condôminos é a de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação. É uma obrigação negativa, porque lhe é vedado realizar ou introduzir inovações que possam privar os demais condôminos, como fechar parte de um corredor para a utilização pessoal, fazendo com que as demais pessoas não possam utilizá-lo, sendo essa uma área comum. Essas realizações de obras se dão de três formas: se voluptuárias, necessitam do voto de dois terços dos condôminos, e se forem úteis, será preciso a maioria dos votos, e se forem necessárias, não precisa haver deliberação em assembleia.

O terceiro dever é o de "não modificar a forma nem a cor da fachada das partes e esquadrias externas. Existem muitos casos, hoje em dia, de condôminos fechando os terraços e varandas com vidros, janelas, redes de proteção ou persianas, isso ocorre também devido ao material usado originalmente não existir mais no mercado e isso não

configura como mudança na fachada, o que fica proibido mesmo é qualquer mudança arquitetônica e da cor.

E o quarto dever, mas não menos importante, diz respeito em “dar as 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”.

Esse dever não deve existir apenas na convivência de um condomínio, mas sim em todos os aspectos da vida. Existe aí uma limitação que mais se sobressai para os proprietários em relação ao seu direito de propriedade, o uso excessivo de aparelhos sonoros e a criação de animais incompatíveis com o condomínio. Existem multas de até um quíntuplo da cota condominial para quem infringe essas normas ou é reincidente.

2.7.2 *Direitos*

O condomínio edilício possui dois direitos de condôminos, o direito sobre as unidades autônomas e o direito sobre a co-propriedade sobre as áreas comuns.

Como foi elencado nos deveres dos condôminos, o direito também foi exposto no Código Civil, no seu artigo 1.335, incisos I, II e III, são eles: “usar, fruir e livremente dispor de suas unidades”, esse é o direito da propriedade em si, o proprietário pode vendê-la, alugá-la, emprestá-la sem precisar de autorização dos demais condôminos, mas isso sempre respeitando a lei vigente e a convenção do condomínio.

Outro inciso do direito dos condôminos é o de “usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contando que não exclua a utilização dos demais co-possuidores”. O inciso incide que as partes comuns não poderão ser usadas de outra forma que não seja a finalidade proposta por aquela área, como por exemplo, a de usar corredores como área de lazer. Garagens como depósitos ou salão de festas como escritório. Todos os condôminos têm o direito de usar a área comum, cabe ao síndico zelar para que isso aconteça, a inobservância desse pressuposto pode acarretar medidas judiciais contra o condomínio para reaver o seu direito de usar as áreas comuns do condomínio.

E o inciso terceiro que o direito de “votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite”. A importância nesse inciso é a preocupação que o legislador deu ao pagamento das cotas condominiais, pois se é permitido votar e deliberar se o mesmo estiver quite com a cota. Pode haver também a representação de terceiros por meio de procuração com poderes específicos para que esse terceiro possa vir a deliberar em uma reunião de condomínio.

2.8 Extinção do condomínio edilício

Diferentemente do condomínio tradicional que pode ser extinto a qualquer tempo, pela divisão ou venda, o condomínio edilício tem como característica a indivisibilidade, e é constituído para se perpetuar no tempo. Ele não pode ser extinto nem por convenção ou por via judicial, mas existem algumas situações em que se extingue o condomínio edilício, nos casos como a destruição do imóvel, em casos de incêndio ou terremoto, pela demolição do prédio quando se tratar da segurança do imóvel por ele já estar antigo ou também por mudanças urbanísticas e arquitetônicas; ocorre extinção também pela desapropriação do edifício, indenização esta que será repartida entre os condôminos na proporção do valor das unidades autônomas, ou também pela confusão, que é a hipótese em que todas as unidades autônomas forem adquiridas por uma só pessoa.

Nos casos de destruição ou demolição, os condôminos devem deliberar sobre a reconstrução ou a venda. Se forem reconstruir, cada condômino deverá ajudar pagando apenas a parte que lhe couber, e caso seja decidida pela venda, o rateio também será proporcional para cada condômino.

Existe o caso, mesmo que remoto, da desapropriação de parte ou apenas uma unidade autônoma, sendo assim o proprietário dessa unidade deverá ser notificado e receber a indenização e no caso de desapropriação total, todos os co-obrigados deverão ser informados, e não apenas o síndico, que representa todos os condôminos.

3 LIMITAÇÕES DO DIREITO DE PROPRIEDADE

3.1 Direito de Vizinhança

No direito de vizinhança, é que vemos na prática a limitação do direito de propriedade, pois o direito de um proprietário acaba quando começa o direito de um outro proprietário.

Segundo Silvio Rodrigues (1981, p. 114) direitos de vizinhança "são as limitações impostas pela lei às prerrogativas individuais e com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência".

Fica claro que o interesse coletivo inerente ao condomínio prevalece sobre o direito da propriedade individual, como a boa convivência e a conciliação dos interesses desses proprietários. Existe também o dever jurídico que cada proprietário tem para com o outro, são os deveres de vizinhança, ou seja, as limitações do direito de propriedade.

Outro que conceitua o direito de vizinhança é San Tiago Dantas (1981, p. 249):

> "São os direitos que têm o proprietário de um imóvel a que os proprietários dos imóveis vizinhos satisfaçam, em seu favor, determinados deveres jurídicos, os deveres de vizinhança, expressão que tem grande força persuasiva, por isso que, como quer Lacerda de Almeida, serve também para extremar os deveres de vizinhança das servidões."

Alguns doutrinadores como Maria Helena Diniz (1981, p. 165) classifica o direito de vizinhança em três partes: "restrição ao direito de propriedade quanto à intensidade de seu exercício, regulando o seu uso nocivo", essa é a limitação mais comum e ampla, é a limitação que impõe limites ao uso nocivo da propriedade, que deve ser usada somente conforme os bons costumes da sociedade; "limitações legais ao condomínio similares às servidões", as servidões estão presentes em vários aspectos nas propriedades, como as passagens forçadas e águas, e por último "restrições oriundas das

relações de contiguidade entre dois imóveis", orienta sobre o estado físico da propriedade, como o direito de construir, os limites existentes entre dois prédios, existindo sempre o uso do bom senso na hora de construir, para que não aconteça invasão de propriedade vizinha.

Acontecem certos conflitos de vizinhança, quando o proprietário exagera no seu direito de propriedade e faz com que esse exagero repercuta nocivamente na propriedade vizinha, quando acontecem esses conflitos, a teoria da propriedade entra em crise, pois praticamente ela deixa de existir, pois o causador do conflito não está exercendo plenamente seu direito de usar, gozar e dispor da propriedade, e o proprietário lesado, não está também tendo sua segurança e seu direito sendo respeitados, sendo preciso uma exigência social para impor limites recíprocos a esses proprietários.

Direito de vizinhança se dá também no acesso de outras pessoas a uma determinada área, em que a propriedade particular esteja no caminho e na passagem de cabos e tubulações e no direito das águas.

