

RESPONSABILIDADE CIVIL DAS CONSTRUTORAS ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES AO PROMITENTE COMPRADOR

Vanessa Rodrigues de Morais¹

José Wilzem Macota²

RESUMO

Este artigo tem como objetivo apresentar a complexidade que enfrenta o Promitente comprador, deparando-se com situação desconfortável quanto ao inadimplemento de taxas condominiais e outras despesas, relacionadas ao período anterior à entrega das chaves. E visa compreender o bloqueio existente no momento em que a construtora se nega a responder juridicamente, pelo transtorno causado ao promitente comprador, bem como, apresentar aspectos inerentes à obrigação efetiva após imissão na posse do imóvel; e identificar informações pertinentes e principalmente na responsabilidade civil das Construtoras, no que concerne o entendimento do Tribunal. Verificar o cabimento e os requisitos necessários do assunto, como a problematização que dá início ao negócio jurídico firmado entre as partes, promitente vendedor e promitente comprador, por meio de obrigação declarada através da vontade das partes, em conformidade das cláusulas contratuais, com previsão legal.

Palavras-chaves: Responsabilidade Civil. Inadimplemento. Atraso na entrega da obra.

1. INTRODUÇÃO

Este assunto vem causando diversos contratemplos ao promitente comprador, uma vez que as informações de despesas condominiais, se tornam omissas por parte das construtoras. O enfoque deste projeto, busca justamente demonstrar a realidade de quando se almeja a aquisição de um imóvel condominial, contudo, insta ser surpreendido pela ineficiência e ausência de responsabilidade civil de construtoras e incorporadoras.

Através do interesse na aquisição de imóvel condominial, a partir da assinatura do contrato de compra e venda, dá-se início ao negócio jurídico firmado entre as partes promitente vendedor e promitente comprador, pois bem, essa obrigação declarada através de vontade entre as partes, enseja a necessidade de transparência, moldados através de cláusulas contratuais, termo de entrega das chaves, declaração negativa de débitos, e acessibilidade de quaisquer que sejam as informações necessárias respectiva a imissão na posse do imóvel condominial.

¹ UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito da disciplina TCC II, turma DIR 14/2AN. E-mail – vanessa.morais03@hotmail.com

² Professor/Orientador do Curso de Direito do UNIVAG – Centro Universitário de Várzea Grande. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. E-mail – jwmacota@terra.com.br

Deste modo, o projeto consiste em apresentar a Responsabilidade Civil das construtoras anterior à entrega das chaves ao promitente comprador, por conseguinte, apresentar a situação fática que a insurge, discorrendo sobre os termos conceituais e situação crítica e os requisitos necessários para seu o cabimento.

2. CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, NATUREZA JURÍDICA E SEUS EFEITOS

A pretensão para aquisição de imóvel condominial, consiste na celebração do contrato de compra e venda, firmado entre as partes, fundamentalmente por elementos constitutivos, e por força de lei, bem como, pelo ato de financiamento, através de programas constituídos para esse fim específico.

Vejamos o que preceitua MARIA HELENA DINIZ:

Consiste a promessa irretratável de compra e venda no contrato pelo qual o promitente vendedor obriga-se a vender ao compromissário comprador determinado imóvel, pelo preço, condições e modos convencionados, outorgando-lhe a escritura definitiva quando houver o adimplemento da obrigação³.

Por conseguinte, o que demonstra os Tribunais:

