

# CONDOMÍNIO COMUM

## *Common Condominium*

Jucélia Castilho<sup>1</sup>  
Levi Hülse<sup>2</sup>  
Cassio Andrei Vargas Furlan<sup>3</sup>  
Claudio Sanches<sup>4</sup>

**Resumo:** O presente artigo é produto da monografia que tem por objetivo investigar sobre o instituto do condomínio comum, bem como se o condômino pode usar da posse que cada um tem, sem delimitar sua área, inclusive no caso da extinção do condomínio. Após a realização da pesquisa concluiu-se que nem sempre o bem pode ser divisível e que poucas vezes as ações de extinção de condomínio são feitas extrajudiciais ou de forma amigável.

**Palavras-chave:** Condomínio, Extinção de condomínio, Propriedade, Divisão.

**Abstract:** This article is the product monograph aims to investigate on the common condominium institute as well as the joint owner can use the possession that each has, without specifying your area, including in the case of condominium extinction. After the research was concluded that not always good can be divisible and that few times the condominium extinguishing actions are been extrajudicial or lie down amicably.

**Keywords:** Condominium, Condominium Extinction, Property Division.

## 1 INTRODUÇÃO

Em regra, a propriedade pertence a somente um sujeito de direito, mas, ocorre hoje no direito brasileiro a propriedade por mais de uma pessoa, constatado nos chamados condomínios.

O condomínio ou copropriedade é o direito de propriedade que mais de pessoa sujeita de direito titula sobre determinado objeto ou bem, devendo atingir as suas funções sociais a fim de beneficiar a coletividade dos que condominam.

Todos os condôminos têm os direitos qualitativos sobre o todo (reivindicar, defender o bem), tem-se a igualdade de partes ideais, mas, não podem indicar aonde

---

<sup>1</sup> Acadêmica do Curso de Direito, da Universidade do Alto Vale do Rio do Peixe – UNIARP, Caçador - SC.

<sup>2</sup> Doutorando em Ciência Jurídica pela Universidade do Vale do Itajaí- UNIVALI - SC, na área de concentração em Constitucionalismo, Transnacionalidade e Produção do Direito. Mestre em Ciência Jurídica pela UNIVALI. Bacharel em Direito pela Fundação Universidade Regional de Blumenau FURB (2010) e graduado em História pela Fundação Universidade Regional de Blumenau FURB (2006). Advogado com a OAB/SC 31.986. Professor na Universidade do Alto Vale do Rio do Peixe - Editor da Revista Ponto de Vista Jurídico - UNIARP. Emai: [levi@uniarp.edu.br](mailto:levi@uniarp.edu.br).

<sup>3</sup> Professor Direito – UNIARP – Caçador-SC.

<sup>4</sup> Professor Direito – UNIARP – Caçador-SC.

---

se delimita a sua parte ideal.

Desta forma, tem-se a seguinte problemática:

O condomínio comum ocorre de forma voluntária ou fortuita, como usar então da posse que cada um tem e será possível delimitar a área sem a extinção do condomínio? No caso de extinção de condomínio quais os problemas encontrados pelos coproprietários?

Não sendo possível esta divisão propriedade por não obter área suficiente ou mesmo não havendo acordo em os demais condôminos esta propriedade torna-se indivisível.

Dessa maneira, a pesquisa pauta-se no objetivo geral de estudar o instituto do condomínio comum, bem como se o condômino pode usar da posse que cada um tem, sem delimitar sua área, inclusive no caso da extinção do condomínio.

São objetivos específicos: Proceder a um estudo sobre a propriedade e detentor da propriedade; Desenvolver uma estrutura de como surgem os condomínios, suas características, relações com os demais condôminos bem como direitos de preferência; e; Realizar uma abordagem na dificuldade e limitações que as leis trazem ao sujeito de direito da propriedade em condomínio, bem como, as formas de extinguir essa relação. Quando possível o parcelamento do solo para a divisão de áreas e quando não possível umas das soluções, pouco utilizada ainda, que são as casas geminadas.

