

Pedro Elias Avvad

Condomínio Edilício

3^a
edição | revista e
atualizada



- A EDITORA FORENSE se responsabiliza pelos vícios do produto no que concerne à sua edição (impressão e apresentação a fim de possibilitar ao consumidor bem manuseá-lo e lê-lo). Nem a editora nem o autor assumem qualquer responsabilidade por eventuais danos ou perdas a pessoa ou bens, decorrentes do uso da presente obra.

Todos os direitos reservados. Nos termos da Lei que resguarda os direitos autorais, é proibida a reprodução total ou parcial de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, fotocópia e gravação, sem permissão por escrito do autor e do editor.

Impresso no Brasil – *Printed in Brazil*

- Direitos exclusivos para o Brasil na língua portuguesa

Copyright © 2017 by

EDITORA FORENSE LTDA.

Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional

Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar – 20040-040 – Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (0XX21) 3543-0770 – Fax: (0XX21) 3543-0896

faleconosco@grupogen.com.br | www.grupogen.com.br

- O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei n. 9.610, de 19.02.1998). Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei n. 9.610/98).

- Capa: Danilo Oliveira

- Data de fechamento: 30.03.2017

- CIP – Brasil. Catalogação na fonte.
Sindicato Nacional dos Editores de Livros, RJ.

A974c

Avvad, Pedro Elias

Condomínio em edificações / Pedro Elias Avvad. – 3ª ed., rev. e atual. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

Sequência de: Condomínio em edificações no novo Código Civil

Continua com: Condomínio edifício

Inclui bibliografia e índice

ISBN: 978-85-309-7574-6

1. Condomínios – Legislação – Brasil. 2. Edifícios de apartamentos – Legislação – Brasil. I. Título.

17-40154

CDU: 347.238.2

SUMÁRIO

.....

INTRODUÇÃO	1
-------------------------	----------

PARTE UM - GERAL

CAPÍTULO PRIMEIRO

O CONDOMÍNIO	7
1.1 Generalidades	7
1.2 O condomínio em edifícios.....	10
1.2.1 Conceito.....	10
1.2.2 Síntese histórica	11
1.2.3 O condomínio especial.....	14
1.3 A denominação	15
1.3.1 A denominação clássica	15
1.3.2 A nova denominação: o condomínio edilício	17
1.4 O condomínio edilício ou especial.....	19
1.4.1 Em que consiste.....	19
1.4.2 Características.....	20
1.4.3 Natureza jurídica.....	21

CAPÍTULO SEGUNDO

O ORDENAMENTO JURÍDICO.....	27
2.1. Conceituação.....	27
2.1.1 Os diversos ramos do direito.....	27
2.1.2 O atual ordenamento jurídico.....	28
2.2 Direito intertemporal	28
2.2.1 Em que consiste (Conteúdo).....	28
2.2.2. Segurança jurídica	29
2.2.3 Eficácia temporal (Vigência)	29

2.3	Aplicação	30
2.3.1	Validade e eficácia	30

PARTE DOIS – O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES NO CÓDIGO CIVIL

CAPÍTULO PRIMEIRO

O CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	33
1.0. Objetivos; conceituação; elementos que o caracterizam; apresentação	34
1.1 Partes de propriedade exclusiva.....	37
1.1.1 Liberdade de alienação.....	38
1.1.2 Abrigos para veículos.....	38
1.2 Partes de propriedade comum.....	40
1.3 A fração ideal do solo.....	41
1.3.1 Novo critério (revogado).....	41
1.3.2 Como se calcula (a fração do solo pelo critério do valor venal).....	42
1.3.3 A volta ao critério tradicional	43
1.3.4 Aplicação e vigência.....	43
1.4 O acesso ao logradouro público.....	44
1.5 O terraço de cobertura.....	44
1.5.1 Como se caracteriza.....	44
1.5.2 Nova destinação	45
1.6 Síntese	45

CAPÍTULO SEGUNDO

A INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	47
2.0 Em que consiste; como se opera.....	47
2.1 Modo e conteúdo	48
2.1.1 Forma: escritura pública ou particular.....	48
2.2 Requisitos	49
2.2.1 Discriminação e individualização.....	49
2.2.2 Atribuição de fração ideal	49
2.2.3 Destinação.....	50