AGRAVO INTERNO INTERPOSTO, COM FULCRO NOS ARTIGOS 1.021 E 1.030, § 2º, DO CPC, BEM COMO NO ARTIGO 3º, II, -C-, DO REGIMENTO INTERNO DO TJERJ, EM FACE DA DECISÃO DA TERCEIRA VICE-PRESIDÊNCIA QUE APLICOU O REGIME DE JULGAMENTO DOS RECURSOS REPETITIVOS E, COM BASE NOS TEMAS Nº 434 E 886 DO STJ, NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Cobrança de despesas condominiais. Responsabilidade pelo pagamento. Ré, ora agravante, proprietária do imóvel. Certidão do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Capital. Compromisso de compra e venda do imóvel. Responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador. Ausência de entrega das chaves da unidade objeto da demanda. Ausência de efetiva transferência de posse do imóvel, restando caracterizada a responsabilidade da ré, ora agravante, pelas cotas condominiais questionadas. Sentença de parcial procedência. Mantida. Correta aplicação da tese fixada no Tema nº 434 (-O agravo interposto contra decisão monocrática do Tribunal de origem, com o objetivo de exaurir a instância recursal ordinária, a fim de permitir a interposição de Recurso Especial e do extraordinário, não é manifestamente inadmissível ou infundado, o que torna inaplicável a multa prevista no art. 557, § 2º, do Código de Processo Civil-) e 886 (-a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de venda e compra, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do Condomínio acerca da transação; b) Havendo

³ DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro, 17, Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4, p. 528-529

compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto; c) Se restar comprovado: (I) que o promissário comprador imitira-se na posse; e (II) o Condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador-), do STJ. Manutenção da decisão agravada. Recurso conhecido e não provido. (TJRJ; AC 0382726-91.2016.8.19.0001; Rio de Janeiro; Tribunal Pleno e Órgão Especial; Rel^a Des^a Elisabete Filizzola Assunção; DORJ 17/04/2019; Pág. 105)⁴

Portanto, o conceito configura o interesse que o promitente comprador demonstra, nas condições estipuladas em contrato, quando previstas a natureza do negócio jurídico, equiparadas através de certidão de inteiro teor, lavrada em cartório de registro de imóvel.

Exige-se para a prática do contrato de compra e venda, os fundamentos norteadores, de sua própria natureza jurídica, que são estes: a coisa, o preço e o consentimento. O ato jurídico nasce na ocasião em que as partes demonstram interesse ao cumprimento das obrigações, assim como versam sobre a ótica de estipularem os fundamentos da disponibilidade da coisa.

Na consumação da compra e venda, a principal obrigação do vendedor, é portanto a entrega da coisa, e através dessa tradição transmite ao comprador, por sua vez, efetuar o pagamento.

Alguns elementos são necessários para firmar esse compromisso, e são oportunizadas as construtoras toda e qualquer relação de inadimplência para regularização das premissas de despesas condominiais. Permitindo que o promitente comprador, não seja penalizado, com ação de execução indevida, em virtude do contraposto descumprimento das construtoras.

É o que menciona CAIO MÁRIO DA SILVA:

Considera a promessa de compra e venda um direito real novo, pelas suas características, como por suas finalidades. E deve, conseqüentemente, ocupar um lugar à parte na classificação dos direitos reais⁵.

3. BREVE HISTÓRICO DO DIREITO CONDOMINIAL

A pretensão pelo convívio em condomínio fechado, surgiu no Brasil na década de 1960, conquistando espaço no âmbito social. Esse crescimento proporcionou a implantação de dispositivos legais, que resultaram em direitos e obrigações, que estão sujeitos o adquirente.

⁴ TJRJ; AC 0382726-91.2016.8.19.0001; Rio de Janeiro; Tribunal Pleno e Órgão Especial; Rel^a Des^a Elisabete Filizzola Assunção; DORJ 17/04/2019; Disponível em <https://tjrj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/583431425/apelacao-apl-3827269120168190001-rio-de-janeiro-capital-7-vara-civel/inteiro-teor-583431434>> Acesso em 01 de Junho 2019

⁵ SILVA PEREIRA. Caio Mário, Instituições de Direito Civil, 19, Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, v. 1

Assim, as regras condominiais são regidas pela Lei 4.591/1964, entretanto, existe ainda uma gama de leis que predominam a legislação do condomínio, vejamos:

1 – Constituição: é o principal conjunto de leis do país. Não fala necessariamente em condomínio, mas trata de assuntos como propriedade privada e dignidade da pessoa humana.