Este artigo é produto final da monografia composta por 3 (três) capítulos e baseia-se num estudo qualitativo, caracterizado pela descrição, compreensão e interpretação de fatos e fenômenos. Tendo como foco principal o Condomínio Comum.

## **2 PROPRIEDADE, POSSE E DOMÍNIO**

Os conceitos de propriedade, domínio e posse, são na maioria das vezes confundidas e conceituadas como sinônimos, até mesmo pela legislação civil. Porém, cada uma delas tem sua própria definição<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> OLIVEIRA, Álvaro Borges de; BORDERES, Kenia Bernardes. Propriedade, domínio, titularidade, posse e detenção. Revista Jurídica - CCJ/FURB ISSN 1982 -4858 v. 13, nº 25, p. 99, jan./jul. 2009.

## 2.1 PROPRIEDADE

A propriedade é um direito protegido pela Constituição Federal, art. 5º: “Todos os proprietários quando adquirem a coisa para que possam exercer seus direitos de forma plena atendendo apenas as restrições legais”<sup>6</sup>.

Para Maria Helena Diniz, a propriedade é o direito que a pessoa física ou jurídica tem de usar, gozar, dispor e reaver<sup>7</sup>. Já para Clóvis Beviláqua, a propriedade é o poder assegurado pelo grupo social à utilização dos bens da vida física e moral<sup>8</sup>.

Propriedade é um direito real e possuem efeito “*erga omnes*”, ou seja, contra todos, encontra-se no artigo 1225 do Código Civil. Os direitos reais garantem ao seu titular um poder direto e imediato sobre a coisa<sup>9</sup>.

## 2.2 POSSE

Ao falar da posse e propriedade imagina-se a mesma definição como se fossem sinônimas. Não há como falar em propriedade sem mencionar a palavra posse<sup>10</sup>.

A posse é, em princípio, um dos institutos jurídicos mais controvertidos. As maiores discussões encontradas nas obras que tratam do tema, encontram-se na natureza jurídica da posse e nas teorias possessórias de Savigny e Ihering, base para todo seu desenvolvimento teórico sem, contudo, chegar-se, conclusivamente, a uma definição do que seja posse<sup>11</sup>.

O posicionamento majoritário da doutrina nacional é de reconhecer como posse àquela onde está presente pelo menos um dos elementos do domínio ou da propriedade<sup>12</sup>.

## 2.3 DOMÍNIO

“Domínio não é, propriamente um Direito senão um complexo ilimitado de direitos ou faculdades que integram um poder único”<sup>13</sup>.

No trato jurisprudencial, domínio é o vínculo entre a pessoa e a coisa, e

---

<sup>6</sup> CINTRA, Dryelle Cristina de Oliveira. Direito de Propriedade. Artigos. 2013.

<sup>7</sup> DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. Ed. São Paulo: editora Saraiva, 2010. p. 848

<sup>8</sup> BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Coleção história do Direito Brasileiro. Brasília: Senado Federal, 2003. V. 1, p. 127.

<sup>9</sup> BRASIL. **Lei nº 10.406**. Código Civil, 2002. Art. 1225.

<sup>10</sup> MATOS, Ana Cristina de. Posse e Propriedade: reflexão guiada pelo Novo Código Civil e pela Constituição Federal. Faculdade AGES. Artigos. Agosto de 2012.

<sup>11</sup> OLIVEIRA, op. cit. p. 105.

<sup>12</sup> ESTEVEZ, André Fernandes. Anotações sobre a teoria da posse. Artigos Out 2006.

<sup>13</sup> ESTEVEZ, 2006. p. 107.

---

propriedade e domínio não possuem qualquer similaridade de conceitos, em que pese a natural interdependência<sup>14</sup>.

O domínio é suscetível de limitações pela lei ou de restrições em virtude de negócios jurídicos, uma vez extintos, deixam pleno o direito de propriedade para o seu titular<sup>15</sup>.