Primeiramente, temos que distinguir direito de passagem forçada com o de servidão de trânsito. O primeiro pertence ao direito de vizinhança, é a passagem em que a pessoa dona de um determinado imóvel, que se encontre encravado dentro de outro e que não possui a saída nem acesso às vias públicas, como explica os requisitos para a passagem forçada Nequete (1978, p. 5):

> "Não tenha saída para ela (a via pública), nem possa buscar-se uma, ou, podendo, somente a conseguiria mediante uma excessiva despesa; ou a saída de que disponha (direta, indireta, convencional ou mesmo necessária) seja insuficiente e não se possa adaptá-la ou ampliá-la – ou porque isto é impossível, ou porque os reparos (com que se obtivesse uma saída não excessivamente incômoda) requereriam por igual despesas desproporcionais."

A servidão de trânsito acontece com um acordo entre as partes ou até mesmo em forma de lei, ela acontece para facilitar o acesso a outras áreas, mesmo que o imóvel do proprietário que usa a servidão tenha saída e acesso, ele usa essa servidão por simples

utilidade, diferente da passagem forçada em que a propriedade ficava sem qualquer acesso.

Poderá ser caracterizado como imóvel encravado também, se o mesmo possuir acesso à via pública, mas que seu caminho ofereça perigo eminente a quem passe por ele, como um acesso em grande declive ou perigo de desabamento.

O direito de passagem de cabos e tubulações existe quando não há possibilidade de se fazer a instalação desse material ou até mesmo tornando-se muito oneroso, em outro imóvel ou na via pública, então é usado uma fração da propriedade particular para que se possa fazer essa obra de passagem. Esse direito não é apenas do Poder Público, mas também das empresas de concessões que levam água, energia, telefonia ou combustível para diversos lugares da região, ou seja, mais uma vez a coletividade fala mais alto quando entra em conflito com o direito de propriedade. A obra deve ser feita de modo menos danoso para o imóvel, cabendo o direito de ressarcimento caso a propriedade perca valor devido àquela passagem.

Outro tema importante que o direito de vizinhança aborda, é o direito das águas, é tanto que para isso foi criado em 1934 o Código das Águas, que regula sobre ilhas, aluvião, avulsão, álveo e águas, e por mais que seja antigo, ele ainda continua a regular tudo aquilo que não esteja no Código Civil de 2002.

Existem várias maneiras de unir o direito de vizinhança com o direito das águas. A começar com o direito de tirada de água, em que a servidão em questão, dá direito a uma pessoa retirar água, poço, fonte ou rio que pertença a uma outra pessoa, como está expresso no artigo 34 do Código das Águas: “É assegurado o uso gratuito de qualquer corrente ou nascente de água, para as primeiras necessidades da vida, se houver caminho público que torne acessível”. Se não houver caminho público, essa tirada de água deve ser feito sem danos à propriedade e com a devida indenização se houver dano ou prejuízo.

Existe também a tomada de água, que se difere da tirada quando essa tomada for feita por alguma obra, que pode ser uma represa, canal ou aqueduto, é um meio mais

complexo de retirada de água, que anteriormente era caracterizada com um simples balde usado para suas necessidades básicas.

Afora esses assuntos mais comuns no dia a dia, que é a retirada e a tomada de água, vários outros casos podem ser observados como: o aproveitamento das águas pluviais e das águas dos rios públicos, escoamento de águas estagnadas e aproveitamento das águas comuns. Todas elas possuindo algum tipo de servidão para que todos os vizinhos que não possuem acesso direto a essas águas possam usar essa servidão para poder ter acesso a essas águas.

O plano diretor é muito importante quando se fala de direito de vizinhança, pois ele regula todas as normas relativas a desenvolvimento das cidades, é através dele que é regulado o direito de construir que será visto mais adiante. O que mais chama atenção é o zoneamento que o plano diretor impõe para que seja executada alguma obra de construção, nas palavras de Piovezane (1981, p. 18), que visa:

> "Síntese e reúne em uma mesma preocupação os elementos econômicos e sociais, a organização do espaço, os investimentos públicos e privados, o funcionamento dos serviços públicos e os próprios instrumentos das finanças públicas. Em conseqüência, a vinculação na política urbana com a política nacional de desenvolvimento implica necessariamente a montagem de sistemas de planejamento perfeitamente integrados."

Segundo o zoneamento do plano diretor, a cidade fica dividida segundo o tipo de ocupação do solo em: residencial, comercial e industrial. A área residencial é vista como uma área que deve ser mais tranquila, sem ruídos excessivos, bem arborizadas, que tenha segurança e salubridade. A comercial deve ser autorizada para o comércio varejista ou atacadista, sendo este último aconselhável a ficar mais distante das áreas residenciais por causa das transportadoras que usam veículos pesados e ruidosos. Um ponto importante a se destacar é que uma vez com o alvará de permissão para se construir um prédio comercial, não necessariamente o proprietário terá a permissão para comercializar, essas permissões são de competências distintas. Por fim, a área industrial, que sem nenhuma novidade se localizam mais em distritos industriais, longe das grandes concentrações residenciais e possuem certos mecanismos disciplinadores para que se tenha alvará de construção, como é o caso do Estudo de Impacto Ambiental

(EIA), que deve ser feito toda vez que se for construir uma indústria de grande parte, para ser estudado algum impacto ambiental ou degradação que aquela indústria possa causar no meio ambiente, e também o Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA).

3.2 Limite ao direito de construir

Como existe em qualquer país, o direito de se construir está sempre limitado a alguma lei ou alguma norma que indique os tipos de autorizações necessárias para que se adéque àquela determinada região. Isso ocorre pelo fato de que as cidades já estão muito populosas e nos últimos anos vem ocorrendo grandes construções verticais, e essas construções têm que ser normatizadas para que não prejudiquem toda a vizinhança.

No Brasil, essa fiscalização comete ao município em que se pretende construir. Nem sempre o poder público leva em consideração o direito de vizinhança e ordem condominial, tomando como base apenas dados técnicos para liberar a obra. Devido a esse erro de autorização, muitas vezes a pessoa que está construindo possui o alvará para construir, mas posteriormente a obra é embargada judicialmente por algum vizinho que tenha se sentindo prejudicado com aquela obra.

Hoje em dia, o direito de vizinhança está crescendo muito e está muito presente em nossas vidas, haja vista que as cidades crescem assustadoramente em um ritmo acelerado, então cabe ao poder público fiscalizar melhor essa área para que essas questões não acabem no judiciário, inchando ainda mais de processos que podem ser resolvidos sem a questão da justiça.

As limitações ao direito de construir são muitas, o proprietário está sujeito a se adequar em todos os requisitos, e até perder alguma parte do seu terreno, como é o caso dos loteamentos, em que o proprietário deve deixar uma área livre como área institucional, é a área que é cidade para a prefeitura construir obras, como praças, escolas e hospitais, e ainda a chamada área verde, uma área que o proprietário não deverá usar, ficando como área arborizada.

Existe também a limitação de destinação, devendo uma obra para uma indústria ser autorizada somente para áreas industriais, não devendo estar próxima às áreas residenciais, deverá também existir uma análise do solo, como a área a ser construída, as dimensões, a altura que deverá ter a obra, a distância que deverá ser observada das ruas e calçadas, e até mesmo instalações, como mecânica, hidráulica e de segurança.