2 – Código Civil: Lei principal que trata sobre a vida em condomínio. Pode ser complementada pela lei 4591/64, mas em caso de conflito, vale o que estiver no CC. O que constar no Código Civil não deve contrariar a Constituição.

3 – Leis estaduais e municipais: cada região pode ter leis às quais os condomínios devem obedecer como regras de acessibilidade, código de obras, etc. Nesse panteão se encaixam também as normas técnicas – que, apesar de não serem leis, devem ser seguidas pelos empreendimentos também. Essas regras não podem desobedecer nem a Constituição e nem o Código Civil.

4 – Convenção do condomínio: é a lei interna do condomínio. Não pode se sobrepor a nenhuma lei federal, estadual ou municipal, nem às normas técnicas.⁶

Percebe-se, que muito embora o convívio em condomínio seja algo que transparece a relação de segurança, é imprescindível que se observe as premissas dirigidas por incorporadoras e construtoras, no ato jurídico negocial, qual seja, a partir do interesse na aquisição do imóvel, por meio dos tramites que apontam o início de uma relação contratual.

4. AQUISIÇÃO DO IMÓVEL CONDOMINIAL, POSSE EFETIVA

O adquirente, vislumbra ter posse do imóvel condominial e nele habitar, e em razão de seu valor atrativo, já demonstra interesse pela aquisição do imóvel na planta. Contudo, as Construtoras, responsáveis pela entrega da obra, alavancaram no empreendimento imobiliário, que por conseguinte demanda, resultaram ao atraso na entrega do imóvel ao Promitente comprador.

Por certo, a aquisição de um imóvel configura a satisfação de um indivíduo, que idealiza verdadeiro conforto no ceio familiar, para tanto adquire uma relação de confiabilidade a quem lhe transmite essa oportunidade da aquisição.

⁶ Disponível em <https://amantesdeleitura.wordpress.com/2016/07/16/direito-condominial/>> Acesso em 30 maio de 2019.

Ocorre que, o adquirente em algumas hipóteses, assina um contrato para aquisição do imóvel, com cláusula contratual distinta ao que ocorre na prática, inclusive em razão do atraso na entrega da obra, onde se exige a observância de vários princípios de ordem jurídica, por serem estipuladas a devida construção de unidades imobiliárias.

Segundo entendimento do tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ENCARGOS CONDOMINIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PERÍODO ANTERIOR À POSSE DO PROMITENTE COMPRADOR DO IMÓVEL. OBRIGAÇÃO DA CONSTRUTORA. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. PAGAMENTO DE 30% DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS DE IMÓVEIS NA POSSE DA CONSTRUTORA. LIMITE VÁLIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. A obrigação de pagamento dos encargos condominiais do imóvel novo não é definida pela mera celebração do contrato de promessa de compra e venda e sim pela disponibilidade do imóvel, a partir da respectiva imissão na posse. Esse entendimento foi fixado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça em sede de Recurso Especial (nº 1.345.331/RS) afetado à sistemática dos recursos repetitivos, nos termos do art. 1.036, e seguintes, do Código de Processo Civil. 2. O promitente comprador, portanto, só se torna responsável pelas despesas condominiais a partir do efetivo recebimento das chaves, momento em que é imitado na posse do bem. Em relação ao período anterior, a obrigação de pagar os encargos condominiais é da construtora. 3. A Convenção do Condomínio obriga as partes, sendo válida a cláusula que limita ao percentual de 30% (trinta por cento) do valor efetivamente devido a prestação mensal a ser suportada pela construtora antes da entrega das respectivas unidades. 4. Apelação conhecida e desprovida. (TJDF; Proc 07061.61-02.2017.8.07.0007; Ac. 117.1342; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Alvaro Ciarlini; Julg. 16/05/2019; DJDFTE 24/05/2019).

Embora o instituto propter rem esclareça sobre o momento de domínio sobre a coisa, vejamos que a obrigação resulta a partir do exercício de posse no imóvel.