O domínio é o centro dos direitos reais. O campo dominial é apenas real, não havendo que se falar em terceiros ou em obrigações. No domínio conjuga-se o sujeito com o gozar, usar, dispor e reaver o bem e nada mais, está na parte interna, ligada ao poder<sup>16</sup>.

O jurista Silvio Rodrigues sustenta:

O domínio é o mais completo dos direitos subjetivos e constitui o próprio cerne do Direito das Coisas. Aliás, poder-se-ia, mesmo dizer que, dentro do sistema de apropriação de riqueza em que vivemos, a propriedade representa a espinha dorsal do direito privado, pois o conflito de interesses entre os homens que o ordenamento jurídico procura disciplinar, se manifesta, na quase generalidade dos casos, na disputa de bens<sup>17</sup>.

## 2.4 DIREITO DE PROPRIEDADE

O direito de propriedade fora concebido como uma relação entre uma pessoa e uma coisa, de caráter absoluto, natural e imprescritível. Com a evolução do conceito, passou-se a entendê-lo como uma relação entre um indivíduo (sujeito ativo) e um sujeito passivo universal integrado por todas as pessoas, o que tem o dever de respeitá-lo. Assim, o direito de propriedade se revela como um modo de imputação jurídica de uma coisa a um sujeito<sup>18</sup>.

O direito de propriedade tem como objeto, desde que apropriáveis para o homem, os bens corpóreos e a propriedade artística, literária e científica. Tanto as coisas corpóreas quanto as incorpóreas podem ser objeto do domínio, por força dos princípios da corporeidade ou materialização, da individualização e da acessoriedade<sup>19</sup>.

---

<sup>14</sup> ARONNE, Ricardo. **Código Civil Anotado**. Porto Alegre: Síntese, 2004.

<sup>15</sup> PORTO, Ary Eduardo. **Aspectos de dominialidade**. 2011.

<sup>16</sup> ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais**. 1999. p. 96

<sup>17</sup> RODRIGUES, Silvio Direito Civil. Direito das coisas. v.5, p 73, Ed Saraiva.

<sup>18</sup> *Ibid.*, p. 57.

<sup>19</sup> MENESES RIOS, Thiago. Direito de propriedade, função social e limitações constitucionais. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 19, n. 3919, 25 mar. 2014.

---

## 2.5 LIMITAÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE

Referente à limitação, existem três categorias fundamentais, que são elas: as limitações, as restrições e os limites à propriedade. A limitação comporta as três categorias (limitação *lato sensu*)<sup>20</sup>.

## 2.6 REGISTRO DA PROPRIEDADE

Para a aquisição da propriedade do imóvel é necessário além de um acordo de vontades entre adquirente e transmitente, um contrato de compra e venda com o devido registro do título no registro imobiliário<sup>21</sup>.

O registro no Registro de Imóveis não é a única forma de aquisição da propriedade imóvel. Outras formas de aquisição são a acessão, usucapião, desapropriação e direito hereditário, mas mesmo assim é indispensável o registro no Registro de Imóveis para ser preservada a eficácia *erga omnes*<sup>22</sup>.

## 3 DOS CONDOMÍNIOS

O condomínio tem sua origem em uma edificação em forma de conjunto de unidades, em loteamento ou edifício de pavimentos, nas quais existem unidades individuais e privativas e partes de uso em comum de todos os condôminos<sup>23</sup>.

### 3.1 CONCEITOS E ORIGEM

Condomínio é uma palavra de origem latina e se trata do direito exercido por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto, significa a influência ou soberania praticada por dois ou mais indivíduos em comum, além de designar uma despesa que deve ser paga por moradores de um mesmo edifício ou conjunto de edifícios<sup>24</sup>.

Os condomínios surgiram entre 1914 e 1918, logo depois da 1ª Guerra Mundial em decorrência da crise de habitação. Esta crise fez com que diminuísse a oferta de imóveis aumentando a incidência do inquilinato, reduzindo o número das

---

<sup>20</sup> DINIZ, Carine Silva; DINIZ, Fernanda Paula; REISSINGER, Simone. Nova teoria das limitações ao direito de propriedade. PUC/MG, 2012.

