

# O CONDOMÍNIO COMO ENTIDADE JURÍDICA *SUI GENERIS*

*The Condominium as a Sui Generis Legal Entity*

Ana Beatriz Lopes Barbosa<sup>1</sup>

Universidade Estácio de Sá

DOI: <https://doi.org//10.62140/AB2592025>

**Sumário:** 1. Resumo; 2. Introdução; 3. A origem e o conceito do instituto condominial; 4. O tratamento jurídico dado ao condomínio pelo direito brasileiro; 5. A natureza jurídica *sui generis* do condomínio; 6. Considerações Finais; 7. Referências.

**Resumo:** O presente trabalho tem como objetivo elaborar uma breve, mas abrangente, análise sobre uma entidade jurídica relacionada ao direito de propriedade, qual seja, o condomínio, mas especificamente o condomínio edilício. A justificativa de tal investigação reside no fato de que, apesar de ser um instituto muito antigo e de grande relevância para as ciências jurídicas, ainda hoje pairam dúvidas acerca da sua natureza jurídica no ordenamento jurídico brasileiro, especialmente após a publicação da Lei nº 10.046, de 2002, que instituiu o Código Civil. Esse trabalho tem como base, no que tange à sua fundamentação teórica, a doutrina de grandes expoentes do Direito Civil pátrio, tais como Carlos Roberto Gonçalves, Maria Helena Diniz, Nelson e Rosa María Nery, Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Neto e Nelson Rosenvald, no sentido de apresentar e comparar seus posicionamentos e elucidações, a fim de esclarecer qual seria a natureza jurídica da referida entidade. Para tanto, proceder-se-á ao método dedutivo de pesquisa, já que através das proposições estabelecidas, partir-se-á da compreensão geral sobre o tema para a posterior análise

---

<sup>1</sup> Doutoranda e Mestre em Direito pela Universidade Estácio de Sá, na área de concentração de Direito Público e Evolução Social, na linha de pesquisa de Direitos Fundamentais e Novos Direitos. Graduanda em Pedagogia pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Pós-graduada em Ciências Jurídicas com ênfase em Atividades da Magistratura pelo Centro Universitário Projeção. Pós-graduada em Direito Público e Privado pela Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Graduada em Direito pela Universidade Federal Fluminense. Membro associada do Instituto Brasileiro de Direito de Família. Advogada. E-mail: [ana\\_beatriz\\_barbosa@hotmail.com](mailto:ana_beatriz_barbosa@hotmail.com). ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-0002-1457>

do caso concreto. Em relação aos instrumentos utilizados, será majoritária a utilização da pesquisa bibliográfica – de ordem doutrinária, legal e jurisprudencial – na intenção de analisar como o direito pátrio está abordando o tema em comento. Em razão de tais fundamentos, acredita-se que a abordagem mais adequada para a presente pesquisa seja a de ordem qualitativa, por conta do caráter subjetivo que perpassa o estudo que está sendo realizado.

**Palavras-Chave:** condomínio; natureza jurídica; entidade *sui generis*.

**Abstract:** The present work aims to develop a brief, yet comprehensive analysis of a legal entity related to property law, namely the condominium, specifically the condominium building. The justification for this investigation lies in the fact that, despite being a very ancient and highly relevant institution for legal sciences, doubts still linger regarding its legal nature within the Brazilian legal system, especially after the publication of Law No. 10,406 of 2002, which established the Civil Code. This work is based, in terms of its theoretical foundation, on the doctrine of prominent figures in Brazilian Civil Law, such as Carlos Roberto Gonçalves, Maria Helena Diniz, Nelson and Rosa María Nery, Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Neto, and Nelson Rosenvald, aiming to present and compare their positions and clarifications to elucidate the legal nature of the aforementioned entity. To this end, the deductive research method will be employed, as the study will begin with a general understanding of the topic and proceed to the analysis of the specific case. Regarding the tools used, the research will primarily rely on bibliographic sources—including doctrinal, legal, and jurisprudential works—with the aim of examining how Brazilian law addresses the subject in question. Based on these foundations, it is believed that the most appropriate approach for this research is qualitative in nature, given the subjective character inherent in the study being conducted.

**Keywords:** condominium; legal nature; *sui generis* entity.

## Introdução

O presente artigo pretende elaborar uma investigação sobre uma entidade jurídica relacionada à propriedade que, apesar de muito antiga, ainda hoje não teve

determinada, de forma definitiva, a sua natureza jurídica no cenário do direito brasileiro.

Trata-se do condomínio – em especial, o edilício – cuja origem remonta ao período da Roma Antiga. Contudo, o seu crescimento exponencial só ocorreu durante o século XX, período no qual tornou-se um importante elemento do direito fundamental à propriedade, característica esta que perdura até os dias atuais.

Apesar de toda a sua importância para as ciências jurídicas, em especial para a área civilista, que se dedica ao estudo do direito à propriedade, mesmo hoje ainda pairam dúvidas acerca da sua natureza jurídica no ordenamento brasileiro, especialmente após a publicação do Código Civil no ano de 2002.