Assim declara SILVIO DE SALVO VENOSA:

A terminologia bem explica o conteúdo dessa obrigação: propter, como preposição, quer dizer “em razão de”, “em vista de”. A preposição ob significa “diante de”, “por causa de”. Trata-se, pois, de uma obrigação relacionada com a coisa. (VENOSA, 2012, p. 38)

A luz do entendimento dos tribunais, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. Apelação do réu. Obrigação de caráter propter rem. Possibilidade de cobrança tanto do promitente vendedor, quanto do promissário comprador, salvo se comprovado que o promissário comprador se imitiu na posse do imóvel e o condomínio teve ciência inequívoca da transação. Ausência de comprovação da venda do imóvel. Responsabilidade do réu, proprietário constante na matrícula do imóvel, não afastada. Notícia de arrematação recente do imóvel em reclamação trabalhista que não altera a legitimidade do réu ao tempo do ajuizamento da ação. Declaração de ineficácia da venda ao réu, nos autos da reclamação trabalhista que, também, não altera sua legitimidade pois, a

declaração de ineficácia não anula o título aquisitivo, mas, apenas, o torna ineficaz em relação ao credor da ação em que foi declarada a ineficácia. A fim de se evitar a incidência de juros de mora sobre aqueles já computados naquela planilha, fica o réu condenado no pagamento dos valores primitivos das prestações condominiais, além das parcelas que se vencerem no curso da lide, até o registro da arrematação noticiada nos autos ou da data de imissão do arrematante na posse do imóvel, o que primeiro ocorrer, com incidência de correção monetária, pelos índices da tabela prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês desde os respectivos vencimentos e multa de 2%. Recurso não provido, com observação. (TJSP; AC 1083664-15.2014.8.26.0100; Ac. 12519473; São Paulo; Trigesima Quinta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Morais Pucci; Julg. 23/05/2019; DJESP 28/05/2019; Pág. 2295⁷).

Pois bem, aduz que para efetiva posse no imóvel, é imprescindível um rol de requisitos basilares para essa satisfação; vejamos que o promitente vendedor, neste ato constituído pela construtora, e o compromissário comprador, regem que além do contrato de compra e venda, valer-se-á um termo de entrega de chave, e a posse efetiva no imóvel, são fundamentos jurídicos capazes de assim demonstrar e enriquecerem a distinção de responsabilidade civil por meio da aquisição do imóvel.

A Lei 4.591/64, no art. 43, II, ⁸ dispõe sobre a responsabilização civil das incorporadoras:

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

O promitente comprador, se vê na condição de inadimplente condominial quando no seguinte aspecto: a Construtora, responsável pela entrega da obra, transcreve uma relação de “interessados” na aquisição do imóvel, e fornece através de cadastros, toda a relação para Assessorias Jurídicas, Assessorias de Cobrança e Administradoras condominiais.

Assim o promitente comprador, que não usufrui da posse, enfrenta situação de cobranças indevidas, através do recebimento de cartas de cobrança, ligações retratando a inadimplência, bem como ação de execução, por período de taxas condominiais aptas ao procedimento de ajuizamento, com base no cadastro fornecido pela Construtora, quando

⁷ TJSP; AC 1083664-15.2014.8.26.0100; Ac. 12519473; São Paulo; Trigesima Quinta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Morais Pucci; Julg. 23/05/2019; DJESP 28/05/2019; Pág. 2295. Disponível em <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/712485730/apelacao-civel-ac-10836641520148260100-sp-1083664-1520148260100>> Acesso em 01 de Junho 2019.

⁸ Lei 4.591/64, no art. 43, II,

ausente a apresentação do termo de entrega das chaves, ou seja, documento que comprova a posse efetiva no imóvel.

Com vistas a situação errônea, causada por postergar a entrega da obra, um dos motivos que leva o promitente comprador, de recorrer ao Poder Judiciário, requerendo audiência de conciliação e conduzindo a Construtora ao polo passivo da demanda judicial, é a intenção de solucionar o conflito. Essa situação se tornou corriqueira inclusive, em virtude do transtorno gerado principalmente pela seara financeira, na oportunidade de quitar o débito junto a assessoria de cobrança e administradora condominial responsáveis pela administração do imóvel.