<sup>21</sup> *Ibid.*, p. 10.

<sup>22</sup> MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. Artigos. Setembro, 2009

<sup>23</sup> MACIEL, Rudnei. Administração de condomínios. Folha do Síndico. Goiás. 2007.

<sup>24</sup> JOVINO, Mauricio. **Condomínio Edifício – Aspectos Relevantes**. Abril, 2012.

---

edificações<sup>25</sup>.

No Brasil, as primeiras ideias de propriedade privada e conjugada se deram a partir das ordenações filipinas, já que o mesmo está sujeito às leis advindas de Portugal<sup>26</sup>.

### 3.2 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

O condômino pode usar o imóvel de acordo com a destinação que lhe é atribuída, desde que não impeça os demais coproprietários de também utilizarem e gozarem de seus direitos. O direito de um vai até onde o direito dos demais inicia, de forma a não excluí-los e não prejudicá-los<sup>27</sup>.

São direitos do condômino<sup>28</sup>:

Art. 1.335:

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

São deveres dos condôminos, de acordo com a lei:

Art. 1.336<sup>29</sup>:

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

### 3.3 CONDOMÍNIO COMUM: CONCEITO, CLASSIFICAÇÃO E ABORDAGEM

#### HISTÓRICA

O condomínio é o exercício do direito de propriedade por vários titulares sobre um mesmo bem<sup>30</sup>.

O condomínio comum está regulado entre os artigos 1.314 e 1.358 do Código

---

<sup>25</sup> LIRA, Tatiane Origuela De. **A instituição do condomínio**. Monografias. 2010.

<sup>26</sup> Ibid., p. 14.

<sup>27</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. v. 37<sup>a</sup> ed. São Paulo: Saraiva: 2003. p. 207

<sup>28</sup> BRASIL, CC/2002. Art. 1.335.

<sup>29</sup> Ibid., Art. 1.336.

<sup>30</sup> COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **O Cálculo da Fração Ideal no Condomínio Edifício**. 2006. 38f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte.

---

Civil<sup>31</sup>.

No condomínio comum, os poderes de domínio são designados a duas pessoas. A propriedade é dividida entre duas ou mais pessoas proprietárias de uma fração ideal do todo e passam a ser chamadas de comproprietárias ou coproprietárias<sup>32</sup>.

### 3.3.1 Espécies do Condomínio Comum

Em relação à sua origem, pode ser classificado como convencional ou incidente. Convencional ou voluntário é aquele que decorre de um contrato. Por sua vez, o condomínio incidente ou eventual, é aquele que independe de um concurso de vontades, como no caso de uma sucessão hereditária, herança. Ainda em relação à origem, pode ser classificado como legal ou forçado quando decorrer de uma determinação legal<sup>33</sup>.

## 4 DA EXTINÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

### 4.1 AÇÃO DIVISÓRIA DA COISA COMUM

A ação divisória de coisa comum é situação jurídica que possui a solução mais fácil, porém a que menos se utiliza e menos visível, pois a divisão somente é possível quando o bem é divisível e na sua grande maioria os bens são por natureza indivisíveis<sup>34</sup>.

Quando temos partes ideais iguais de uma propriedade que não poderá ser dividida pela falta de área para abrir matrículas individualizadas, ocorre então a comunhão através das casas geminadas<sup>35</sup>.

### 4.2 EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO EM PROPRIEDADE INDIVISÍVEL

A natureza indivisível dos bens ocorre quando não é possível que ocorra o seu fracionamento, quando a divisão diminua o seu valor, ou ainda quando o seu uso

---

<sup>31</sup> BRASIL. CC/2002.

<sup>32</sup> SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário. Teoria e Prática**. Editora Forense. Rio de Janeiro. 9ª Edição revista, atualizada e ampliada. 2015.

<sup>33</sup> COUTINHO, loc. cit.

<sup>34</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. Extinção de condomínio. Artigo. Maio, 2014. p. 1

<sup>35</sup> Ibid., p. 1.