O direito de vizinhança fica mais claro quando se trata de construções umas próximas das outras. O Código Civil de 2002 em seu artigo 1.301, que fala da distância mínima necessária para se abrir janelas, terraços ou varandas é de um metro e meio. O vizinho que se sinta prejudicado poderá pedir a nunciação de obra nova quando ela estiver sendo feita descumprindo os limites de distância, ou também por meio de ação demolitória, quando esta obra já estiver sido concluída.

Deve-se observar o prazo para que se peça as ações de se embargar as obras ilegais e que o vizinho tenha seus direitos preservados, que é de um ano e um dia. Passando esse prazo, não se pode mais pedir o desfazimento da obra, tendo o proprietário o direito (servidão) de manter a janela, varanda ou terraço a menos de um metro e meio do terreno vizinho.

Outro ponto que deve ser observado é em relação às questões ambientais ou em áreas de interesse histórico, ou seja, por mais que um proprietário tenha um terreno em um centro histórico de um município, provavelmente ele não poderá construir, pois irá de encontro aos interesses públicos.

Fica mais uma vez demonstrado que o proprietário quase já não é proprietário de seu terreno ou imóvel, podendo perder parte dele, como no caso do loteamento, e também ser proibido de construir, se sua propriedade estiver em área ambiental ou centro histórico e também se não estiver de acordo com as normas técnicas observadas pelo município.

Isso tudo se deve ao fato da coletividade, o interesse de uma só pessoa, no caso o proprietário, não deve ser menos que de toda a população vizinha e que a ordem se instale nas cidades e que o interesse coletivo seja preservado.

3.3 Convenções de condomínios e legalidade das limitações

As convenções de condomínio foram criadas para regulamentar o convívio entre os condôminos, para evitar discriminação entre as pessoas e protecionismo entre elas. Essas normas já existem há muito tempo na forma de lei, que é expressa para todos. Acontece, que hoje em dia, devido ao aumento da população e o aparecimento de inúmeros prédios condominiais, as pessoas sentiram a necessidade de criar uma norma entre elas, os condôminos, para regulamentar todo o funcionamento do condomínio, mesmo para aqueles que não são proprietários, que sejam apenas inquilinos, mas estão também sujeitos a essa convenção.

Lembrando sempre que essa convenção deverá estar em sintonia com as leis, que por mais que essa convenção seja um acordo particular entre as partes, a lei impõe obediência pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas

A natureza jurídica da convenção é apenas normativa, não possui caráter de contrato, ela é apenas institucional. Vale ressaltar que a convenção não está vinculada apenas aos condôminos que participaram da fundação da convenção, e sim a todos aqueles que por ventura forem entrar no condomínio posteriormente.

Segundo o Código Civil em seu artigo 1.333, para que um condomínio possa existir, ele deve ter a convenção constitutiva e deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para que seja regulamentada, mas a Súmula 260 do STJ diz que o registro já não se faz mais obrigado, apenas que a convenção produza efeito sobre terceiros.

Todo o funcionamento do condomínio deverá conter na convenção, mas existem normas básicas e fundamentais que o Código Civil obriga que tenha, como é o caso de: discriminação e individualização das unidades e das partes comuns, a forma de administração, sanções, regimento interno, finalidade ou destinação da unidade e outras. Todas as pessoas ligadas ao responsável pela unidade autônoma também estão sujeitos à convenção, como os empregados, familiares e amigos, assim também como os inquilinos.

As sanções são impostas quando alguém descumpre alguma norma da convenção ou do regulamento interno, e cabe justamente a esses dois dispositivos indicar qual será essa sanção, que na maioria das vezes é de multa pecuniária. Se na convenção a multa estiver com um valor diferente do regulamento interno, é da convenção que deverá ser observada a multa, pois a convenção é a lei maior na hierarquia das normas reguladoras do condomínio. Se mesmo com a sanção das multas o condômino ou quem tiver diretamente ligado a ele, ainda continuar desobedecendo as normas, o responsável pelo condomínio deverá procurar as medidas judiciais cabíveis para resolver o conflito.

O Código Civil em vários artigos indica o *quorum* exigido para que se possa deliberar sobre os mais diversos assuntos, como por exemplo a quota de dois terços dos titulares das frações ideais para a constituição do condomínio; obras úteis deverão ter a maioria dos condôminos; três quartos para deliberação sobre a imposição de multas. Fora esses *quoruns* exigidos, a convenção poderá fixar outros *quoruns* para debater sobre outros assuntos, desde que sejam razoáveis e não prejudique os interesses e não viole o direito dos condôminos.

É sabido que a convenção não pode se sobrepor às leis existentes, mas em alguns casos a convenção chega no limite entre o direito e os deveres dos condôminos, e pode ser um exemplo de violação do direito de propriedade, mais ainda do que os que já existem nas limitações do direito de propriedade.

Vários exemplos podem ser citados sobre a legalidade de algumas convenções condominiais, como é o caso da permanência de animais no condomínio. Grande parte dos condomínios brasileiros proíbe, mas iremos ver mais na frente que é possível sim a permanência de animais nos condomínios com algumas ressalvas, inclusive com algumas decisões do STJ sobre a permanência dos animais, mostrando mais uma vez a ilegalidade dessa norma nas convenções. Outro caso constante na vida dos condomínios é o caso da garagem, em que vários condomínios pedem o cadastramento de todos os veículos que por ventura venham a adentrar no estacionamento do condomínio, visando a segurança. Isso é uma completa ilegalidade, já que fere por demais o direito de propriedade, já que cada um tem a liberdade de colocar em sua garagem qualquer carro,

seja ele de sua propriedade, de familiares ou de amigos, desde que autorizado e com identificação completa da pessoa que esteja usando a garagem.

A contribuição mensal é mais um exemplo que acontece em alguns condomínios referente à ilegalidade. Em praticamente todos os casos de atraso no pagamento dessas contribuições, é cobrado multas e juros sobre o valor principal, mas existem alguns condomínios que além de cobrar essas multas e juros, ainda proíbem o condômino de usar várias dependências comuns do condomínio, como a piscina, salão de festas ou quadra de esportes, penalizando por duas vezes o condômino em atraso, mostrando mais uma vez a ilegalidade dessas convenções.

O que deve ser feito é um mero termo para que todos tenham segurança e sossego em seus lares. Normas devem sim ser impostas para regulamentar todo o funcionamento dos condomínios, mas que não ultrapassem os limites da legalidade e também dos limites impostos pelas normas de ordem pública, e são elas que regem todo o ordenamento público, inclusive os que regem o ordenamento privado.

3.4 Uso abusivo da propriedade

O abuso do direito de propriedade não é só aquele que traz interferência a uma outra propriedade, e sim aquele que causa transtorno para os seus ocupantes, relacionado à segurança e à saúde, mas esses dois aspectos juntos fazem com que seja causado o prejuízo à segurança, ao sossego e à saúde.