De suma relevância trazer o entendimento do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA⁹ sobre o assunto:

Somente quando ficar patente a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais, ainda que não tenha havido o registro do contrato de promessa de compra e venda. (Recurso Especial n. 238.099-SP, Rel. Min. Waldemar Zveiter, 3ª T., j. 10.4.2000, DJU de 26.6.2000).

As ponderações pontuadas pelas Construtoras, insistem em afirmar que existe respaldo contratual, através de cláusula interna, que transmite ao promitente comprador, o compromisso em arcar com despesas condominiais, ainda que não tenha posse efetiva no imóvel.

A situação demonstra impreterivelmente, descaso a relação jurídica criada, desde o momento da assinatura do contrato de compra e venda, ao acompanhamento das dependências de construção e aguardo na finalização da entrega da obra, para a tão sonhada posse no imóvel.

Segundo CARLOS ROBERTO GONÇALVES, é imprescindível que exista a boa-fé:

A boa-fé constitui um dos princípios básicos e seculares do direito civil, ao lado de muitos outros. Os princípios gerais do direito são, com efeito, os elementos fundamentais da cultura jurídica humana em nossos dias¹⁰.

A vertente relação com a construtora responsável pela entrega da obra, presume-se um relacionamento de transparência com o promitente comprador, com observância a não arguir transtorno entre as partes, agindo de acordo com a presunção de boa-fé.

⁹ TJMT APELAÇÃO 238099/2000. Relator Ministro Waldemar Zveiter. **JusBrasil**. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/busca?q=RESP+238099+SP>> Acesso em 28 maio de 2019

¹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito Civil II, esquematizado: Contratos em Espécie, Direito das Coisas, 6ª Edição, Editora Saraiva – São Paulo, 2018, p. 391.

As partes devem colaborar entre si, de acordo com o princípio de boa-fé e prestando todas as informações necessárias, ao cumprimento das obrigações existentes no negócio jurídico do contrato de compra e venda, aderindo o fundamento jurisdicional de que assume o pagamento das obrigações condominiais, o compromissário comprador que dispôr de posse efetiva no imóvel.

Haja vista, o aludido desapontamento causado pelo promitente comprador, pois conforme entendimento jurisprudencial, às obrigações de encargos condominiais são devidas, por meio de posse do imóvel condominial, ou seja, com base na assinatura do termo de entrega das chaves e a conclusão da entrega da obra.

No sentido de demonstrar tal fundamento, vejamos o que tem seguido os tribunais pátrios:

DESCONSTITUIÇÃO DE DÉBITO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA DO APARTAMENTO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS ANTES MESMO DA IMISSÃO DE POSSE. CONDUTA ABUSIVA. DEVIDA A ISENÇÃO DE PAGAMENTO DO CONDÔMINIO ATÉ A EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. 1. Os autores adquiriram apartamento na planta, com previsão de entrega para 01.08.2010. A finalização do imóvel, contudo, foi atrasada, por culpa exclusiva da demandada. Não obstante, antes mesmo da entrega foram efetuadas cobranças de cotas condominiais. 2. Independente da previsão... (TJ-RS - Recurso Cível: 71003621430 RS, Relator: Alexandre de Souza Costa Pacheco, Data de Julgamento: 28/11/2012, Segunda Turma Recursal Cível)¹¹

Em razão da legalidade aplicada, o promitente comprador almeja disponibilidade no benefício de usufruir das dependências do imóvel condominial, bem como que não seja errônea por parte das construtoras, as devidas informações quanto as cláusulas contratuais internas, e término da obra. A relação jurídica, firmada entre o promitente vendedor e promitente comprador, convencionou o compromisso aluído pelo rol de direitos reais, e intuito de evitar transtornos causados por cobranças indevidas, ao condômino revestido de adquirente, com limitação no exercício de posse, em detrimento de débitos anteriores a entrega das chaves.