---

seja prejudicado ou diferenciado, conforme podemos observar no Art. 1.322 CC:

Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior<sup>36</sup>.

A indivisibilidade pode ser legal ou convencional. Quando se trata de imóvel indivisível, onde não se tem o interesse de dar continuidade a comunhão, o coproprietário pode requer, através de meios legais, a alienação judicial do imóvel e benfeitorias, pois a extinção do condomínio está prevista, tanto na norma civil, quanto na norma processual<sup>37</sup>.

#### 4.3 CONDOMÍNIO PRO DIVISO E PRO INDIVISO

No indiviso os condôminos permanecem em de indivisão de fato e direito, no pro diviso existe a divisão de fato, porém não de direito, como por exemplo um condomínio de edifício de apartamentos<sup>38</sup>.

##### 4.3.1 Divisão e Comunhão

A divisão da coisa comum e divisível individualiza o quinhão de cada um, onde a divisão deve ser exigida pelo condômino, proprietário ou titulares de outros direitos reais, figurando o polo passivo da ação<sup>39</sup>.

A comunhão é de qualquer direito, já a divisão é apenas do direito de propriedade, ou seja, todo condomínio será uma comunhão, mas nem toda comunhão será condomínio<sup>40</sup>.

#### 4.4 PARCELAMENTO

A divisão para extinção de condomínio implica em parcelamento do solo. Desta forma, deve-se inicialmente elaborar uma planta que contenha a subdivisão do imóvel em quinhões. Em seguida, por meio da escritura de divisão, os condôminos

---

<sup>36</sup> BRASIL. CC/2002. Art 1.322.

<sup>37</sup> CARRILLO, Héctor Luiz Borecki. Extinção de condomínio – imóveis indivisíveis – venda judicial – requisitos legais. Junho, 2011.

<sup>38</sup> MEZZARI, Mário Pazutti. **Condomínio e Incorporação**. Norton Editor- 2a edição. 2005.

<sup>39</sup> NETO, José Antônio Calábio. Principais requisitos e característica da ação de divisão de terras particulares. Artigos. Julho, 2010.

<sup>40</sup> DE MENEZES, Rafaela. Direitos Reais: Condomínio Geral. Aula 15. 2012.

estabelecem qual quinhão caberá a cada condômino, extinguindo-se então o condomínio<sup>41</sup>.

#### 4.4.1 Parcelamento e Desdobro Rural

O parcelamento de solo rural deve obedecer às normas inseridas no Estatuto da Terra, Lei 4.504/6<sup>42</sup> e normas subsequentes, notadamente o art. 93 e seguintes do Decreto 59.428/66<sup>43</sup>.

Para que ocorra o desmembramento é necessário que o imóvel a ser parcelado apresente sua área e perímetro além de respeitar a fração mínima de parcelamento da região em que está inserido<sup>44</sup>.

#### 4.4.2 Parcelamento e Desdobro Urbano

O parcelamento do solo urbano somente pode ser levado a efeito mediante loteamento ou desmembramento. A legislação federal que trata do parcelamento de imóveis urbanos é a Lei 6.766, especificamente o artigo segundo e seus incisos:

### 4.5 DESMEMBRAMENTO E LOTEAMENTO

Conforme cita a Lei Federal 6.766 em seu artigo segundo, inciso 2, o desmembramento é:

Art. 2º § 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes<sup>45</sup>.

No loteamento não há abertura ou prolongamento de vias de circulação nem tampouco, de logradouros públicos, tais como as praças e ruas. Ou seja, haverá loteamento no caso de subdivisão de glebas em lotes com abertura de ruas, vielas, praças e outros logradouros públicos, e se houver a subdivisão da gleba em lotes com o aproveitamento da malha viária e os equipamentos públicos já existentes, estamos

---

<sup>41</sup> IRIB, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Parcelamento de solo. Extinção de condomínio – desmembramento de lote. Novembro, 2012.

<sup>42</sup> BRASIL. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Estatuto da Terra.