Vale salientar que não importa se a propriedade está sendo usada normalmente conforme o Código Civil, o importante é lembrar que se ela causar perturbação inaceitável para seu vizinho, estará acontecendo o uso abusivo da propriedade. Um exemplo disso é uma propriedade que funciona uma academia, o seu uso é normal, está de acordo com as normas do Código Civil, mas ao mesmo tempo o som das músicas em volume excessivo causa transtornos para seu vizinho, isso se configura com um ato abusivo do direito de propriedade, portanto, não importa se o imóvel está tendo o seu uso normal ou anormal, o importante, como já foi dito, é verificar se a utilização daquela propriedade é prejudicial à saúde ou ao sossego dos que habitam.

O exercício do direito de se opor àqueles que por algum motivo exagera no uso de sua propriedade, não é apenas do proprietário, mas das pessoas que são possuidoras da propriedade, como o inquilino. Isso está claro no artigo 1.277 do Código Civil, que atribui proteção às pessoas que habitam o imóvel, tanto às pessoas que possuem o título permanente ou transitório, gratuito ou oneroso.

Também vale ressaltar que a vizinhança não depende da distância, por exemplo, de um prédio para o outro, não só é vizinho aquele imóvel em que é construído "parede com parede" com outro, e sim aquele que pode sofrer repercussão de atos existentes pelo mau uso da propriedade.

O Ministério Público através da Curadoria do Meio Ambiente também está inclusa no polo ativo, assim como fundações e associações, por meio de ação civil pública.

Como acontece na legitimidade ativa, a passiva também está vinculada ao proprietário ou às pessoas que detêm a posse da propriedade, e que seja o causador da imissão abusiva. Observando mais uma vez que isso não só acontece com os imóveis contíguos ou confinantes, mas aqueles que mesmo localizados a uma certa distância sofrem com o abuso.

3.5 Condômino nocivo

A proximidade física das unidades autônomas dos condomínios, favorecem a existência de inúmeros conflitos. O termo "condômino nocivo" é usado para aquelas pessoas que possuem uma conduta nociva e não respeita o sossego e a paz condominial, são comportamentos antissociais e de descumprimento dos deveres previstos na lei e na convenção condominial. Para essas pessoas que geralmente não sabem viver em uma comunidade, mesmo que relativamente pequena, existe a multa de sanção, que corresponde a cinco vezes o valor da contribuição condominial, segundo o artigo 1.337, caput do Código Civil. Existe ainda a multa de até dez vezes do valor da contribuição para o condômino que voltar a cometer os mesmos atos de comportamento antissocial, indicado pelo artigo 1.337 parágrafo único.

A multa existente no parágrafo único do artigo 1.337, deverá estar prevista na convenção e a multa simples por falta, prevista no caput do referido artigo, deverá ser votada por pelo menos três quartos dos condôminos, tudo isso também vinculado ao direito de ampla defesa do condomínio infrator.

Vários países como a Espanha, Alemanha, México e Argentina, admitem a exclusão do condômino faltoso e que reiteradamente não cumpre com os deveres a ele impostos na convenção ou na lei. Na Alemanha e México, a alienação é compulsória, ou seja, o condômino é obrigado a sair do imóvel, vendê-lo ou alugá-lo. Na Espanha e Argentina existe apenas a exclusão temporária do condômino infrator.

No Brasil, essa opção de exclusão do agente infrator não está presente no ordenamento jurídico por falta de previsão legal e o que acontece na maioria dos casos é que, dependendo do poder econômico desse condômino, essas multas não terão efeito algum em seu comportamento, por serem relativamente baixas. Várias correntes doutrinárias são pacíficas em criar uma legislação, visando mudar essa situação e excluir o condômino nocivo.

Acontece então um debate muito interessante sobre os direitos fundamentais presentes no artigo 5º da Constituição Federal. O direito de propriedade tem o caráter de direito fundamental, no inciso XXII do referido artigo, mas, mesmo assim, não significa que esse direito seja ilimitado, mas segundo esse inciso, nunca que um proprietário poderia ser excluído de sua propriedade, respeitando o direito de propriedade, mas na contramão desse inciso, vem o inciso XXIII, que diz que a propriedade deverá atender a sua função social, e que o proprietário não caso estudado, não estaria cumprindo com a sua função social, pelo contrário, estaria trazendo conflito para o meio social e a coletividade possui o maior interesse sobre o individual.

Esse debate ainda está longe de acabar, até onde vai o direito de propriedade? Por que não excluir um condômino nocivo se ele não cumpre com sua função social? E o artigo 5º inciso XXII que diz que o direito de propriedade é um direito fundamental? São vários aspectos a serem debatidos, mas uma certeza está mais que certa, o coletivo sempre se sobreporá sobre o individual.

3.6 Perturbação sonora – Limites e parâmetros

Existem dois tipos de sons que podem causar perturbações para outras pessoas, o som humano, como por exemplo, o de gritarias e algazarras, o que é muito comum acontecer em festas ou casas de jogos, som humano também pode ser apresentado e transmitido através de aparelhos elétricos e eletrônicos, muito vistos em cultos religiosos, onde o barulho da cantoria às vezes exagera. O fato desse som ser proveniente de uma profissão ou culto religioso, não impede a exclusão da nocividade que ele venha a cometer.

Existem também o som inumano que pode ser feito por instrumentos musicais, sinos, buzinas, ou de máquinas decorrentes de uma atividade industrial.

A propagação dessas perturbações podem ser feitas por dois meios, através da ação ou da omissão. Na ação acontece quando o próprio agente é o causador, como o ato de fazer uma batucada ou aumentar até o último volume do seu som. Na omissão o agente também é o responsável, mas por permitir por exemplo que seu cachorro passe todo o dia latindo, ou os sons que seus aparelhos domésticos emitem por estarem desregulados, ou sons extremamente altos que prejudiquem os vizinhos, assim também como a omissão de deixar seu filho brincando com um sino a noite inteira.

Segundo J. Nascimento Franco (2001, p. 148):

> "A poluição sonora constitui grave infração dos deveres de vizinhança porque prejudica o sossego e a própria saúde das pessoas. Todos têm o direito de fazer, ou de não fazer, em sua casa o que bem entender, desde que não cause nenhuma intranquilidade ou dano a seu vizinho. Muitos supõem que o barulho deve ser coibido apenas depois das 22 horas. Trata-se de um engano, porque o incômodo aos vizinhos tem de ser evitado em qualquer hora do dia ou da noite e o barulho excessivo impede o trabalho nas horas úteis e o repouso no final do dia. Na medida em que lesa a paz e o sossego alheio, o barulho tem de ser coibido independentemente do horário em que é produzido."

Outro erro muito comum acontece relacionado às áreas industriais ou comerciais, em que as pessoas pensam que por se tratar dessas áreas, existe um ônus de

arcar com a poluição sonora proveniente das indústrias e comércio. Essas empresas ou indústrias têm que se adequar à lei para diminuir a poluição sonora que venha a ser prejudicial às pessoas e o meio ambiente, como explica Gilberto Passos de Freitas (2002, p. 51):

> "Os ruídos e vibrações anormais, independentemente das atividades desenvolvidas, desde que molestos e prejudiciais à segurança, saúde e sossego dos vizinhos, devem ser reprimidos, mesmo nas chamadas 'zonas industriais ou comerciais', tais perturbações não podem ser tidas como ônus a que todos devem se sujeitar, devendo as fontes, que as geram, adequar-se às exigências da lei, razão pela qual o Poder Público tem elaborado leis e regulamentos para minimizar os efeitos da poluição sonora nociva ao indivíduo, à coletividade e ao meio ambiente."