A referida lei elencou quais seriam as entidades de direito privado detentoras de personalidade jurídica – tais como as associações, as sociedades, as fundações e outras. No entanto, não incluiu em seu rol a figura do condomínio, o que levantou muitos debates acerca da sua natureza jurídica.

Quando a referida discussão chegou às Cortes Superiores, entendeu-se que o condomínio não configuraria uma pessoa jurídica de direito privado, mas sim uma massa patrimonial despersonalizada, detentora, no entanto, de capacidade processual, desde que devidamente representado por seu administrador ou síndico.

Com base nessas informações, criou-se um impasse doutrinário considerável, uma vez que, apesar de considerado um ente despersonalizado pela doutrina majoritária, o condomínio pode apresentar-se como detentor de direitos e obrigações em determinadas situações, o que acabou lhe atribuindo, inclusive, a capacidade de estar em juízo e até mesmo a necessidade de sua inclusão no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

Diante de tais circunstâncias, acredita-se que, de fato, não é possível conceder à entidade condominial a natureza jurídica de ente personalizado, uma vez que a legislação pátria, de fato, ainda não a enumerou como tal. No entanto, é impossível ignorar a realidade, principalmente a necessidade do condomínio de realizar atos e obrigações (tais como contratações de pessoas, movimentações financeiras e até mesmo firmar contratos), bem como ser detentor de direitos que não são compatíveis com a classificação de “massa patrimonial despersonalizada.”

Assim, o objetivo do presente estudo é analisar o problema acima proposto, a fim de considerar-se a possibilidade de gerar uma nova categorização para incluir a instituição condominial – qual seja, a de entidade jurídica *sui generis* (isto é, única e singular), de modo que lhe seja possível contrair direitos e obrigações, tal como uma pessoa jurídica, mas que assim não seja considerada, uma vez que ainda não houve, nesse sentido, movimentações por parte da legislação pátria.

Acredita-se que, dessa forma, seja possível amenizar os debates doutrinários sobre este assunto, bem como garantir ao condomínio uma natureza jurídica compatível com a sua realidade prática.

Vale ressaltar que, para o desenvolvimento deste trabalho, haverá um enfoque ao método dedutivo de pesquisa, uma vez que, através das proposições estabelecidas, partir-se-á da compreensão geral sobre o tema para a posterior análise do problema proposto – isto é, a classificação do condomínio enquanto uma entidade *sui generis*.

Já no que tange aos instrumentos utilizados, será preponderante a utilização da pesquisa bibliográfica, de ordem doutrinária, legal e jurisprudencial, a fim de averiguar-se como a doutrina, a legislação e os tribunais pátrios estão abordando o tema em comento. Em razão do exposto, acredita-se que a abordagem mais adequada para a presente pesquisa seja a de ordem qualitativa, em razão do caráter subjetivo que permeia o estudo por ora realizado.

### **A Origem e o Conceito do Instituto Condominial**

Antes de iniciar-se uma abordagem qualitativa sobre um determinado assunto, mostra-se prudente, em um primeiro momento, traçar alguns comentários sobre a sua origem e os seus conceitos principais, com o intuito de planificar o auditório e colocar os destinatários destes resultados em um ponto equitativo de partida, para que possam percorrer de forma equânime todas as proposições a serem elencadas.

Com base nessa intenção, mostra-se interessante trazer, de pronto, trazer o conceito elencado por Maria Helena Diniz, que dispõe que o condomínio “ocorre

quando o mesmo bem pertence a mais de uma pessoa, cabendo à cada uma delas igual direito, idealmente sobre o todo e cada uma de suas partes.”<sup>2</sup>

Tem-se, então, que o condomínio é um instituto jurídico que ocorre quando a propriedade, que, em regra pertence à um só indivíduo, pertence à duas ou mais pessoas ao mesmo tempo, as quais exercerão sobre ela direitos e deveres de forma simultânea.<sup>3</sup>

A origem do referido instituto remonta à Roma Antiga, onde surgiram as primeiras *ínsulas*, as quais consistiam em edifícios de alguns andares que abrigavam várias famílias ao mesmo tempo, inclusive com a inserção de espaços comuns. À época, as *ínsulae* serviam para abrigar as famílias mais pobres, e apresentavam-se em maior número que as *domus*, as quais consistiam nas mansões habitadas pela população mais nobre da cidade romana.<sup>4</sup>

De acordo com Andrea Loewen, professora do Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, “era preciso arranjar moradia em uma cidade que ia ficando cada vez mais densa. Por volta do século 2. D.C., os registros citam 1 milhão de habitantes dentro da muralha que cercava a cidade (...). Foram construções que cresceram até a queda do Império Romano, no século 4 D.C.”<sup>5</sup>

Diante do exposto, é possível depreender que o condomínio, ao menos na Roma Antiga, surge como uma espécie de solução habitacional para o problema de densidade populacional que era encontrado dentro das muralhas romanas. No entanto, ganhou tamanho relevo que acabou sendo disciplinado de diversas maneiras durante a evolução do Direito Romano.