<sup>43</sup> BRASIL. **Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966**.

<sup>44</sup> IRIB, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. **Imóvel rural - desmembramento. Autorização do INCRA**. Boletim Eletrônico BE595. Dezembro, 2002.

<sup>45</sup> BRASIL, **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Art. 2. Inciso 2.

---

diante de desmembramento<sup>46</sup>.

#### 4.5.1 Loteamento Fechado e Condomínio

Os loteamentos são regidos pela Lei 6.766/79 e define os parâmetros do uso e parcelamento da terra. A Lei 4.591/64 é a responsável pelos condomínios.

No condomínio, toda a área é privativa. A Lei que rege os loteamentos, não prevê a cobrança de qualquer taxa de manutenção. Já no caso dos condomínios, a Lei prevê a cobrança da taxa mensal, que é obrigatória. A denominação legal entre condomínio e loteamento se dá no momento em que a empresa responsável pelo empreendimento realiza o registro no cartório de imóveis e na prefeitura<sup>47</sup>.

#### 4.6 GLEBA E LOTE

A gleba é a terra que não possui nenhuma regulamentação e adequação às leis brasileiras e regionais. Quando a Gleba possui infraestrutura básica e está adaptada às leis atendendo a todos os seus requisitos e conformidades exigidas, passa a ser chamada de lote<sup>48</sup>.

Na concepção de Scavone Junior:

Lote é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situa (art. 2º, § 4º, da Lei 6.766/79)<sup>49</sup>.

#### 4.7 CASAS GEMINADAS

Geminada significa duplicada, que está disposta em pares. Casa geminada é um espécie de construção simétrica, que une duas ou mais habitações que compartilham entre si o telhado e uma parte da estrutura<sup>50</sup>.

Nem todo terreno dotado de casas geminadas pode constituir condomínio, visto que para isso devem-se apresentar características que possam distinguir do loteamento ou desmembramento. É vedado então a instituição de condomínio em um lote que apresente duas casas geminadas ligadas apenas por uma parede de divisão

---

<sup>46</sup> SCAVONE, Advogados. Loteamentos e desmembramentos (Lei n. 6.766/79) – alguns aspectos das modificações introduzidas pela Lei n. 9.785/99. Artigos. 2015.

<sup>47</sup> CARVALHO, Raphael. Residenciais Fechados: A diferença entre Loteamento fechado e Condomínio. Junho, 2014.

<sup>48</sup> MENEZES, Thales de. Diferença entre gleba, lote, desmembramento e loteamento. Agosto, 2015.

<sup>49</sup> SCAVONE JUNIOR, 2015. p. 115.

<sup>50</sup> RIGON, Angelo. Casas geminadas, o conceito. Opinião e notícias. Agosto, 2011.

---

em comum, mesmo que cada casa possua acesso direto à via pública, para instituir condomínio é indispensável que exista uma via de circulação em comum<sup>51</sup>.

## 5 CONCLUSÃO

Quando se tem uma propriedade exercida por duas ou mais pessoas e não se tem mais o interesse em manter a propriedade em comum, deve-se apelar para uma ação judicial de extinção de condomínio que possibilita a venda de imóveis indivisíveis. Os casos que mais são adeptos da ação judicial são os casos da divisão de bens por herança, compras em conjunto e separação matrimonial.

É muito importante que haja uma relação harmônica e amigável entre os coproprietários para que ocorra a administração e manutenção do condomínio em imóveis indivisíveis, já que o uso e as responsabilidades sobre o bem são compartilhados. Porém em certos casos a harmonia acaba e se faz necessária então a extinção do condomínio.

Existem duas possibilidades para realizar a extinção do condomínio, que são: extrajudicial ou judicial.

A possibilidade extrajudicial é num todo mais interessante para as partes interessadas, já que a venda pode ser feita entre os coproprietários, sem processos judiciais e suas decorrentes despesas.