Uma dúvida existe em relação ao limite e parâmetros do que é permitido ou não, ou o que é tolerado pelas pessoas. Se fosse deixar a cargo de todos essa aferição, muitos conflitos iriam surgir e deixariam a Justiça mais carregada do que ela já é. Por isso, através de normais legais, foram criados esses parâmetros para que se possa medir se tais emissões sonoras são ou não prejudiciais à população. A lei 6.938/1981, criou dois órgãos que competem nesse assunto: o SINAMA (Sistema Nacional do Meio Ambiente) e o CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente).

Através do CONAMA, foi criado a Resolução 1, de 8 de março de 1990, em seu inciso II, que indica os ruídos que são prejudiciais à saúde e que são aceitáveis, conforme a norma NBR 10.151 – Avaliação em Área Habitada visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

3.6.1 *Jurisprudências*

> "Direito de vizinhança – Uso nocivo da propriedade – Multa – Igreja (culto religioso) – Ruído que supera o mínimo tolerável – Perturbação ao sossego do vizinho – Adoção de medida de controle – Admissibilidade. No direito de vizinhança, a perturbação ao sossego dos vizinhos com ruídos provenientes de cultos religiosos em níveis acima do mínimo tolerável, legalmente estabelecidos pela norma NBR – 10.151 do ABNT e Resolução CONAMA 01/90, enseja a adoção de

> medidas de controle dos mesmos sob pena de multa diária. (2º TACivSP – Ap. s/ Ver. 520.125-00/9 – 9ª Câm. – Rel. Juiz Kioitsi Chicuta – j. 20.05.1998, JTA (LEX) 173/498).”

A jurisprudência citada, ainda que um pouco antiga, é importante porque é citado a Norma já mencionada e também a Resolução do CONAMA, que indica os níveis aceitáveis de ruídos.

Também vale ressaltar que mesmo se o agente infrator estiver praticando uma atividade legal, que em sua condição não atrapalharia qualquer pessoa, mas mesmo assim não impede que o mesmo seja autuado e esteja sujeito à multa diária como foi a questão, caso o ruído proveniente desse estabelecimento religioso afete o sossego dos vizinhos com sons que superam o aceitável segundo as Resoluções.

> “Direito de vizinhança – uso nocivo da propriedade – Perturbação do sossego – Excesso de barulho – Reconhecimento – Aplicação do artigo 554 do Código Civil – Direito de vizinhança – Condomínio que, diante dos ruídos advindos de bar e restaurante das proximidades, ingressa com ação para compelir os responsáveis a se absterem de elevar o som das músicas e das reuniões ali realizadas. Procedência da ação, impedindo a ré de funcionar após às 22 horas. Estabelecimentos desprovidos de sistema capaz de impedir ou minorar propagação de poluição sonora. Manutenção da ordem impeditiva até que a interessada providencie instalação de sistema adequado. (2º TACivSP – Ap. c/ Ver. 657.594-00/3 – 8ª Câm. – Rel. Juiz Kioitsi Chicuta – j. 22.05.2003).”

Vários aspectos devem ser mencionados nessa jurisprudência, dentre elas o direito ao sossego dos vizinhos não importando a hora, na decisão ficou estabelecido a proibição de se elevar o som das músicas e das reuniões e a proibição de funcionar depois das 22 horas. Fica mais que claro a limitação do direito de propriedade, o seu proprietário não poderá gozar de seu imóvel da maneira que lhe convir, pois a decisão impede que seu estabelecimento comercial funcione após às 22 horas, fica claro também a adequação que todo proprietário tem que ter para que se possa extrair de sua propriedade o melhor benefício, sem prejudicar a vizinhança.

Em se tratando de estabelecimento comercial, pode ser dado uma alternativa de adequar a propriedade com isolamento acústico a fim de reter o som e não deixá-lo que se propague para os vizinhos, no caso da jurisprudência em questão, a ordem do não funcionamento depois das 22 horas ficou mantido até que a empresa providencie a instalação desse sistema acústico.

> "Direito de vizinhança – Condomínio – Poluição sonora. Manutenção pelo autor, em seu apartamento, de ave cujo canto é de tonalidade irritante. Caracterização de ruído excessivo anormal e insuportável. Proibição pela convenção do condomínio de animais irritantes. Cominatória procedente. Recurso desprovido. (1º TACivSP – Ap. 396.348-2 – 8ª Câm. – Rel. Toledo Silva – j. 21.12.1988 – v.u. – JTACSP-RT 117/43)."

Foi colocada essa jurisprudência, por mais antiga que seja, por causa da junção de dois temas estudados neste trabalho científico, o da criação de animais em condomínios e a perturbação do sossego aos vizinhos. Nesse caso, mais relacionado com o som do que com o próprio animal, o som proveniente da ave é irritante e perturba toda a vizinhança. Não importa a convenção de condomínio, mesmo que ela aceite animais, mas tem que existir o bom senso de manter animais nas unidades autônomas que não prejudique o sossego e a saúde dos vizinhos.

> "Tutela antecipada – Direito de vizinhança – obrigação de não fazer – Interdição de heliporto – Zona residencial – Construção aprovada pela prefeitura municipal e pelo Departamento de Aviação Civil (DAC) – Irrelevância – Requisitos do art. 273 – Existência – Cabimento. Tratando-se de construção irregular, uma vez que edificada em desrespeito às normas legais constantes da Portaria n. 1141/GM5 (Ministério da Aeronáutica), vislumbram-se os requisitos do artigo 273 do Código de Processo Civil de molde a reconhecer que a construção e utilização de heliporto constitui um abuso ao direito de propriedade violador do direito de vizinhança e justificador da concessão de tutela antecipatória. (2º TACivSP – AI 816.990-00/1 – 7ª Câm. – Rel. Juiz Paulo Ayrosa – j. 18.11.2003)."

Mais um exemplo de restrição do direito de propriedade, dessa vez em relação à construção, a tutela antecipada acatou a justificativa de obra irregular, mesmo sendo

aprovada pela prefeitura e pela DAC. Provavelmente, não foi observado o direito de vizinhança, o sossego das pessoas e a segurança.

Ficou comprovado no caso o abuso do direito de propriedade, em que o proprietário não pode fazer o que bem entender na sua propriedade, sempre deve-se observar o princípio da boa vizinhança e da saúde das pessoas.

3.7 Animais em condomínios

Conforme as cidades vão crescendo, fica raro encontrar espaço no solo para construir uma propriedade particular, por isso, a criação de condomínios, principalmente os verticais, estão tão evidentes na nossa vida. Sendo assim, fica também mais visível a criação de animais domésticos nesses condomínios, porque praticamente todos nós temos algum animal de estimação.