Nesse sentido, esclarece José Carlos Moreira Alves, ao dispor que no direito pré-clássico o condomínio apresentava-se como uma comunhão universal de bens. Já no direito clássico, o mesmo foi tido como uma “pluralidade de propriedades por

---

<sup>2</sup> DINIZ, Maria Helena. *Dicionário Jurídico Universitário*. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 142.

<sup>3</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro*. 9 ed. V. 5. São Paulo, Saraiva, 2014, p. 383.

<sup>4</sup> BRANCO, Ana Paula; MADUREIRA, Daniele. *Condomínio residencial nasceu na Roma antiga para abrigar pobres*. Disponível em: < [https://www1.folha.uol.com.br/mercado/\\_/2024/02/condominio-residencial-nasceu-na-roma-antiga-para-abrigar-pobres.shtml](https://www1.folha.uol.com.br/mercado/_/2024/02/condominio-residencial-nasceu-na-roma-antiga-para-abrigar-pobres.shtml) > Acesso em 22 jan. 2025.

<sup>5</sup> *Ibidem*.

quotas ideais”.<sup>6</sup> Por fim, no direito Justiniano, continuou sendo tido como uma pluralidade de propriedades por quotas ideais, mas com algumas inovações, como por exemplo, a necessidade do consentimento de todos os condôminos para a realização de construções no bem comum.<sup>7</sup>

Vale ressaltar que, apesar da relevância que deteve durante o Império Romano, o referido instituto teve o seu uso reduzido nos séculos seguintes, principalmente na Idade Média. Apesar de existir no referido período um sistema similar ao romano, preponderou o sistema feudalista, que à época vigorava com as suas grandes propriedades rurais.

No entanto, com a queda do referido sistema e o posterior crescimento das cidades – principalmente a partir do século XVIII, com o surgimento da Revolução Industrial – esse modelo de propriedade coletiva voltou a ganhar força, tendo um crescimento exponencial durante o século XX, período no qual foi alocado como um importante elemento do direito fundamental à propriedade, característica essa que perdura até os dias de hoje, inclusive no cenário nacional, onde o texto da própria Constituição da República Federativa do Brasil assegura o direito à propriedade,<sup>8</sup> dentre as quais encontra-se a propriedade condominial.

À análise do tratamento a ela dado pelo ordenamento jurídico brasileiro é que se destinará o próximo tópico, que tem como objetivo dar uma concisa, mas essencial, explicação sobre como o instituto jurídico do condomínio é inserido no direito nacional, para que então possa ser analisada a sua natureza jurídica, especialmente no que se refere à sua modalidade edilícia.

### **O Tratamento Jurídico Dado ao Condomínio pelo Direito Brasileiro.**

Dentre os direitos individuais elencados pelo Texto Constitucional de 1988<sup>9</sup>, encontra-se, como estabelecido acima, o direito de propriedade, que é entendido por

---

<sup>6</sup> ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 4 ed. Vol. I. Rio de Janeiro: Forense, 1978, p. 395.

<sup>7</sup> *Ibidem*, p. 394-396.

<sup>8</sup>BRASIL, *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 22 jan. 2025.

<sup>9</sup> *Ibidem*.

Guilherme Peña de Moraes como sendo o “direito de usar, fruir e dispor de bem corpóreo, móvel ou imóvel, e reivindicá-lo de quem injustamente o possua ou o detenha”<sup>10</sup>, sendo as suas “características são desmembradas em perpetuidade, exclusividade e plenitude.”<sup>11</sup>

Seguindo os preceitos do senso comum, é corriqueiro relacionar o domínio de um bem à sua exclusividade. Se um indivíduo detém a sua propriedade, espera-se que a mesma lhe seja exclusiva, tais como os direitos de usar, gozar e dispor dela.

Assim, quando o intérprete da lei se depara com um instituto como o condomínio, em que há uma espécie de propriedade coletiva, a referida afirmação fica estremeçada, já que todos os condôminos poderão exercer sobre ela os direitos e deveres dela derivados.

No entanto, é interessante ressaltar que, tal como esclarecem Farias, Netto e Rosenvald, mesmo em uma propriedade condominial, a exclusividade não é afastada, uma vez que em razão da indivisão do bem, cada proprietário deterá uma fração ideal do todo. Em suas exatas palavras, os autores afirmam que: <sup>12</sup>

Ao contrário do que se possa supor, no condomínio tradicional, não há a elisão ao princípio da exclusividade, eis que, pelo estado de indivisão do bem, cada um dos proprietários detém fração ideal do todo. Nesse sentido, Marco Aurélio Bezerra de Melo bem sintetiza a questão, ao afirma que “no condomínio o direito dos condôminos é qualitativamente igual e quantitativamente diferente”. Equivale a dizer: no condomínio, o domínio é qualitativamente igual, não obstante a propriedade seja quantitativamente diferente. Podemos então conceituar o condomínio

---

<sup>10</sup> MORAES, Guilherme Peña de. *Curso de Direito Constitucional*. 9 ed. – São Paulo, Atlas, 2017, p. 215.

<sup>11</sup> *Ibidem*.

<sup>12</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. *Manual de Direito Civil*. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2018, p. 1545.

como situação jurídica em que duas ou mais pessoas, simultaneamente, detêm idênticos direitos e deveres proprietários sobre o mesmo bem.