Porém nem sempre ocorre a extinção do condomínio de forma amigável, pois um ou mais coproprietários podem ser contra a extinção, ou até mesmo a discussão por conta do valor do imóvel. Desta forma, o Poder Judiciário irá analisar o fato e aplicará o direito com base nos artigos do Código Civil equivalente.

Caso a divisão física não seja possível, a ação adequada é a de extinção do condomínio, com a venda da coisa comum, pois nenhum condômino é obrigado a manter-se indefinidamente em condomínio. Nesse sentido, buscam-se os preceitos legais que autorizarão ou não a extinção da comunhão, pela venda ou divisão. Para

O direito de o coproprietário requerer a extinção do condomínio, com a venda judicial do imóvel, é amplamente tutelado pela norma vigente. Por isso e para defender seus direitos, o condômino deve contar com a ação de extinção do condomínio quando não estiver satisfeito com a forma como o bem esteja sendo utilizado, ou até mesmo

---

<sup>51</sup> Ibid., p. 394.

---

quando alguma situação impeça o uso harmônico do bem que é de todos.

## REFERÊNCIAS

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e domínio: reexame sistemático das noções nucleares de direitos reais**. 1999.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Coleção história do Direito Brasileiro. Brasília: Senado Federal, 2003. V. 1.

BRASIL. **Decreto nº 59.428, de 27 de outubro de 1966**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59428.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59428.htm)> Acesso em: Março, 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964**. Estatuto da Terra. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4504.htm)> Acesso em: Março, 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)> Acesso em: Março, 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.406**. Código Civil, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em: Outubro, 2015.

CARRILLO, Héctor Luiz Borecki. **Extinção de condomínio – imóveis indivisíveis – venda judicial – requisitos legais**. Junho, 2011. Disponível em: <<http://www.artigonal.com/doutrina-artigos/extincao-de-condominio-imoveis-indivisiveis-venda-judicial-requisitos-legais-4878976.html>> Acesso em: Março, 2016.

CARVALHO, Raphael. **Residenciais Fechados: A diferença entre Loteamento fechado e Condomínio**. Junho, 2014. Disponível em: <<http://selesnafes.com/2014/06/residenciais-fechados-a-diferenca-entre-loteamento-fechado-e-condominio/>> Acesso em: Março, 2016.

CINTRA, Dryelle Cristina de Oliveira. **Direito de Propriedade**. Artigos. 2013. Disponível em: <<http://www.viajus.com.br/viajus.php?pagina=artigos&id=3813&idAreaSel=2&seeArt=yes>> Acesso em: Outubro, 2015.

COUTINHO, Fabrício Petinelli Vieira. **O Cálculo da Fração Ideal no Condomínio Edifício**. 2006. 38f. Monografia (Bacharelado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte.

DE MENEZES, Rafaela. **Direitos Reais: Condomínio Geral. Aula 15**. 2012. Disponível em: <<http://rafaeldemenezes.adv.br/assunto/Direitos-Reais/7/aula/15>> Acesso em: Fevereiro, 2016.

DINIZ, Carine Silva; DINIZ, Fernanda Paula; REISSINGER, Simone. **Nova teoria das limitações ao direito de propriedade**. PUC/MG, 2012. Disponível em: <<http://blog.newtonpaiva.br/direito/wp-content/uploads/2012/08/PDF-D15-05.pdf>> Acesso em: Outubro, 2015.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. Ed. São Paulo: editora Saraiva, 2010.

ESTEVEZ, André Fernandes. **Anotações sobre a teoria da posse**. Artigos Out 2006. Disponível em: <<http://www.tex.pro.br/listagem-de-artigos/204-artigos-jul>>

---

2007/5488-moral-e-etica:> Acesso em: Outubro, 2015.

IRIB, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. **Imóvel rural - desmembramento. Autorização do INCRA.** Boletim Eletrônico BE595. Dezembro, 2002. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/boletins/detalhes/3246>> Acesso em: Março, 2016.

\_\_\_\_\_. **Parcelamento de solo. Extinção de condomínio – desmembramento de lote.** Novembro, 2012. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/2115>> Acesso em: Março, 2016.

