

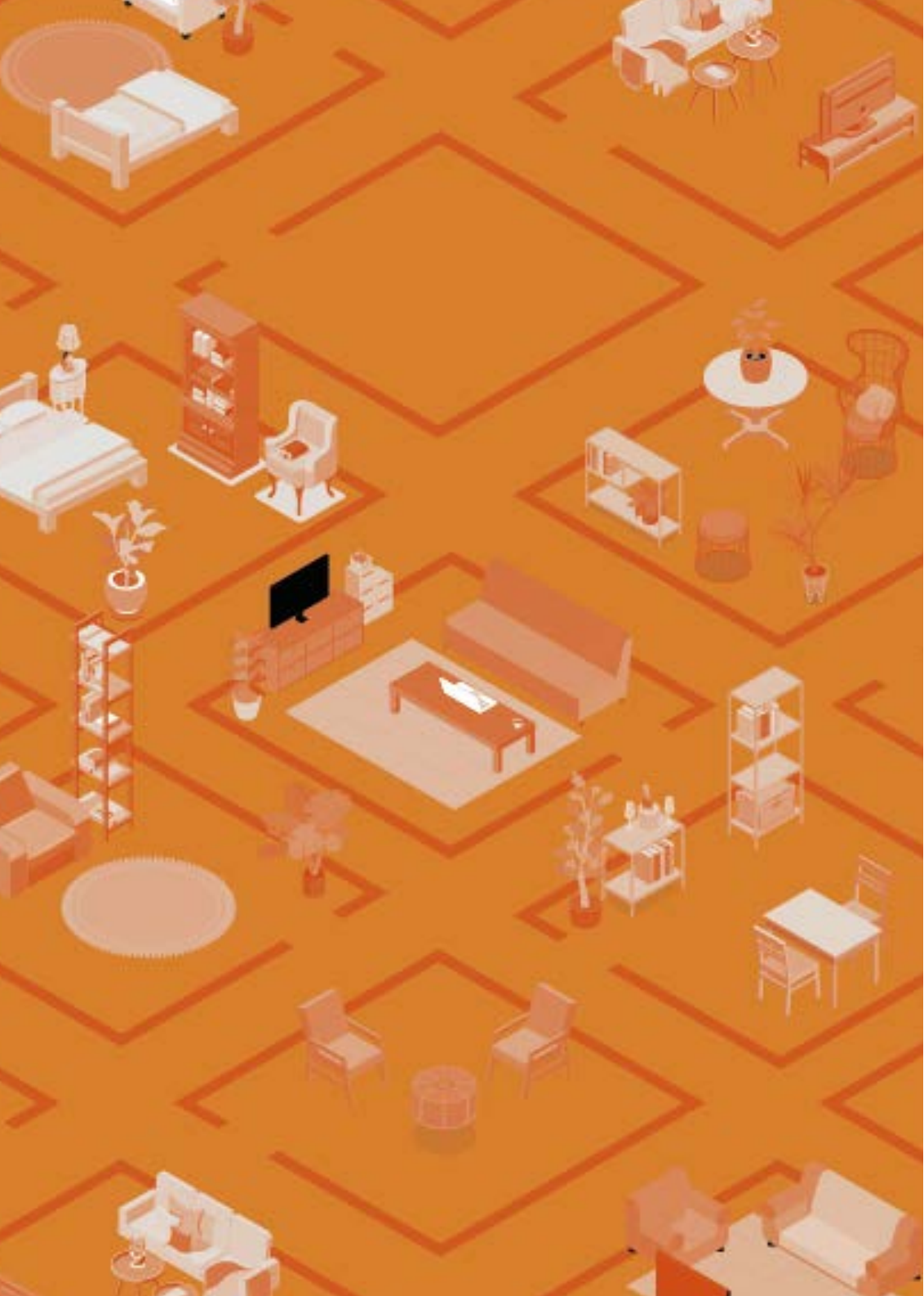


José Cláudio Pavão Santana

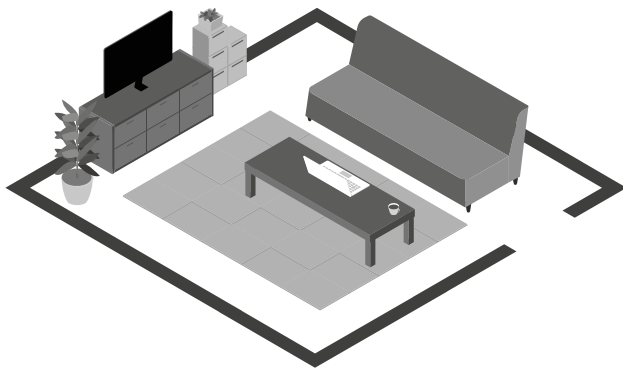
Propriedade Edilícia Especial



EDUFMA



“Nem podia o autor negar gênese cultural na qual foi formado, filho que é do saudoso José Vera-Cruz Santana, advogado ímpar cuja excessiva timidez e exasperada modéstia em muito contribuíram para deixar na penumbra aquele que advogava com um alto senso de deontologia e de respeito à verdade.”