Deve ser reparado pelo agente responsável, ou seja, a construtora, o inadimplemento de taxas condominiais e outras despesas convencionadas, pelo atraso na entrega da obra, em face do prejuízo causado pelo promitente comprador, visto que nessa hipótese não resta demonstrado a posse efetiva.

¹¹ TJ-RS - Recurso Cível: 71003621430 RS, Relator: Alexandre de Souza Costa Pacheco, **JusBrasil**. Disponível em <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22805448/recurso-civel-71003621430-rs-tjrs>> Acesso em 10 maio de 2019

O promitente comprador, deve demonstrar, por meios comprobatórios, as cobranças indevidas, os danos sofridos, advindas da resistência da construtora, na responsabilização de débito condominial, antes da posse do imóvel.

Insta demonstrar, a relevância que a situação aduz no judiciário, quando a construtora impossibilita a composição de acordo amigável, para sanar a existência de má-fé, nas cláusulas contratuais, e atraso na obra, para resultar a assinatura do termo de entrega das chaves.

Importante demonstrar, uma amplitude na visão do projeto, verificando a propositura de composição propicia, a um ordenamento jurídico, com ênfase na responsabilidade civil das Construtoras anterior a entrega das chaves ao Promitente comprador.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O entendimento pátrio dos tribunais, assim como, as premissas abarcadas do assunto demonstrado nesse artigo, revelam que as construtoras devem ser responsabilizadas acerca das despesas condominiais que são anteriores à entrega das chaves.

Contudo, o que se observa na prática, é a relação de desgaste que enfrenta o promitente comprador, sob a ótica de uma relação contratual inequívoca, vez que, acarreta abusividade quando não resta comprovada a imissão na posse do imóvel condominial, ainda que demonstrado por um interesse contratual.

Desta feita, é necessário que o promitente comprador, atenha-se de consideráveis informações, que são pertinentes antes mesmo que se adquirir um imóvel condominial, evitando-se um desconforto e a busca pelo judiciário, haja vista, cada vez mais presentes ações de execuções, que trazem como réu, as figuras de construtoras, fundamentalmente por sua responsabilidade civil.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GONÇALVES, Carlos Roberto, Direito Civil II, esquematizado: **Contratos em Espécie, Direito das Coisas**, 6ª Edição, Editora Saraiva – São Paulo, 2018, p. 391.

DINIZ, Maria Helena, **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 17, Ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v. 4, p 528-529

SILVA PEREIRA, Caio Mário, **Instituições de Direito Civil**, 19, Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, v. 1

Lei 4.591/64, no art. 43, II,

TJ-RS - **Recurso Cível: 71003621430 RS**, Relator: Alexandre de Souza Costa Pacheco, JusBrasil. Disponível em <https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/22805448/recurso-civel-71003621430-rs-tjrs>> Acesso em 10 maio de 2019

TJMT **APELAÇÃO 238099/2000**. Relator Ministro Waldemar Zveiter. **JusBrasil**. Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/busca?q=RESP+238099+SP>> Acesso em 28 maio de 2019

Disponível em <https://amantesdeleitura.wordpress.com/2016/07/16/direito-condominial/>> Acesso em 30 maio de 2019

TJRJ; **AC 0382726-91.2016.8.19.0001**; Rio de Janeiro; Tribunal Pleno e Órgão Especial; Rel^a Des^a Elisabete Filizzola Assunção; DORJ 17/04/2019; Disponível em <https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/583431425/apelacao-apl-3827269120168190001-rio-de-janeiro-capital-7-vara-civel/inteiro-teor-583431434>> Acesso em 01 de Junho 2019

TJSP; **AC 1083664-15.2014.8.26.0100**; Ac. 12519473; São Paulo; Trigésima Quinta Câmara de Direito Privado; Rel. Des. Moraes Pucci; Julg. 23/05/2019; DJESP 28/05/2019; Pág. 2295. Disponível em <https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/712485730/apelacao-civel-ac-10836641520148260100-sp-1083664-1520148260100>> Acesso em 01 de Junho 2019.