JOVINO, Mauricio. **Condomínio Edilício – Aspectos Relevantes.** Abril, 2012. Disponível em: <<http://condominioemfoco.com.br/duvidas-frequentes/condominio-edificio-aspectos-relevantes>> Acesso em: Outubro, 2015.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Extinção de condomínio.** Artigo. Maio, 2014. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI200712,21048-Extincao+de+condominio>> Acesso em: Fevereiro, 2016.

LIRA, Tatiane Origuela De. **A instituição do condomínio.** Monografias. 2010. Disponível em: <<http://br.monografias.com/trabalhos3/condominio-edificio/condominio-edificio2.shtml>> Acesso em: Outubro, 2015.

MACIEL, Rudnei. **Administração de condomínios.** Folha do Síndico. Goiás. 2007. Disponível em: <[www.folhadosindico.com.br/fsnv/index.php?tab=artigo&id=86-69k](http://www.folhadosindico.com.br/fsnv/index.php?tab=artigo&id=86-69k)> Acesso em: Outubro, 2015.

MATOS, Ana Cristina de. **Posse e Propriedade: reflexão guiada pelo Novo Código Civil e pela Constituição Federal.** Faculdade AGES. Artigos. Agosto de 2012. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,posse-e-propriedade-reflexao-guiada-pelo-novo-codigo-civil-e-pela-constituicao-federal,38429.html>> Acesso em: Outubro, 2015.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Breves anotações sobre o Registro de Imóveis.** Artigos. Setembro, 2009. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/5669/breves-annotacoes-sobre-o-registro-de-imoveis/4>> Acesso em: Outubro, 2015.

MENESES RIOS, Thiago. **Direito de propriedade, função social e limitações constitucionais.** Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 19, n. 3919, 25 mar. 2014. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/27032>> Acesso em: Outubro, 2015.

MENEZES, Thales de. **Diferença entre gleba, lote, desmembramento e loteamento.** Agosto, 2015. Disponível em: <<http://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/9231/Diferenca-entre-gleba-lote-desmembramento-e-loteamento>> Acesso em: Março, 2016.

MEZZARI, Mário Pazutti. **Condomínio e Incorporação.** Norton Editor- 2ª edição. 2005.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: direito das coisas.** v. 37ª ed. São Paulo: Saraiva: 2003.

NETO, José Antônio Calábio. **Principais requisitos e característica da ação de divisão de terras particulares.** Artigos. Julho, 2010. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,principais-requisitos-e-caracteristica-da-acao-de-divisao-de-terras-particulares,27538.html>> Acesso em: Fevereiro, 2016.

OLIVEIRA, Álvaro Borges de; BORDERES, Kenia Bernardes. **Propriedade,**

---

**domínio, titularidade, posse e detenção.** Revista Jurídica - CCJ/FURB ISSN 1982-4858 v. 13, nº 25, p. 99 - 107, jan./jul. 2009. Disponível em: <<http://proxy.furb.br/ojs/index.php/juridica/article/view/1601/1072>> Acesso em: Outubro, 2015.

RIGON, Angelo. **Casas geminadas, o conceito.** Opinião e notícias. Agosto, 2011. Disponível em: <<http://angelorigon.com.br/2011/08/25/casas-geminadas-o-conceito/>> Acesso em: Abril, 2016.

RODRIGUES, Silvio Direito Civil. **Direito das coisas.** v.5, p 73, Ed Saraiva.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário. Teoria e Prática.** Editora Forense. Rio de Janeiro. 9ª Edição revista, atualizada e ampliada. 2015.

SCAVONE, Advogados. **Loteamentos e desmembramentos (Lei n. 6.766/79) – alguns aspectos das modificações introduzidas pela Lei n. 9.785/99.** Artigos. 2015. Disponível em: <<http://www.scavone.adv.br/loteamentos-e-desmembramentos-lei-n-676679-alguns-aspectos-das-modificacoes-introduzidas-pela-lei-n-978599.html>> Acesso em: Março, 2016.