2.3	Requisitos não reproduzidos	50
2.3.1	Condomínio de casas ou de edifícios	51
2.4	Síntese	51

CAPÍTULO TERCEIRO

A CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO	53	
3.0	Natureza jurídica.....	53
3.1	A convenção; sujeitos ativos e passivos	54
3.2	Validade da convenção: eficácia contra terceiros.....	54
3.3	Síntese	55

CAPÍTULO QUARTO

CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO	57	
4.0	Conteúdo.....	58
4.1	Elementos indispensáveis	58
4.1.1	Fixação das quotas proporcionais nas despesas (critérios)	58
4.1.2	Forma de administração	60
4.1.3	Assembleias: competência, forma de convocação e quórum	60
4.1.4	Estabelecimento de penalidades	60
4.1.5	O regimento interno	61
4.2	Forma da convenção.....	61
4.3	Destinatários da convenção e pessoas equiparadas	62
4.3.1	Os “possuidores” como destinatários das normas condominiais (arts. 1.333 e 1.334, inc. IV)	63
4.4	Síntese	64
4.5	Aplicação	64

CAPÍTULO QUINTO

DIREITOS DOS CONDÔMINOS.....	67	
5.0	Como se apresentam.....	67
5.1	Direitos dos condôminos	68
5.1.1	De uso, fruição e disposição da unidade autônoma	68

5.1.2	De uso das partes comuns e suas limitações	68
5.1.3	De voto e de participação em assembleias: condição....	68
5.1.4	Síntese	69

CAPÍTULO SEXTO

DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	71
6.0 Em que consistem	72
6.1 Deveres	72
6.1.1 Dever de contribuir para as despesas	72
6.1.2 Dever de abster-se de realizar obras comprometendo a segurança.....	75
6.1.3 Não alterar a forma e a cor da fachada e parte externa....	75
6.1.4 Dever de respeitar a destinação da edificação.....	76
6.1.5 Dever de respeitar o sossego, a saúde e a segurança dos possuidores e os bons costumes.....	77
6.2 As penalidades moratórias	78
6.2.1 Expressamente previstas.....	78
6.2.2 Solução alternativa	79
6.2.3 Despesas dos condôminos	80
6.3 As multas cominatórias.....	81
6.3.1 Como se calculam.....	81
6.3.2 As perdas e danos.....	82
6.3.3 Quórum para sua aprovação.....	82
6.4 Síntese	83
6.5 Aplicação	83

CAPÍTULO SÉTIMO

CONDUTA ABUSIVA.....	85
7.0 Em que consiste.....	85
7.1 Como se caracteriza.....	86
7.1.1 Penalidades: dispensa de previsão.....	86
7.1.2 Quórum para aplicação.....	88
7.2 Comportamento antissocial.....	88
7.2.1 Em que consiste.....	88

7.2.2	Penalidade; limitação	88
7.3	Síntese	89

CAPÍTULO OITAVO

LOCAÇÃO DE ABRIGO PARA VEÍCULOS.....	91	
8.1	Preferência: ordem..... 91	
8.1.1	Abrangência	92
8.2	Indivisão das unidades imobiliárias..... 92	
8.2.1	Partes inseparáveis; partes comuns, frações ideais e partes acessórias	92
8.2.2	Partes acessórias – Características..... 93	
8.3	(Im)possibilidade legal de alienação ou gravação em separado..... 93	
8.4	Alienação de parte acessória de unidade autônoma a condômino e a terceiro (art. 1.339, § 2.º)..... 94	
8.5	Síntese	95
8.6	Aplicação	96

CAPÍTULO NONO

DESPESAS RELATIVAS A PARTES COMUNS DE USO EXCLUSIVO	97	
9.0	Quem é o responsável	97
9.1	Despesas absorvidas pelo usuário	98
9.1.1	Renúncia ao direito de uso: ineficácia	98
9.2	Síntese	99
9.3	Aplicação	99

CAPÍTULO DÉCIMO

OBRAS E REPARAÇÕES	101	
10.0	Como se caracterizam	101
10.1	Voluptuárias e úteis: quórum..... 102	
10.2	Obras e reparações necessárias: como se realizam..... 103	
10.3	Obras e reparações <i>urgentes</i> : com despesas excessivas; ciência imediata à assembleia	104

10.4	Obras e reparações <i>não urgentes</i> : com despesas excessivas; condições para autorização.....	105
10.5	Obra e reparos necessários: condições para reembolso; quando não haverá.....	106
10.6	Situações imprevistas; negativa de reembolso pela assembleia; soluções viáveis	107
10.7	Síntese	107
10.8	Aplicação	108