Isto posto, mostra-se interessante demonstrar o modo como a legislação civil, por si, trabalhou o referido conceito, bem como suas principais espécies e classificações, para que, em um desenrolar natural das conclusões até então estabelecidas, seja possível analisar enfim a sua natureza jurídica.

Seguindo a divisão estabelecida pela Lei nº 10.046, de 2002<sup>13</sup>, que consubstancia o Código Civil vigente, é possível perceber que o condomínio foi alocado em seu Livro III, que trata do Direito das Coisas, mais especificamente no Título III, que versa sobre a propriedade, precisamente nos Capítulos VI, VII e VII-A, que se referem ao Condomínio (de forma geral), ao Condomínio Edifício e ao Condomínio em Multipropriedade, respectivamente.

É interessante notar que, a partir do que foi estabelecido no Código Civil de 2002, a doutrina nacional também realiza algumas classificações a ele relacionadas, principalmente no que diz respeito ao condomínio tradicional.

Seguindo a doutrina preconizada por Carlos Roberto Gonçalves, em seu Curso de Direito Civil Brasileiro, <sup>14</sup> é possível observar que o condomínio, em sua forma geral, pode ser tido, no que tange à sua origem, como convencional, eventual ou legal. Será convencional quando originado a partir da vontade dos condôminos; eventual, quando resulta da vontade de terceiros; e legal, quando originado a partir da imposição da lei.

No que diz respeito à sua forma, poderá ser *pro diviso* ou *pro indiviso*. No primeiro, pode-se dizer que há uma divisão física aparente entre os condôminos, enquanto no segundo, a comunhão é jurídica, já que não há essa individualização na prática. Destaca-se, ainda, a divisão entre os condomínios transitórios e permanentes, de modo que as modalidades convencionais e eventuais permitem a transitoriedade,

---

<sup>13</sup>BRASIL, op. cit., 2002.

<sup>14</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro*. 9 ed. V. 5. São Paulo, Saraiva, 2014, p. 383-386.

enquanto os permanentes são os legais, que persistem enquanto existir a situação jurídica que os determinou.

Por fim, ainda existe uma classificação condominial relacionada ao objeto, de modo que o condomínio poderá ser universal ou singular, a depender de abranger todos os bens ou apenas um deles, pré-determinado.

Em outra vertente, no que diz respeito ao condomínio em multipropriedade, elencado no art. 1.358-C do Código Civil de 2002<sup>15</sup>, tem-se que este é um regime condominial em que cada um dos proprietários é titular de uma fração de tempo em relação à propriedade, no qual terá o uso e gozo exclusivo da propriedade do referido bem, que se dará de forma alternada em relação aos demais condôminos.

Vale destacar que, apesar de terem sido analisadas neste artigo algumas disposições gerais sobre o condomínio tradicional e o condomínio em multipropriedade, daqui em diante será dado enfoque ao condomínio edilício, principalmente no que tange à sua natureza jurídica, o que ocorrerá por uma mera opção de recorte temático, como será visto a seguir.

Assim, no que tange ao condomínio edilício, tem-se que este está disciplinado a partir do art. 1.331 do Código Civil.<sup>16</sup> No entanto, tal como esclarecem Farias, Netto e Rosenvald<sup>17</sup>, o condomínio edilício foi um instituto jurídico anteriormente regulado pela Lei nº 4.591, de 1964<sup>18</sup>, que dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

Contudo, tal diploma legal, hoje, detém aplicação subsidiária à codificação civil,<sup>19</sup> de modo que esta é a principal legislação a referir-se ao tema em comento. Esta trouxe aspectos de suma importância ao tópico em análise, tais como os elementos constitutivos do condomínio edilício – quais sejam, a instituição, a convenção de condomínio e o regimento interno – os direitos e deveres dos

---

<sup>15</sup> BRASIL, op. cit., 2002.

<sup>16</sup> Ibidem.

<sup>17</sup> FARIAS; NETTO; ROSENVALD; op. cit., p. 1556.

<sup>18</sup> BRASIL, *Lei nº 4.591*, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)> Acesso em: 22 jan. 2025.

<sup>19</sup> GONÇALVES, op. cit., p. 399.

condôminos, bem como as sanções condominiais e até mesmo a administração do condomínio<sup>20</sup>

Entretanto, o que a legislação não especificou em suas determinações, em nenhuma das modalidades condominiais acima elencadas, foi a natureza jurídica do referido instituto, especialmente no que diz respeito ao condomínio edilício, cujos questionamentos acerca da sua natureza já chegaram até mesmo aos tribunais superiores pátrios.

Ao estudo deste tema é que estará destinado o próximo tópico da presente pesquisa, intitulado “A natureza jurídica *sui generis* do condomínio”, cuja pretensão reside em esclarecer qual foi o posicionamento predominantemente adotado pela doutrina e pelas jurisprudências civilistas nacionais.

### **A Natureza Jurídica *Sui Generis* do Condomínio**

Dentro das ciências jurídicas, é muito comum que o indivíduo, ao analisar um determinado instituto, acabe deparando-se com uma espécie de classificação que os estudiosos chamam de natureza jurídica.