Não existe no nosso diploma qualquer proibição para a criação de animais em condomínios, sendo assim, ficaram algumas dúvidas, já que a lei permanece em silêncio, ficaria uma brecha para a manutenção indiscriminada de animais, ou se existiria alguma vedação em outros dispositivos legais.

Existem muitos conflitos porque a maioria das convenções de condomínio, fica proibido a entrada de animais domésticos. Tem que haver um entendimento, pois segundo o artigo 19 da Lei 4.591/1964, “os condôminos têm o direito de usar, fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, ÀS NORMAS DE BOA VIZINHANÇA, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a NÃO CAUSAR INCÔMODO AOS DEMAIS MORADORES, NEM OBSTÁCULO OU EMBARAÇO AO BOM USO DAS MESMAS PARTES POR TODOS”, ou seja, não se deve criar verdadeiras feras, ou fazer um minizoológico em seu apartamento só porque a lei foi omissa em relação à manutenção de animais em condomínios, como também proibir a entrada de um animal dócil, inofensivo e silencioso, só porque a convenção dispõe.

Já está praticamente pacífico na jurisprudência, a manutenção de animais em condomínios, desde que estes não causem transtornos e prejuízos à saúde e segurança de

toda a vizinhança. Até mesmo um cão de maior porte pode ser admitido, desde que cumpra com os requisitos já mencionados, e até mesmo um cego que precisa de um cachorro como o “labrador” ou um “pastor alemão”, mesmo que de maior porte e que são treinados e muitas vezes mais dóceis que um de menor porte.

A doutrina brasileira também anda conforme a jurisprudência. Para alguns doutrinadores deve-se analisar caso a caso, as peculiaridades de cada um, segundo J. Nascimento Franco, “tudo depende de situações peculiares no caso concreto e do grau de nocividade e agressividade dos animais, pois quem mora num edifício tem que se submeter às restrições impostas pelas normas razoáveis de boa vizinhança. Contudo, não se justifica a proibição pura e simples de todo e qualquer animal, porque é inata no homem a tendência de conviver com animais domésticos.

Por fim, resta lembrar que proibição no diploma legal brasileiro sobre a criação de animais em condomínios não existe, e sim as normativas em convenções de condomínio. Deve-se levar em conta na hora da constituição dessas convenções o simples ato proibitivo da criação de animais nos prédios, podendo usar de meios mais fáceis de resolução de problemas, para que a manutenção de um simples cãozinho pequinês não cause atos jurídicos que se arraste por anos e anos prejudicando ambas as partes.

3.7.1 *Jurisprudências*

> “Condomínio – Multa – Convenção condominial – Infração – Manutenção de animal de pequeno porte na unidade autônoma – Inexistência de prejuízo – Descaracterização - Inadmissibilidade. Desde que não causem nenhum transtorno aos vizinhos, é admissível a permanência de animais de pequeno porte na unidade autônoma. (Ap. s/ Ver. 693.510-00/6 – 12ª Câm. – Rel. Juiz Ribeiro da Silva – j. 31.07.2003).”

A convenção de condomínio mesmo que proíba a permanência de animais no imóvel, há de se observar o dano que esse animal possa causar para os vizinhos, se for um animal de pequeno porte, que não apresente qualquer tipo de risco para os vizinhos, tanto em questão de segurança como em perturbação sonora, ele deve sim ser aceito e a multa para a permanência desse animal ilegal.

> "Condomínio – Despesas condominiais – Cobrança – Multa – Convenção condominial – Infração – Manutenção de animal de pequeno porte na unidade autônoma – Inexistência de prejuízo – Descaracterização – Inadmissibilidade. Não se vislumbrando desrespeito às normas de boa vizinhança e ao uso das partes comuns do edifício, não havendo indícios de incômodo aos demais moradores, não pode prevalecer proibição de manutenção de animais de estimação na unidade condominial, mesmo que expressamente prevista na convenção do condomínio, observando-se a grande utilidade para a família na manutenção dos *pets*. (Ap. s/ Ver. 676.967-00/0 – 7ª Câm. – Rel. Juiz Américo Angélico – j. 29.07.2003)."

Mais um caso em que a vedação condominial da manutenção de animais nas unidades autônomas tem que ser analisada com muito cuidado. Não havendo indícios de incômodo para os vizinhos e que o animal, até mesmo sendo de médio ou grande porte, mas que não cause prejuízo algum para as pessoas, também deve ser analisado para que não se cobre multa apenas pelo simples fato da existência do animal no apartamento.

> "Ação cominatória – Condomínio – Proibição da permanência de animais de médio porte na unidade autônoma – Prejuízo inexistente – Inocorrência de desrespeito à convenção condominial. As regras estabelecidas pelos condôminos, nas propriedades horizontais, hão de ter por parâmetros os mandamentos contidos nos arts. 10, inciso III, e 19 da Lei de Condomínios e Incorporações, a fim de que não afrontem o justo exercício do direito de propriedade em condomínio e não se prestem a forma de ditadura da vontade das maiorias, em evidente abuso de direito. (Ap. s/ Ver. 518.347 – 1ª Câm. – Rel. Juiz Vieira de Moraes – j. 02.03.1998)."

Essa jurisprudência mostra que a lei maior, que nesse caso é a lei de condomínios e incorporações não pode ser preterida em relação à convenção de condomínio. Mais um exemplo que pelo simples fato de que tenha essa proibição não necessariamente deverá ser observado e proibido a permanência de animais nos condomínios.

CONCLUSÃO

Concluímos com este trabalho o que é pacífico nas jurisprudências e nos doutrinadores: a importância dada à coletividade em relação ao direito de propriedade, ao usar e dispor da coisa conforme lhe couber.

Não que o direito de propriedade tenha sido completamente esquecido, afinal ele continua como direito fundamental em nossa Constituição, mas ele tem que se adequar aos diferentes interesses da coletividade. Cumprir com a função social da propriedade é o que prevalece, e usar dela conforme as leis e as premissas do bom comportamento e da boa vizinhança.

É aí que chegamos ao ponto principal deste trabalho que é a vizinhança. Vimos que o horário de ruídos independe do horário, mas sim de quanto esse ruído atrapalha a vizinhança. Animais em condomínio, apesar da convenção proibir, podem sim permanecer no condomínio, desde que não prejudiquem a vizinhança. Para construir uma obra em sua propriedade deverão ser observadas todas as normas técnicas e ter várias autorizações que deverão ser dadas conforme a segurança para que não prejudique a vizinhança. O condômino nocivo poderá sofrer diversas sanções por causa de seu comportamento antissocial, tudo isso para não prejudicar ainda mais a vizinhança.

Note-se que em todos esses casos de limitação do direito de propriedade se deve por conta da coletividade em detrimento ao interesse particular. Isso ocorre por causa do crescimento desordenado das cidades, o inchaço populacional e se o interesse particular prevalecesse ao invés do coletivo, a desordem poderia ser muito pior, o interesse de quem tivesse mais dinheiro é que seria posto em prática, iria se construir fábricas em locais residenciais ou próximos a hospitais; bares e casas de shows próximos a condomínios, sem se preocupar com a perturbação do som alto que possa a vir desses ambientes.