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO

ACRÉSCIMOS EM PARTES COMUNS	111
11.0. Em que consistem	111
11.1. Obras para melhor aproveitamento; quórum para aprovação...	112
11.1.1 Quando serão, ou não, permitidas.....	113
11.1.2 Quando poderão ser realizadas	114
11.1.3 Forma de aprovação.....	114
11.2. Construção nova.....	115
11.2.0 Em que consiste.....	115
11.2.1 Construção de outro pavimento.....	117
11.2.2. De outro edifício: quórum e modo para realização.....	117
11.3. Síntese	118
11.4. Aplicação	119

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

TERRAÇO DE COBERTURA	121
12.1. Despesas de conservação; a quem incumbem.....	121
12.2. Responsabilidade civil.....	122
12.3. Síntese	123
12.4. Aplicação	123

CAPÍTULO DÉCIMO TERCEIRO

DÉBITOS DO ALIENANTE	125
13.0 Em que consiste.....	125
13.1. Responsabilidades do adquirente.....	125

13.1.1. Hipóteses ressalvadas	126
13.1.2. Síntese do art. 1.345.....	126
13.1.3. Aplicação	127
13.2. Seguro geral	127
13.2.0. Abrangência do dispositivo	127
13.2.1. Obrigatoriedade.....	127
13.2.2. Observações e recomendações.....	128
13.2.3. Síntese do art. 1.346.....	130
13.2.4. Aplicação	130

CAPÍTULO DÉCIMO QUARTO

O SÍNDICO	131
14.0. Natureza jurídica.....	132
14.1. Quem pode ser; prazo do mandato e renovação; remuneração	133
14.1.1. Síntese do art. 1.347.....	133
14.1.2. Aplicação	134
14.2. Competência do síndico.....	134
14.2.1. Convocar a assembleia dos condôminos	134
14.2.2. Poder de representação do condomínio	135
14.2.3. Comunicar os fatos relevantes à assembleia	135
14.2.4. Cumprir estatutos e executar decisões.....	135
14.2.5. Conservar e guardar as coisas comuns e o funcionamento dos serviços	136
14.2.6. Elaborar o orçamento anual.....	136
14.2.7. Cobrar contribuições dos condôminos e impor multas.....	137
14.2.8. Prestar contas à assembleia	137
14.2.9. Realizar o seguro da edificação	138
14.3. Síntese do art. 1.348.....	139
14.4. Sub-rogação de poderes do síndico.....	139
14.4.1. De representação do condomínio	139
14.4.2. Investidura de terceiro pela assembleia.....	140
14.4.3. Divisão de poderes do síndico	140
14.5. Transferência de poderes pelo síndico: prerrogativa; limitações; ressalvas	141

14.6.	Síntese dos §§ 1.º e 2.º do art. 1.348	142
14.7.	Aplicação	142

CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO

A ASSEMBLEIA ESPECIAL PREVISTA NO ART. 1.348, § 2.º	145
15.0. Considerações gerais	145
15.1. Atribuição conferida pelo art. 1.349	145
15.1.1. Causas da destituição	146
15.1.2. Como se processa a substituição do síndico	146
15.2. Resumo	147
15.3. Aplicação	147

CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO

A ASSEMBLEIA DOS CONDÔMINOS	149
16.0. Considerações gerais	149
16.1. A assembleia anual (ordinária): forma de convocação	150
16.1.1. Finalidade específica	150
16.1.2. Outras finalidades eventuais	151
16.1.3. Modificação no Regimento Interno: quórum	151
16.1.4. Forma da convocação	152
16.1.5. Quórum específico para as matérias	153
16.2. Omissão do síndico: quórum para convocação	153
16.3. Omissão da assembleia: suprimento judicial	153
16.4. Síntese	154
16.5. Aplicação	154

CAPÍTULO DÉCIMO SÉTIMO

ALTERAÇÕES NA CONVENÇÃO E NO REGIMENTO INTERNO ...	155
17.1. Quórum qualificado para alterar a convenção	156
17.1.1. Quórum para alterar o Regimento Interno	156
17.1.2. Outras possíveis interpretações	157
17.1.3. Requisito de validade	157

17.2.	Mudança na destinação, do edifício ou de unidade	158
17.2.1.	Considerações sobre a unanimidade	158
17.2.2.	Aprovação unânime: possibilidade.....	159
17.3.	Síntese	159
17.4.	Vigência	160
17.4.1.	Eficácia da Convenção.....	160
17.4.2.	O ato jurídico perfeito.....	161
17.4.3.	O direito adquirido.....	161
17.4.4.	A lei aplicável quanto ao quórum legal.....	162