Desde os mais preambulares estudos do Direito, o jurista em potencial já trabalha essa questão, que pode ser considerado um importante ponto de partida para qualquer análise referente ao âmbito jurídico.

Seguindo os ensinamentos de Maria Helena Diniz, tem-se que, ao menos para a Filosofia do Direito, a natureza jurídica pode ser compreendida através dos seguintes verbetes: “1. Significado último dos institutos jurídicos. 2. Afinidade que um instituto jurídico tem, em diversos pontos, com uma grande categoria jurídica, podendo nela ser incluído à título de classificação.”<sup>21</sup>

Isto posto, diante de tudo o que foi explanado durante estas breves elocubrações acerca do condomínio e de suas múltiplas formas, é interessante questionar qual seria a sua natureza jurídica.

---

<sup>20</sup> FARIAS; NETTO; ROSENVALD; op. cit., p. 1553-1575.

<sup>21</sup> DINIZ, op. cit., p. 410.

De pronto, é possível afirmar que o instituto é relacionado ao direito da propriedade, pertencendo, portanto, à categorização do Direito das Coisas. No entanto, isso não responde o nosso questionamento, pois a topografia do instituto dentro do Direito Civil e na própria legislação correspondente não corresponde necessariamente à sua natureza jurídica.

Após a realização de uma exímia análise da legislação relacionada ao condomínio, é possível constatar que, apesar de ter trazido à baila aspectos muito importantes para a sua instituição e para a sua manutenção, a codificação civil e a legislação esparsa não trouxeram, de forma expressa, qual seria a natureza jurídica do condomínio.

Nestas hipóteses, passa a ser um trabalho da doutrina jurídica nacional determinar qual seria a melhor classificação possível para o referido instituto, o que, geralmente, acaba por gerar debates acalorados e posicionamentos divergentes sobre o mesmo assunto.

No caso do condomínio, em específico, essa argumentação ganha contornos ainda mais delicados, uma vez que o instituto, de forma geral, apresenta características muito peculiares. Mesmo sendo detentor da propriedade de um bem, essa propriedade não é individual, mas sim coletiva. E essa coletividade não se enquadra nem como pessoa física, tampouco como pessoa jurídica, pois assim não foi determinado pela lei e qualquer interpretação nesse sentido poderia ser considerada ilegal.

O caminho encontrado então foi considerar o condomínio uma entidade atípica, isto é, *sui generis*, dada a sua singularidade dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

Tal particularidade ganha ainda maior relevo quando a modalidade em questão é a do condomínio edilício, que é uma das mais frequentes no cenário social atual, principalmente em razão da demanda habitacional nos grandes centros urbanos.

A doutrina civilista não apresenta um consenso acerca da natureza jurídica do referido instituto, muito em razão “do fato de coexistirem dois direitos de propriedade, um individual e outro coletivo.”<sup>22</sup>

Nesse cenário, muitas teorias surgiram buscando explicar a referida natureza, já que muitas vezes não lhe são aplicados os princípios elencados para o condomínio tradicional.<sup>23</sup>

Carlos Roberto Gonçalves, em seu Curso de Direito Civil Brasileiro,<sup>24</sup> explana algumas das teorias até então preconizadas. Em suas exatas palavras, o autor afirma que:

A teoria segundo a qual a propriedade horizontal seria uma comunhão de bens é afastada porque cada condômino é titular de uma unidade autônoma e, ao mesmo tempo, utiliza áreas em comum com outros condôminos. Igualmente se revela inadequada a teoria da sociedade imobiliária, visto que não se encontra, no condomínio, a *affectio societatis*, que caracteriza a sociedade. Também são afastadas as teorias que invocam institutos tradicionais para explicar a sua existência, como o direito superficiário, a enfiteuse e as servidões.<sup>25</sup>

Além das acima elencadas teorias, há ainda, uma outra, denominada pela doutrina como a teoria da personalização do patrimônio comum<sup>26</sup>, que tem como um dos principais fundamentos o artigo 63, §3º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a qual determina que “no prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unanime da Assembleia-Geral em condições de igualdade

---

<sup>22</sup> FARIAS; NETTO; ROSENVALD; op. cit., p. 1556.

<sup>23</sup> GONÇALVES, op. cit., p. 400.

<sup>24</sup> Ibidem.

<sup>25</sup> Ibidem.

