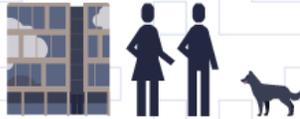


Perfil Histórico do conceito Condomínio

Curso extensivo Formação de Assessores de Condomínios.



- COMUNHÃO - Roma Antiga
- PROPRIEDADE - Apenas 1 proprietário

Proprius = Apenas seu

O que é propriedade no conceito legal?

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

§ 1º No âmbito da propriedade deve ser observado em seu exercício o interesse social, a função social, a função ambiental, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como a defesa a produção de resíduos sólidos.

§ 2º...

- USO
- GOZO
- DISPOSIÇÃO
- SEQUELA/REIVINDICAÇÃO

Art. 1.225. São direitos reais:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - os servidões;
- IV - a usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador da imóvel;
- VIII - o genêse;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese;
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Lei nº 11.481, de 2007)
- XII - a concessão de direito real de uso. (Lei nº 11.481, de 2007)

PROPRIEDADE:

TEORIA COLETIVISTA
Propriedade única cto-posee coletiva e se constitui em um único direito

TEORIA INDIVIDUALISTA
Todos têm direito sobre o todo, mas cada um é proprietário de uma parte ideal.

Art. 1.231 do CC. Pode haver, em edifícios, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no todo e sua outra parte comum, que será identificada em forma decimal ou ordinal no instrumento de instituição do condomínio.

LIMITAÇÕES DIVERSAS:

Função social da propriedade
Limitações Abstratas
Tributárias
Servidões
Direito de Vizinhança, ETC



Constituição Federal de 1988

Art. 170. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-A. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-B. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-C. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-D. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-E. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-F. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-G. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-H. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-I. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-J. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-K. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-L. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-M. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-N. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-O. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-P. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-Q. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-R. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-S. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-T. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-U. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-V. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-W. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-X. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-Y. A propriedade atenderá a função social.

Art. 170-Z. A propriedade atenderá a função social.

Outros exemplos de limitações e exceções de aplicação do princípio da função social:

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

Art. 1.228-A. 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.

Art. 1.228-B. 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.

Art. 1.228-C. 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.

Art. 1.228-D. 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.

Art. 1.228-E. 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.

Art. 1.228-F. 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.

Art. 1.228-G. 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.

Art. 1.228-H. 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.

Art. 1.228-I. 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.

Art. 1.228-J. 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.

Art. 1.228-K. 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.

Art. 1.228-L. 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.

Art. 1.228-M. 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.

Art. 1.228-N. 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.

Art. 1.228-O. 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.

Art. 1.228-P. 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.

Art. 1.228-Q. 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.

Art. 1.228-R. 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.

Art. 1.228-S. 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.

Art. 1.228-T. 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.

Art. 1.228-U. 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.

Art. 1.228-V. 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.

Art. 1.228-W. 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.

Art. 1.228-X. 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.

Art. 1.228-Y. 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.

Art. 1.228-Z. 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.

Função social da propriedade

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

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservadas, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, os habitats naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como a defesa a produção de resíduos sólidos.

§ 2º São defeitos de atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam admitidos pela instituição de propriedade comum.

§ 3º O proprietário não pode ser privado da coisa, nas casos de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de regularização, em caso de partição judicial hereditária.

§ 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extenso área, na posse de inerte e de boa fé, por muito de cinco anos, de caráter definitivo do passivo, e não se houverem realizado, em qualquer momento, as regularizações, e não se aplicarem os artigos 1.228-A a 1.228-Z.

§ 5º No caso do parágrafo anterior, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário, paga e proporcional ao tempo, sob a reserva de ação para o registro da transação em nome dos possuidores.

CONDOMÍNIO

CONDOMINIUM

CO+DOMÍNIO

CIVIL:

- CASAMENTO
- HERANÇA
- AQUISIÇÃO CONJUNTA
- ETC

- EDÍLIO = PROPRIEDADE HORIZONTAL
= COMUNHÃO PRO DIVISO =
CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIOS =
CONDOMÍNIO ESPECIAL
VULGARMENTE, SÓ
"CONDOMÍNIO"

• **COMUNHÃO** - Roma Antiga

• **PROPRIEDADE** - Apenas 1 proprietário

- **COMUNHÃO - Roma Antiga**
- **PROPRIEDADE - Apenas 1 proprietário**



Proprius = Apenas seu

O que é propriedade no conceito legal?

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

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

§ 2º...

- **USO**
- **GOZO**
- **DISPOSIÇÃO**
- **SEQUELA/REIVINDICAÇÃO**

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso. (Lei nº 11.481, de 2007)

PROPRIEDADE:

TEORIA COLETIVISTA

Propriedade única cuja posse é coletiva e se constitui em um único direito

TEORIA INDIVIDUALISTA

Todos têm direito sobre o todo, mas cada um é proprietário de uma parte ideal



Art. 1.331 do CC: Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 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.