Concluímos também todo o esforço do legislador na mudança do novo Código Civil para se adequar também às mudanças da sociedade, principalmente na área do condomínio edilício, muito presente nas metrópoles do Brasil.

Vimos que não existe uma perda ou limitação do direito de propriedade, e sim uma adequação a esse direito de propriedade, que faz com que essa limitação fique aflorada porque a impressão que nossos direitos foram violados com essa limitação fica muito evidente, por isso essa discussão é muito forte nas jurisprudências e na doutrina brasileira, criando assim um debate muito pertinente entre o direito de vizinhança junto com a coletividade contra o direito de propriedade como direito fundamental.

ANEXOS

	Março 1999	Projeto 02:135.01-004

Acústica - Avaliação do ruído ambiente em recintos de edificações visando o conforto dos usuários – Procedimento

Origem: NBR 10152:1987 e errata de Junho 1992
CB-02- Comitê Brasileiro de Construção Civil
CE-02:135.01 - Comissão de Estudo de Desempenho Acústico de Edificações
02:135.01-004 – Acoustics – Accceptable noise levels in rooms inside buildings.
Descriptors: Acoustics. Acoustic measurements.
Esta Norma é prevista para substituir a NBR 10152:1987

Palavras-chave: Acústica. Medições acústicas. Ruído ambiente. Ruído em edificações	5 páginas

SUMÁRIO

Prefácio
1. Objetivo
2. Referências normativas
3. Definições
4. Equipamentos de medição
5. Procedimentos de medição
6. Avaliação do ruído

Prefácio

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ONS), são elaboradas por Comissões de Estudo (CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

Os projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito dos CB e ONS, circulam para Votação Nacional entre os associados da ABNT e demais interessados.

O anexo A é de caráter normativo.

1 Objetivo

1.1 Esta Norma fixa as condições exigíveis para avaliação da aceitabilidade do ruído ambiente num determinado recinto de uma edificação.

1.2 **1.2** Esta Norma especifica o método de medição e os intervalos em que devem se situar os níveis de ruído, conforme a finalidade mais característica de utilização do recinto.

NOTA) O método de avaliação envolve medições do Nível de Pressão Sonora Equivalente L_{Aeq}; em decibels ponderados em “A”, comumente chamado dB(A).

1.3 **1.3** Esta Norma não se aplica à:

a) avaliação de riscos de perda de audição em decorrência do excesso de ruído.

NOTA 1) A esse respeito existe legislação específica do Ministério do Trabalho.

b) avaliação de ruído de vizinhança provocado por fontes passíveis de regularização.

NOTA 2) A esse respeito existem exigências específicas indicadas nas Referências Normativas

c) medição de ruído com caráter impulsivo, ou ruído com componentes tonais, produzido no próprio recinto, ou oriundo de recinto contíguo.

d) à medição de ruído de ar condicionado.

NOTA 3) A esse respeito, existem exigências específicas indicadas nas Referências Normativas.

2 Referências normativas

As normas relacionadas a seguir contém disposições que, ao serem citadas neste texto, constituem prescrições para esta Norma Brasileira. As edições indicadas estavam em vigor no momento desta publicação. Como toda norma está sujeita a revisão, recomenda-se àqueles que realizam acordos com base nesta que verifiquem a conveniência de se usarem as edições mais recentes das normas citadas a seguir. A ABNT possui a informação das Normas Brasileiras em vigor em um dado momento.

IEC 60651:1979 - Sound level meters

IEC 60804:1985 - Integrated averaging sound level meters

IEC 60942 :1988 - Sound calibrators

NBR 10151:1999- Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas visando o conforto da comunidade

NBR 6401:1980 - Instalações centrais de ar condicionado para conforto - Parâmetros básicos de projeto.

3 Definições

Para os efeitos desta Norma aplicam-se as seguintes definições:

3.1 nível de pressão sonora equivalente, L_{Aeq}, em dB(A): É o nível que, na hipótese de poder ser mantido constante durante o período de medição, acumularia a mesma quantidade de energia acústica que os diversos níveis variáveis acumulam no mesmo período.

3.2 nível de ruído ambiente L_{ra}: É o nível de pressão sonora equivalente, em dB(A), no local e horário considerados, na ausência do ruído gerado por fonte sonora interferente.

3.3 fonte sonora interferente: É a de ocorrência alheia, ou temporária, em relação à finalidade mais característica de utilização do recinto em que se avalia o ruído ambiente.

3.4 ruído com caráter impulsivo: É todo ruído que contém impulsos, que são picos de energia acústica, com duração menor do que um segundo e que se repete a intervalos maiores do que um segundo.

3.5 ruído com componentes tonais: É o ruído que contém sibilos, chiados, zumbidos ou rangidos.

4 Equipamentos de medição

4.1 Medidor de nível sonoro

O medidor de nível de pressão sonora, ou o sistema de medição, deve atender às especificações da norma IEC 60651 para tipo 0, tipo 1, ou tipo 2.

Recomenda-se que o equipamento possua recursos para medição de nível de pressão sonora equivalente, em dB(A), conforme IEC 60804.

4.2 Calibrador acústico

O calibrador acústico deve atender às especificações da norma IEC 60942, devendo ser classe 2, ou superior.

4.3 Calibração e ajuste dos instrumentos

O medidor de nível de pressão sonora e o calibrador acústico devem ter certificado de calibração da Rede Brasileira de Calibração (RBC) ou do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (INMETRO), renovado, no mínimo, a cada dois anos.

Uma verificação e eventual ajuste do medidor de nível de pressão sonora, ou do sistema de medição, deve ser realizada pelo operador do equipamento, com o calibrador acústico, imediatamente antes e após cada medição, ou conjunto de medições relativas ao mesmo evento.

5 Procedimentos de medição

5.1 Condições gerais

Não deve ser efetuada medição de nível de ruído ambiente, num recinto de edificação, na existência de fontes sonoras interferentes.

Todos os valores medidos do nível de pressão sonora, devem ser aproximados ao valor inteiro mais próximo.

5.2 Condições específicas

As medições devem ser efetuadas a uma distância de, no mínimo, 1,0 m de quaisquer superfícies como paredes, teto, piso e móveis.

O Nível de Ruído Ambiente L_{ra} deve ser o resultado da média aritmética dos valores medidos em, pelo menos, três posições distintas, sempre que possível, afastadas entre si de, pelo menos, 0,5m.

Caso o equipamento não execute medição automática do L_{Aeq}, deve ser utilizado o procedimento contido no Anexo A.

6 Avaliação do ruído

A avaliação do Nível de Ruído Ambiente L_{ra} é feita por comparação com os valores indicados na Tabela 1.

Tabela 1

Tabela 1: Intervalos apropriados para o Nível de Ruído Ambiente L_{ra}, em dB(A), num recinto de edificação, conforme a finalidade mais característica de utilização desse recinto.