<sup>26</sup> Ibidem, p. 400-401.

com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.”<sup>27</sup>

Como bem esclarece Carlos Roberto Gonçalves, tal circunstância, por si só, não é suficiente para conferir-lhe a atribuição de pessoa jurídica. Em suas exatas palavras, o autor afirma que:

A circunstância de o aludido dispositivo aludir ao condomínio como adquirente dos bens levados ao leilão final não confere a este, por si só, os atributos de pessoa jurídica. A situação é similar à do espólio que, embora também não tenha personalidade jurídica, é representando pelo inventariante, comparece em escritura de alienação e adquire direitos; ou da massa falida, igualmente representada e à qual é reconhecida a faculdade de cumprir contratos bilaterais de que resulta eventualmente a aquisição de direitos.<sup>28</sup>

Pelo exposto, mostra-se incabível atribuir personalidade jurídica ao condomínio edilício. No entanto, é necessário dar-lhes algum direcionamento para a consecução de seus objetivos e realização das suas atividades. Nesse sentido, novamente esclarecem Farias, Netto e Rosenvald, ao disporem que:

Como o Direito brasileiro não agasalhou a tese da atribuição da personalidade jurídica aos condomínios, (...) a Lei Civil concede-lhe apenas a personalidade judiciária e a plena capacidade processual (art. 75, XI, do CPC), na qualidade de substituto processual. Isto posto, mesmo nos casos em que inexistia a convenção e o conseqüente registro, há a possibilidade de o condomínio atuar em juízo, em seu próprio nome, representado pelo síndico, exclusivamente na defesa

---

<sup>27</sup>BRASIL, *Lei nº 4.591*, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)> Acesso em: 22 jan. 2025.

<sup>28</sup> *Ibidem*, p. 401.

dos interesses comuns dos condôminos (...), mas não naquilo que concerne a interesses particularizados dos condôminos.<sup>29</sup>

Ainda versando sobre a referida questão, da impossibilidade de estender-se, de forma legal, a personalidade jurídica ao condomínio edilício e a outros entes despersonalizados, como o espólio e a massa falida, Farias, Netto e Rosenvald afirmam que esta circunstância acaba por impedir a realização de determinados atos, que seriam “preciosos para a dinâmica do prédio e a conservação da coisa comum.”

<sup>30</sup> Assim, os autores acreditam que:

Por tais razões, o Conselho de Justiça Federal emitiu o Enunciado n. 90: “Admite-se a personalidade jurídica ao condomínio, desde que em atividade de seu peculiar interesse.” Mais recentemente, o mesmo CJF deliberou no Enunciado 246 que “fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: ‘nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse’.” No estado da arte, o Conselho de Justiça Federal permite a personificação do condomínio, atendendo a apelos de pragmatismo e operabilidade, evitando-se o árduo e lento processo de obtenção de assentimento da totalidade de condôminos para a tomada de importantes deliberações.<sup>31</sup>

O mesmo raciocínio de operabilidade pode ser aplicado à Instrução Normativa nº 2.119, de 2022, da Receita Federal do Brasil<sup>32</sup>, que em seu Anexo, I, III, considera os condomínios edilícios e os setores condominiais na condição de

---

<sup>29</sup> FARIAS; NETTO; ROSENVALD; op. cit., p. 1557.

<sup>30</sup> Ibidem.

<sup>31</sup> Ibidem.

<sup>32</sup> BRASIL, *Instrução Normativa RFB nº 2.119*, de 06 de dezembro de 2022. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=127567>> Acesso em: 22 jan. 2025.

filiais – desde que tenham sido instituídos por convenção condominial – como entidades obrigadas a se inscrever no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

Apesar de terem a obrigação de realizar inscrições ativas no CNPJ, tal manobra, assim como as demais determinadas nos Enunciados do Conselho Federal de Justiça, são atribuições práticas para o cotidiano do condomínio, mas não determinam que ele, ao fim e ao cabo, tenha a natureza de uma pessoa jurídica. Tal posicionamento também é corroborado pelo art. 44 do Código Civil de 2002,<sup>33</sup> que de forma deliberada, não incluiu o condomínio como pessoa jurídica de direito privado.

No mesmo sentido – qual seja, de denegar a atribuição de personalidade jurídica ao condomínio edilício, mas conferir-lhe prerrogativas peculiares para o exercício de suas atividades cotidianas – existem alguns julgados dos Tribunais Superiores que valem a pena serem analisados.

Vale ressaltar que os julgados a seguir destacados também foram citados no trabalho intitulado “O dano moral indenizável dos condomínios edifícios: uma análise sob a perspectiva constitucional”, dos autores Cesar Calo Peghini, Thiago Melim Braga e Renato Mello Leal,<sup>34</sup> o qual apresenta, no decorrer de seus resultados, uma argumentação interessante no sentido de considerar-se o condomínio edilício como uma entidade *sui generis*, ao menos no que tange à sua natureza jurídica.

O primeiro deles é o Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.837.212,<sup>35</sup> da 3ª Turma, de relatoria da Min. Nancy Andrighi, no qual determinou-se que os condomínios são entes despersonalizados e, uma vez caracterizado como a massa patrimonial que são, não poderiam ser dotados de honra objetiva, desconfigurando o pleito de dano moral que fora realizado.

---

<sup>33</sup> BRASIL, op. cit., 2002.

<sup>34</sup> BRAGA, Thiago Melim; LEAL, Renato Mello; PEGHINI, Cesar Calo. O dano moral indenizável dos condomínios edifícios: uma análise sob a perspectiva constitucional. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 32, n. 4, p. 39-62, out./dez. 2023. Disponível em: < <https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/839/643>>. Acesso em: 22 jan. 2025, p. 45-52.