LIMITAÇÕES DIVERSAS:

Função social da propriedade
Limitações Administrativas
Tombamento
Servidão
Direito de Vizinhança, ETC

Função social da propriedade

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

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

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

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

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

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

Outros exemplos de valorização e exigência de utilização da propriedade de acordo com função sócio-econômica:

Código Civil:

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

Art. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Código Municipal de Limpeza Urbana de Porto Alegre:

Art.44. São atos lesivos à limpeza urbana:

III - depositar, lançar ou atirar, em quaisquer áreas públicas ou terrenos, edificados ou não, de propriedade pública ou privada, resíduos sólidos de qualquer natureza em volume:(...)

Constituição Federal de 1988

TÍTULO II

Dos Direitos e Garantias Fundamentais

CAPÍTULO I

DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

E a função social no Condomínio Edilício?

Código Civil:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

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

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

**Convenção
de
Condomínio**

**Regimento
Interno**



**Condômino nocivo
Condômino anti-
social**

Código Civil:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

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

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

S,
D,
a

Convenção de Condomínio

Regimento Interno



CONSTITUIÇÃO
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988

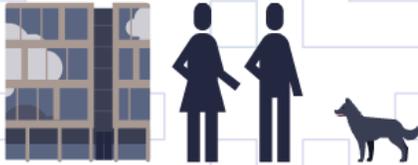


Perfil Histórico do conceito Condomínio

Curso extensivo Formação de Assessores de Condomínios.



CERES LINCK DOS SANTOS Advogada



CONDOMÍNIO CONDOMINIUM CO-DOMÍNIO

- CIVIL:
 - CASAMENTO
 - HERANÇA
 - AQUISIÇÃO CONJUNTA
 - ETC
- EDÍLIO - PROPRIEDADE HORIZONTAL
 - COMUNHÃO PRO DIVISO
 - CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIOS
 - CONDOMÍNIO ESPECIAL
 - VULGARMENTE, SO "CONDOMÍNIO"

- COMUNHÃO - Roma Antiga
- PROPRIEDADE - Apenas 1 proprietário

Proprius = Apenas seu

O que é propriedade no conceito legal?

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

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

§ 2º -

- USO
- GOZO
- DISPOSIÇÃO
- SEQUELA/REIVINDICAÇÃO

- Art. 1.225. São direitos reais:
- a propriedade;
 - a superfície;
 - as servidões;
 - o usufruto;
 - o uso;
 - a habitação;
 - o direito do promitente comprador do imóvel;
 - o penhor;
 - a hipoteca;
 - a anticrese.
 - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Lei nº 11.481, de 2007)
 - a concessão de direito real de uso. (Lei nº 11.481, de 2007)

PROPRIEDADE: TEORIA COLETIVISTA

Propriedade única cuja posse é coletiva e se constitui em um único direito

TEORIA INDIVIDUALISTA

Todos têm direito sobre o todo, mas cada um é proprietário de uma parte ideal

Art. 1.331 do CC: Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 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.

LIMITAÇÕES DIVERSAS:

- Função social da propriedade
- Limitações Administrativas
- Tombamento
- Servidão
- Direito de Vizinhança, ETC

E a função social no Condomínio Edifício?



Constituição Federal de 1988

TÍTULO II
Das Direitos e Garantias Fundamentais
CAPÍTULO I
DOS DIREITOS E DEVERES INDIVIDUAIS E COLETIVOS

Art. 17º Toda pessoa possui o direito de livre habitação, sendo vedada a sua concessão em caráter precário ou temporário, salvo em caso de calamidade de interesse coletivo ou de calamidade social, desde que se observem os seguintes princípios:

- XXII - a garantia do direito de propriedade;
- XXIII - a propriedade atender à sua função social;

Outros exemplos de habitação e exigência de utilização da propriedade de acordo com função sócio-econômica:

Código Civil

Art. 1.289. O proprietário pode levantar em sua terra a construção que lhe aprouver, salvo o direito do vizinho e em conformidade com as legislações.

Art. 1.290. O proprietário constrói de maneira que a sua propriedade não prejudique a dos vizinhos, nem a do público.

Art. 1.291. É vedado abrir janelas, ou fazer estradas, cortiços ou varandas, a menos de metro e meio de largura vizinha.

Art. 1.292. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso agrícola, a água disponivel, ou a natureza física, e a paisagem natural.

Art. 1.293. Não é permitida fazer construções ou qualquer obra que tirem ou ponham em perigo a segurança de obras e águas independentes de outras propriedades vizinhas.

Código Municipal de 11.º Município de Porto Alegre

Art. 1.º - O proprietário de imóvel urbano tem o dever de manter o mesmo em condições de uso e gozo, de acordo com as normas estabelecidas em lei municipal.

Função social da propriedade

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

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

§ 2º Se as defesas de atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar o outrem.

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

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

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