CAPÍTULO DÉCIMO OITAVO

QUÓRUM PARA AS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA.....	163	
18.0.	Quórum: significado	164
18.1.	Diferentes convocações: o que representam.....	164
18.1.1.	Quórum especial – quando é exigido.....	164
18.1.2.	Quórum não qualificado: condição de validade	165
18.2.	Contagem dos votos.....	165
18.2.1.	Critério	166
18.2.2.	Alteração do critério	166
18.3.	Votação em 2. ^a convocação	166
18.4.	Condição de validade: convocação de todos os condôminos ...	167
18.4.1.	Forma de se convocar	167
18.4.2.	Quem deve ser convocado	168
18.5.	Assembleia extraordinária: quem pode convocar	169
18.6.	Síntese	169
18.7.	Aplicação e requisito de validade.....	169

CAPÍTULO DÉCIMO NONO

DO CONSELHO FISCAL.....	173	
19.0.	Generalidades	173
19.1.	Formação: liberdade.....	174
19.1.1.	Qualidade para fazer parte.....	174
19.2.	Instalação do conselho	175

19.3.	Prazo do mandato; reeleição	175
19.4.	Funções e competência.....	175
19.5.	Síntese	176
19.6.	Aplicação	176

CAPÍTULO VIGÉSIMO

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO	177	
20.0.	Considerações gerais; como era antes; o que foi omitido	177
20.1.	Hipóteses previstas: reconstrução ou venda; quórum para decisão.....	179
20.1.1.	Destruição total ou de parte considerável; ameaça de ruína	179
20.2.	Reconstrução: opção aos dissidentes; avaliação judicial.....	179
20.2.1.	Alienação.....	180
20.2.2.	Preferência dos condôminos	180
20.2.3.	Procedimento.....	181
20.3.	Decisão de venda: forma de rateio do produto	181
20.4.	Desapropriação: proporcionalidade do rateio	182
20.5.	Síntese	182
20.6.	Aplicação	183

PARTE TRÊS – ESPECIAL

SEÇÃO 1 – QUESTÕES ATUAIS

CAPÍTULO PRIMEIRO

PRINCIPAIS INOVAÇÕES NA MATÉRIA	187	
1.0	O enfoque deste capítulo	187
1.1	O critério originalmente proposto para o cálculo das frações ideais (o § 3.º do art. 1.331)	187
1.1.1	Nosso entendimento.....	189
1.2	Penalização da conduta abusiva e do comportamento antissocial (art. 1.337 e parágrafo único)	190
1.2.1	A reiteração no descumprimento de deveres	190
1.2.2	O denominado “comportamento antissocial”	193
1.3	Alienação de parte acessória de unidade autônoma a condômino e a terceiro (art. 1.339, § 2.º)	196

1.4	Delegação de poderes do síndico a terceiros.....	198
1.5	Inclusão dos “possuidores” como destinatários das normas condominiais (arts. 1.333 e 1.334, inc. IV).....	199
1.6	Outras curiosidades.....	200
1.6.1	Despesas relativas a áreas comuns de uso exclusivo (art. 1.340).....	200
1.6.2	Realização de obra necessária por qualquer condômino (art. 1.341, § 1.º).....	201
1.6.3	Necessidade da convocação de todos os condôminos (art. 1.354) – Requisitos de validade.....	203

CAPÍTULO SEGUNDO

TEMAS CONTROVERSOS.....	205	
2.0	Escopo.....	205
2.1	Necessidade, ou não, de alterar a convenção para adaptá-la ao Código Civil de 2002.....	205
2.2	O limite da taxa de juros.....	207
2.3	Os dispositivos relativos ao condomínio (arts. 1.º ao 27) da Lei 4.591/1964 estão revogados ou prevalecem em questões não abordadas no Código Civil?.....	211
2.4	Equivalência, ou distinção, das expressões “ato constitutivo” e “convenção” do condomínio (arts. 1.336, § 2.º; 1.339, § 2.º, e 1.348, § 2.º).....	212
2.5	CrITÉrio para o rateio das despesas: fixação na lei ou definição pela convenção.....	215
2.6	Quota-parte nas despesas comuns e fração ideal no terreno: critérios de fixação. Vinculação das despesas à fração ideal: impropriedade.....	217
2.7	Possibilidade, ou não, de modificação do critério fixado na convenção para o rateio das despesas condominiais.....	220