<sup>35</sup> BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.837.212/RJ*. Min. Nancy Andrighi. Disponível em: < [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiro TeorDoAcordao?num\\_registro=201901287102&dt\\_publicacao=03/09/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiro%20TeorDoAcordao?num_registro=201901287102&dt_publicacao=03/09/2020)> Acesso em: 22 jan. 2025.

Outro caso interessante, mas em outra vertente, também extraído do Superior Tribunal de Justiça, encontra-se no Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 189.780,<sup>36</sup> da 2ª Turma, de relatoria da Min. Assusete Magalhães, que embora tenha negado à atribuição de personalidade jurídica ao condomínio, assegurou-lhe o mesmo tratamento dado à pessoa jurídica no que tange à possibilidade de configuração de dano moral.

Embora os julgados acima citados apresentem entendimentos diversos no que tange à configuração do dano moral em relação aos condomínios edilícios, em ambos os casos foi denegada a atribuição da personalidade jurídica à referida entidade. No entanto, no segundo caso, mostrou-se interessante observar o fato de que o tribunal lhe assegurou certas prerrogativas inerentes à pessoa jurídica, o que acabaria, em última análise, por facilitar o dia a dia condominial e a execução das atividades cotidianas.

Diante de todo o exposto, é possível determinar que, embora não seja dotado de personalidade jurídica, o condomínio edilício também não pode ser tido como um mera massa patrimonial, sem natureza jurídica. Isso porque o mesmo realiza atividades, contrai obrigações, apresenta direitos e cumpre deveres, mesmo sem a referida personalidade. Por tal motivo, acredita-se que a melhor classificação da referida entidade seria considerá-la *sui generis*, isto é, ao seu próprio modo, de acordo com as suas próprias características, sem tentar enquadrá-la em padrões já estabelecidos pela lei anteriormente.

No mesmo sentido, encontram-se as afirmações de Caio Mário da Silva Pereira, que entende o condomínio edilício como sendo:

É despiendo mobilizar todos esses velhos conceitos para a caracterização do condomínio edilício. É ele um fenômeno econômico jurídico e moderno. Não se compraz com os institutos invocados para sua explicação, nem deles necessita. Especialmente deve ser

---

<sup>36</sup> BRASIL, Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 189.780/SP*. Min. Assusete Magalhães. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/25267705/inteiro-teor-25267706>> Acesso em 22 jan. 2025.

lembrado que, se fosse uma pessoa, o condomínio, como tal é que seria o sujeito de todas as relações jurídicas. Não é isso que se verifica. Os titulares dos direitos, que sobre as unidades autônomas, quer sobre as partes e coisas comuns, são os condôminos e não uma inexistente ou fictícia pessoa jurídica. O condomínio dito edifício explica-se por si mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade.<sup>37</sup>

Vale ressaltar, no entanto, que este é o posicionamento majoritário no Direito Brasileiro atualmente, no que tange à natureza jurídica do condomínio edilício. Isso não impede, contudo, que existam posicionamentos doutrinários em sentido contrário, como por exemplo, o do civilista Flavio Tartuce<sup>38</sup>, que afirma já ter se convencido da personalidade jurídica do condomínio edilício.

Tais como Tartuce, existem outros doutrinadores e legisladores que pregam pela personalidade jurídica do condomínio edilício, de modo que já existem até mesmos projetos legislativos nesse sentido, como por exemplo o Projeto de Lei nº 3.461, de 2019, que chegou a ser aprovado pelo Senado Federal no ano de 2021<sup>39</sup> e atualmente tramita na Câmara dos Deputados.

Se o referido projeto for aprovado, a referida discussão perderá o sentido, pois haverá uma determinação legal pregando pela personalidade jurídica do condomínio edilício. Mas, por enquanto, acredita-se que o posicionamento mais adequado é o que o considera como uma entidade *sui generis*, singular e cheio de particularidades, uma vez que tal conjuntura respeita os aspectos legais e a jurisprudência dominante.

---

<sup>37</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 187.

<sup>38</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das coisas*. V. 4. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 402.

<sup>39</sup> SENADO FEDERAL. *Senado aprova personalidade jurídica para condomínios edilícios*. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2021/09/16/senado-aprova-possibilidade-de-condominio-ser-pessoa-juridica>>. Acesso em 22 jan. 2025.

Curiosamente, tal posicionamento é o mesmo atualmente adotado pela legislação italiana, país no qual surgiram as noções mais rudimentares do que seria o condomínio e do qual o Direito brasileiro teve grandes influências. Tal como no ordenamento pátrio, o Direito Civil Italiano – mais precisamente nos artigos 1.117 a 1.139 do Código Civil Italiano <sup>40</sup> – também entende o condomínio como a entidade *sui generis* que é, o qual conjuga a propriedade individual e coletiva em um mesmo instituto, sendo dotado da autonomia administrativa necessária para representar os seus interesses no seio social.

### **Considerações Finais**

Diante da narrativa fática até então exposta, é possível estabelecer as seguintes considerações.