Tipo de recinto	Nível de ruído ambiente L_{ra} em dB(A)
Academias de ginástica (procure pelo tipo de recinto específico da academia)	
Anfiteatros para esportes, shows, e cultos religiosos (sem ocupação)	40 – 55
Auditórios para música sinfônica e ópera (sem ocupação)	≤ 25
Auditório para palestras (sem ocupação)	30-40
Auditórios (outros/sem ocupação)	25-35
Berçários e creches (sem ocupação)	30-40
Bibliotecas	35-45
Cinemas (sem ocupação)	30-40
Clínicas (procure pelo tipo de recinto da clínica)	
Clubes (procure pelo tipo de recinto do clube)	
Consultórios de fonoaudiologia (sem ocupação)	≤ 30
Consultórios de psicoterapia (sem ocupação)	≤ 35
Consultórios médicos e dentários (sem ocupação)	35-45
Enfermarias em hospitais	35-45
Escolas (procure pelo recinto escolar específico)	
Escritórios para projeto	40-50

Escritórios privativos (sem ocupação)	35-45
Escritórios de atividades diversas	45-55
Estúdios grandes para rádio, TV e gravação (sem ocupação)	≤ 30
Estúdios pequenos para rádio, TV e gravação (sem ocupação)	≤ 35
Ginásios para esporte (procure “Anfiteatros para esporte”)	
Hospitais (procure pelo recinto hospitalar específico)	
Hotéis (procure pelo tipo do recinto do hotel)	
Igrejas (sem ocupação)	≤ 40
Laboratórios	45-55
Lojas de departamentos e lojas em shopping center	40-50
Lojas de promoções	50-60
Lojas de eletrodomésticos	55-65
Museus (sem ocupação)	≤ 40
Quartos em apartamentos residenciais e em hotéis (sem ocupação)	30-40
Quartos em hospitais	35-45
Restaurantes intimistas	35-45
Restaurantes populares	50-60
Restaurantes (outros), refeitórios, cantinas e lanchonetes	40-50
Saguões de aeroportos, estações rodoviárias, metroviárias e ferroviárias	50-60
Saguões em geral	45-55
Salas de aula (sem ocupação)	35-45
Salas de dança e ginástica rítmica em academias (sem ocupação)	40-50
Salas de espera	40-50
Salas de estar em residências (sem ocupação)	35-45
Salas de jogos carteados	35-45
Salas de jogos (outros)	45-55
Salas de musculação em academias (sem ocupação)	35-45
Salas de treino e competição em academias (sem ocupação)	45-55
Salas de música, TV e home theater	30-40
Salas de reunião	30-40
Salas de cirurgia	30-40
Salas de computadores	45-60
Teatros	25-35

Resolução CONAMA nº 001 de 8 de Março de 1990

Publicada no D.O.U, de 02/04/90, Seção I, Pág. 6.408

O CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE - CONAMA, no uso das atribuições que lhe confere o Inciso I, do § 2º, do Art 8º do seu Regimento Interno, o Art lo da Lei 7.804 de I5 de julho de 1989, e

Considerando que os problemas dos níveis excessivos de ruído estão incluídos entre os sujeitos ao Controle da Poluição de Meio Ambiente;

Considerando que a deterioração da qualidade de vida, causada pela poluição, está sendo continuamente agravada nos grandes centros urbanos;

Considerando que os critérios e padrões deverão ser abrangentes e de forma a permitir fácil aplicação em todo o Território Nacional, RESOLVE:

I - A emissão de ruídos, em decorrência de qualquer atividades industriais, comerciais, sociais ou recreativas, inclusive as de propaganda política. obedecerá, no interesse da saúde, do sossego público, aos padrões, critérios e diretrizes estabelecidos nesta Resolução.

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 10.152 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

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 l0.152 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

IV - A emissão de ruídos produzidos por veículos automotores e os produzidos no interior dos ambientes de trabalho, obedecerão às normas expedidas, respectivamente, pelo Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN, e pelo órgão competente do Ministério do Trabalho.

V - As entidades e órgãos públicos (federais, estaduais e municipais) competentes, no uso do respectivo poder de política, disporão de acordo com o estabelecido nesta Resolução, sobre a emissão ou proibição da emissão de ruídos produzidos por qualquer meios ou de qualquer espécie, considerando sempre os local, horários e a natureza das atividades emissoras, com vistas a compatibilizar o exercício das atividades com a preservação da saúde e do sossego público.

VI - Para os efeitos desta Resolução, as medições deverão ser efetuadas de acordo com a NBR 10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade, da ABNT.

VII - Todas as normas reguladoras da poluição sonora, emitidas a partir da presente data, deverão ser compatibilizadas com a presente Resolução.

VIII - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

José Carlos Carvalho Fernando César de Moreira Mesquita

RETIFICAÇÃO

- No D.O.U, de 02.04.90, pág. 6.408, Seção I, no item II, da Resolução/conama/nº 001 de 08.03.90, onde se lê: NBR 10.152, LEIA-SE: NBR 10,151.

- No D.O.U. de 02.04.90, pág. 6.408, Seção I, no item III, da Resolução/conama/nº 001 de 08.03.90, onde se lê: ... Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade..., LEIA - SE: ...níveis de Ruído para conforto acústico...

Tânia Maria Tonel Munhoz José A. Lutzenberger

REFERÊNCIAS

ASSIS, Caio Senni. **Condomínio no novo código civil**. São Paulo: Vale do Mogi, 2003.

AVVAD, Pedro Elias. **Direito imobiliários**: teoria geral e negócios imobiliários. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações**. 2. Ed. São Paulo: Renovar, 2007.

CARVALHO, José Luiz. **Condomínio legal.** Rio de Janeiro: Espaço Jurídico, 2005.

CASCONI, Francisco Antônio; AMORIM, José Roberto. **Condomínio edilício**: aspectos relevantes e aplicação do novo Código Civil. 2. Ed. São Paulo: Método, 2006.

DANTAS, Francisco Clementino de San Thiago. **Programa de direito civil III**. 2. Ed. Rio de Janeiro, 1981.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. São Paulo: Saraiva, 1981.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 23. Ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Condomínio:** aspectos teóricos e práticos. 1. Ed. São Paulo: JH Mizuno, 2010.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 3. Ed. São Paulo: RT, 2001.

FREITAS, Gilberto Passos. **Poluição sonora**. Santos: Unisanta, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro.** 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

LEITE, Yára Muller. **Da desapropriação**. 3. Ed. Rio de Janeiro: Biblioteca Jurídica Freitas Bastos.

NEQUETE, Lenine. **Passagem forçada**. 2. Ed. São Paulo: Saraiva, 1978.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 1976/1977.

PIOVEZANE, Pedro de Milanelo. Elementos de direito urbanístico. São Paulo: Revista dos tribunais, 1981.

PRATES, Clyde Werneck. **Manual prático do condomínio.** 2. Ed. Curitiba: Juruá, 2006.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas.** 1. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

RODRIGUES, Silvio. Direito civil. 11. Ed. São Paulo: Saraiva, 1981.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil**: direito das coisas. 25. Ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

SALGADO, Jonas Elias. **Condomínio à luz do novo código civil**: manual prático do síndico. 1. Ed. Campinas: Servanda, 2004.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio.** 10. Ed. São Paulo: Saraiva, 2004.