CAPÍTULO TERCEIRO

OMISSÕES E SOLUÇÕES.....	225	
3.1	O condomínio atípico de casas e de edifícios (antigo art. 8.º da Lei 4.591/1964).....	225
3.1.1	Condomínio “não regular” ou “condomínio parcial”.....	225

1.4	Delegação de poderes do síndico a terceiros.....	198
1.5	Inclusão dos “possuidores” como destinatários das normas condominiais (arts. 1.333 e 1.334, inc. IV).....	199
1.6	Outras curiosidades.....	200
1.6.1	Despesas relativas a áreas comuns de uso exclusivo (art. 1.340).....	200
1.6.2	Realização de obra necessária por qualquer condômino (art. 1.341, § 1.º).....	201
1.6.3	Necessidade da convocação de todos os condôminos (art. 1.354) – Requisitos de validade.....	203

CAPÍTULO SEGUNDO

TEMAS CONTROVERSOS.....	205	
2.0	Escopo.....	205
2.1	Necessidade, ou não, de alterar a convenção para adaptá-la ao Código Civil de 2002.....	205
2.2	O limite da taxa de juros.....	207
2.3	Os dispositivos relativos ao condomínio (arts. 1.º ao 27) da Lei 4.591/1964 estão revogados ou prevalecem em questões não abordadas no Código Civil?.....	211
2.4	Equivalência, ou distinção, das expressões “ato constitutivo” e “convenção” do condomínio (arts. 1.336, § 2.º; 1.339, § 2.º, e 1.348, § 2.º).....	212
2.5	CrITÉrio para o rateio das despesas: fixação na lei ou definição pela convenção.....	215
2.6	Quota-parte nas despesas comuns e fração ideal no terreno: critérios de fixação. Vinculação das despesas à fração ideal: impropriedade.....	217
2.7	Possibilidade, ou não, de modificação do critério fixado na convenção para o rateio das despesas condominiais.....	220

CAPÍTULO TERCEIRO

OMISSÕES E SOLUÇÕES.....	225	
3.1	O condomínio atípico de casas e de edifícios (antigo art. 8.º da Lei 4.591/1964).....	225
3.1.1	Condomínio “não regular” ou “condomínio parcial”.....	225

3.1.2	Condomínio “atípico”	226
3.1.3	A “multipropriedade” ou o <i>time sharing</i>	227
3.1.4.	Condomínio de fato ou o “loteamento fechado” e as “associações de objetivo comum”	231
3.1.5	Conclusões sobre os “condomínios atípicos”	234
3.2	Obras que interessem à estrutura integral da edificação	236
3.3	Alienação por motivos urbanísticos, arquitetônicos ou por desgaste ou depreciação: quórum privilegiado.....	237
3.4	Fundo de reserva: inexigibilidade de sua constituição	239
3.5	Conselho fiscal: faculdade de criação do órgão.....	240
3.6	Subsídico: possibilidade de criação da função	241
3.7	Comparecimento e voto de inquilino na assembleia	242
3.8	Seguros: responsabilidade civil, seguro garagem e cláusula de não indenizar.....	244
3.9	Desequilíbrio entre as obrigações do condomínio e os ônus im- postos aos condôminos. Relações jurídicas do condomínio com terceiros: empregador; contratante, adquirente e consumidor de bens e serviços; contribuinte de impostos. Insuficiência da multa moratória de 2%. Formas e possibilidades de se compensar	245

SEÇÃO 2 – TEMAS RELEVANTES

CAPÍTULO QUARTO

COBERTURAS (APARTAMENTOS DE)	251
4.1 Generalidades	251
4.1.1 Como surgiram	251
4.1.2 Designação	251
4.1.3 Desenvolvimento.....	252
4.1.4 Relações jurídicas.....	253
4.2 Regulamentos administrativos e limitações urbanísticas.....	253
4.2.1 O direito de construir.....	253
4.2.2 Limitações ao direito de construir.....	254
4.2.3 Realização de modificações	254
4.2.4 A legalização.....	255
4.2.5 A taxação.....	255
4.2.6 Síntese	256