O condomínio, apesar de ser um instituto jurídico muito antigo, que traz em seu bojo a ideia e a permissão da propriedade em sede coletiva, não teve – pelo menos até os dias atuais – uma regulação devidamente adequada ao tamanho de sua importância. Prova disso é o fato de que, ainda no século XXI, juristas estão discutindo um elemento basilar para o seu estudo, qual seja, a sua natureza jurídica.

Apesar de indubitável o seu pertencimento ao Direito das Coisas, mais precisamente ao Direito de Propriedade, no que tange à natureza jurídica da entidade condominial – isto é, ao seu significado, à sua categorização no mundo jurídico – ainda pairam dúvidas e debates que estão longe de serem finalizados, principalmente no que tange ao condomínio edilício, que é, na atual sociedade, a modalidade mais comumente utilizada.

Como elencado acima, muitas teorias foram criadas para tentar solucionar essa questão. No entanto, nenhuma delas conseguiu a responder de modo satisfatório, de modo que, a conclusão mais adequada que aqui se propõe é considerar o condomínio – especialmente o edilício – uma entidade *sui generis* (isto é, de seu próprio gênero).

---

<sup>40</sup> ITÁLIA. Codice Civile Italiano. Disponível em: < <https://www.altalex.com/documents/news/2014/11/05/del-condominio-negli-edifici>>. Acesso em: 22 jan. 2025.

Acredita-se que a referida categorização seria a mais adequada pelo fato de que a mesma não traz, em seu bojo, uma interpretação transgressora aos limites legais. Tampouco limita a atuação cotidiana nas atividades da entidade condominial, tão necessárias à sua manutenção e efetivação. Ao considerar a natureza do condomínio como sendo uma entidade *sui generis*, a classificação respeita as suas necessidades e particularidades e acaba, em última instância, por gerar um apaziguamento nos debates doutrinários que, até hoje, não forneceram uma resposta à altura do problema.

Isso, no entanto, não significa uma resposta perene. Isso porque já existem movimentações legislativas no sentido de definir uma natureza jurídica para a referida entidade – como, por exemplo, a de uma pessoa jurídica.

No entanto, enquanto não houver uma decisão efetiva nesse sentido, creditar ao condomínio – em especial, o edifício – a categoria de entidade *sui generis* aparenta ser a melhor decisão, por estar em conformidade com os princípios e preceitos legais, mas sem desconsiderar as necessidades que derivam da sua existência no plano fático.

## Referências

ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. 4 ed. Vol. I. Rio de Janeiro: Forense, 1978.

BRAGA, Thiago Melim; LEAL, Renato Mello; PEGHINI, Cesar Calo. O dano moral indenizável dos condomínios edifícios: uma análise sob a perspectiva constitucional. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 32, n. 4, p. 39-62, out./dez. 2023. Disponível em: < <https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/839/643>>. Acesso em: 22 jan. 2025.

BRANCO, Ana Paula; MADUREIRA, Daniele. *Condomínio residencial nasceu na Roma antiga para abrigar pobres*. Disponível em: < <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2024/02/condominio-residencial-nasceu-na-roma-antiga-para-abrigar-pobres.shtml>> Acesso em 22 jan. 2025.

BRASIL, *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>.

Acesso em: 22 jan. 2025.

\_\_\_\_\_. *Instrução Normativa RFB nº 2.119*, de 06 de dezembro de 2022. Disponível em: <<http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=127567>>

Acesso em: 22 jan. 2025.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 4.591*, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)> Acesso em: 22 jan. 2025.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 10.046*, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)> Acesso em: 22 jan. 2025.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 13.105*, de 16 de março de 2015. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>

Acesso em: 22 jan. 2025.

\_\_\_\_\_, Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial nº 189.780/SP*. Min. Assusete Magalhães. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/25267705/inteiro-teor-25267706>> Acesso em 22 jan. 2025.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. *Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.837.212/RJ*. Min. Nancy Andrighi. Disponível em: < [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201901287102&dt\\_publicacao=03/09/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201901287102&dt_publicacao=03/09/2020)>

Acesso em: 22 jan. 2025.

DINIZ, Maria Helena. *Dicionário Jurídico Universitário*. São Paulo: Saraiva, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. *Manual de Direito Civil*. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro*. 9 ed. V. 5. São Paulo, Saraiva, 2014.

GONÇALVES, Livia Guimarães; SOUZA, Adriano Stanley Rocha. Do regime da multipropriedade em condomínio. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*. Belo Horizonte, v. 29, p. 267-279, jul./set. 2021. Disponível em: <

<https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/download/567/487/2276>> Acesso em 22 jan. 2025.

ITÁLIA. Codice Civile Italiano. Disponível em: < <https://www.altalex.com/documents/news/2014/11/05/del-condominio-negli-edifici>>. Acesso em: 22 jan. 2025.

MORAES, Guilherme Peña de. *Curso de Direito Constitucional*. 9 ed. – São Paulo, Atlas, 2017.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Comentado*. 9. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Vol. IV. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SENADO FEDERAL. *Senado aprova personalidade jurídica para condomínios edifícios*. Disponível em: < <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2021/09/16/senado-aprova-possibilidade-de-condominio-ser-pessoa-juridica>>. Acesso em 22 jan. 2025.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil: direito das coisas*. V. 4. 13 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.