4.3	Regularização da obra perante o condomínio.....	256
4.3.1	Tratamento legal	256
4.3.2	Autorização do condomínio	257
4.3.3	A quota proporcional nas despesas	257
4.4	Relações de vizinhança.....	260
4.4.1	Limitações específicas	260
4.4.2	Regras de vizinhança e condominiais	260
4.5	Conclusão	260

CAPÍTULO QUINTO

	AS GRANDES EDIFICAÇÕES	263
5.0	Tratamento jurídico.....	263
5.1.	A convenção do condomínio	263
5.1.1	Necessidade de adaptação.....	263
5.1.2	Como proceder para a reforma.....	264
5.1.3	Recomendações para a aprovação	264
5.2	Da administração.....	265
5.2.1	Órgãos do condomínio.....	265
5.3	Funções executivas do síndico.....	265
5.3.1	Funções administrativas e profissionalização	266
5.3.2	Poderes de representação ou função política.....	266
5.3.3	Natureza da função política	267
5.4	Órgãos de aconselhamento e fiscalização	267
5.4.1	Caracterização dos conselhos.....	267
5.4.2	Conselho Consultivo.....	267
5.4.3	O Conselho Fiscal	268
5.4.4	Considerações gerais	269
5.4.5	Estruturação da administração	269
5.5	Conclusão	270

CAPÍTULO SEXTO

	CONDOMÍNIOS EM SHOPPING CENTERS.....	271
6.0	Considerações iniciais.....	271
6.1	A propriedade do <i>shopping</i>	272

6.1.1	Formas de constituição.....	272
6.1.2	Por meio de sociedade comercial.....	273
6.1.3	Condomínio ordinário <i>pro indiviso</i>	273
6.1.4	O “acordo de quotista”	274
6.1.5	O condomínio especial ou edilício na propriedade do <i>shopping center</i>	274
6.1.6	O condomínio anômalo	276
6.2	A estruturação jurídica (funcional) do <i>shopping center</i>	278
6.2.1	Funcionamento do <i>shopping</i>	278
6.2.2	O instrumental jurídico.....	279
6.2.3	As administradoras.....	280
6.3	O contrato de locação	280
6.3.1	A relação jurídica da locação: amplitude	280
6.3.2	Característica da locação em <i>shopping center</i>	283
6.3.3	Resumo das tipicidades dessa locação	284
6.4	As despesas condominiais.....	285
6.4.1	Conceituação ou generalidades. Natureza jurídica: locação ou condomínio, prestação de serviços (função da administradora).....	285
6.4.2	As diversas espécies de despesas: “coletivas” ou “próprias”	288
6.4.3	Despesas que podem ser atribuídas aos lojistas: limitações; despesas intransferíveis.....	289
6.5	O critério de rateio das despesas coletivas (CRD).....	291

CAPÍTULO SÉTIMO

	PARTES (ÁREAS) COMUNS: PROPRIEDADE, UTILIZAÇÃO E MELHOR APROVEITAMENTO	293
7.0	Introdução.....	293
7.1	Origem e conceituação	293
7.2	Caracterização	294
7.3	Legislação vigente	294
7.3.1	A expressão da Lei.....	295
7.4	Partes comuns de propriedade e uso comum	295
7.5	Parte comum caracterizável como de propriedade e uso exclusivos (passível de se constituir)	295

7.6	Mudança do <i>status</i> de área comum: mudança da destinação e/ou da propriedade – demais possibilidades e formas de ocorrer – alienação de parte comum.....	296
7.6.1	Modificação da propriedade e/ou da utilização.....	296
7.6.2	Obra para alteração da destinação.....	297
7.7.	Direito à utilização exclusiva de parte comum – caracterização	298
7.8	Transferência de direitos sobre partes comuns	299
7.8.1	Fechamento de Áreas Internas.....	300
7.8.2	Fechamento de varandas, instalações em áreas externas (colocação de aparelhos e grades em áreas externas)....	300
7.9	Alteração e/ou modificação de fachada	301
7.9.1	Construção de novas varandas	302
7.10.	A alienação de partes comuns.....	304
7.10.1	Possibilidade jurídica	304
7.10.2	Modalidades de alienação	305
7.11	Aquisição de área exclusiva para utilização em comum.....	306
7.12	Responsabilidade pelas despesas.....	307
7.13	Obras em partes comuns em acréscimo às já existentes	307
7.13.1	Condições para a realização.....	307
7.14	Quórum para as deliberações	309
7.14.1	Quórum para tomada de decisões.....	311
	ÍNDICE REMISSIVO	315
	BIBLIOGRAFIA	325