Propriedade Edilícia Especial



Universidade Federal do Maranhão

Reitor Prof. Dr. Natalino Salgado Filho
Vice-reitor Prof. Dr. Marcos Fábio Belo Matos



EDUFMA

Editora da Universidade Federal do Maranhão

Diretor Prof. Dr. Sanatiel de Jesus Pereira
Conselho editorial Prof. Dr. Elídio Armando Exposto Guarçoni
Prof. Dr. André da Silva Freires
Prof. Dr. Márcio José Celeri
Prof^ª. Dra. Diana Rocha da Silva
Prof^ª. Dra. Gisélia Brito dos Santos
Prof. Dr. Edson Ferreira da Costa
Prof. Dr. Marcos Nicolau Santos da Silva
Prof. Dr. Carlos Delano Rodrigues
Prof^ª. Dr. Felipe Barbosa Ribeiro
Prof^ª. Dra. Maria Aurea Lira Feitosa
Prof. Dr. Flávio Luiz de Castro Freitas
Bibliotecária Dra. Suênia Oliveira Mendes
Prof. Dr. José Ribamar Ferreira Junior

Copyright © by EDUFMA 2022

Projeto Gráfico e Capa Eduardo César Machado de Jesus

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Santana, José Cláudio Pavão

Propriedade edilícia especial / José Cláudio Pavão Santana.
– São Luís: EDUFMA, 2022.

104 p.

ISBN 978-65-5363-302-5 (impresso)

978-65-5363-303-2 (digital)

1. Propriedade edilícia. I. Título.

CDD 346.043 3

CDU 347.238

Ficha catalográfica elaborada pela bibliotecária Neli Pereira Lima CRB 13 / 600

Impresso no Brasil [2023]

Nenhuma parte desta obra poderá ser reproduzida ou transmitida por qualquer forma e/ou quaisquer meios (eletrônico ou mecânico, incluindo fotocópia e gravação) ou arquivada em qualquer sistema ou banco de dados, sem permissão prévia da Editora.

EDUFMA | Editora da Universidade Federal do Maranhão

Av. dos Portugueses 1966 | Vila Bacanga

CEP: 65080-805 | São Luís | MA | Brasil

Telefone: (98) 3272-8157

www.edufma.ufma.br | edufma@ufma.br



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
FACULDADE DE DIREITO DO RECIFE
CURSO DE Mestrado EM DIREITO



C E R T I D ã O

Certificamos para os devidos fins com base no que requereu o Mestrando JOSÉ CLÁUDIO PAVÃO SANTANA, que o referido concluiu todos os créditos deste Curso de Mestrado e defendeu a sua tese de Mestre em 08 de setembro de 1987, sob o título: "Propriedade Edilícia Especial", obtendo da banca examinadora as seguintes notas e menções:

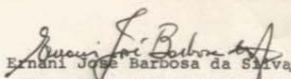
Prof. Lourival Vilanova 10,0 (dez) Distinção

Prof. José de Moura Rocha 10,0 (dez) Distinção

Prof. Torquato da Silva Castro 10,0 (dez) Distinção

Resultando assim na sua aprovação com média global 10,0 (dez), e menção Distinção.

Secretaria do Curso de Mestrado em Direito, Faculdade de Direito do Recife, da Universidade Federal de Pernambuco em 08 de setembro de 1987.


Ernani José Barbosa da Silva
Secretário/ Substituto
Ernani José Barbosa da Silva
Téc. Contá. CRC - 2365 - RPV - PE

Para

*Cláudia, Gustavo e Guilherme,
Sonhei um sonho e acordei adulto, cheio
de carinho, repleto de amor.*

Para meus pais,

*Newdys e Vera-Cruz (in memoriam),
Estrelas que todas as noites vejo no céu*

Aos meus irmãos,

*José Sérgio, José Reinaldo e José Newton
(in memoriam),
Com afeto e saudade.*

Aos meus Professores do Mestrado,

Antônio Carlos Palhares,

José de Moura Rocha;

José de Oliveira Ascensão;

Lourival Vilanova;

Marcos Bernardes de Mello;

Maria Bernadete Neves Pedrosa;

Nélson Nogueira Saldanha;

Pedro Antônio Cecato;

Rodolfo Albuquerque de Araújo;

Torquato da Silva Castro.

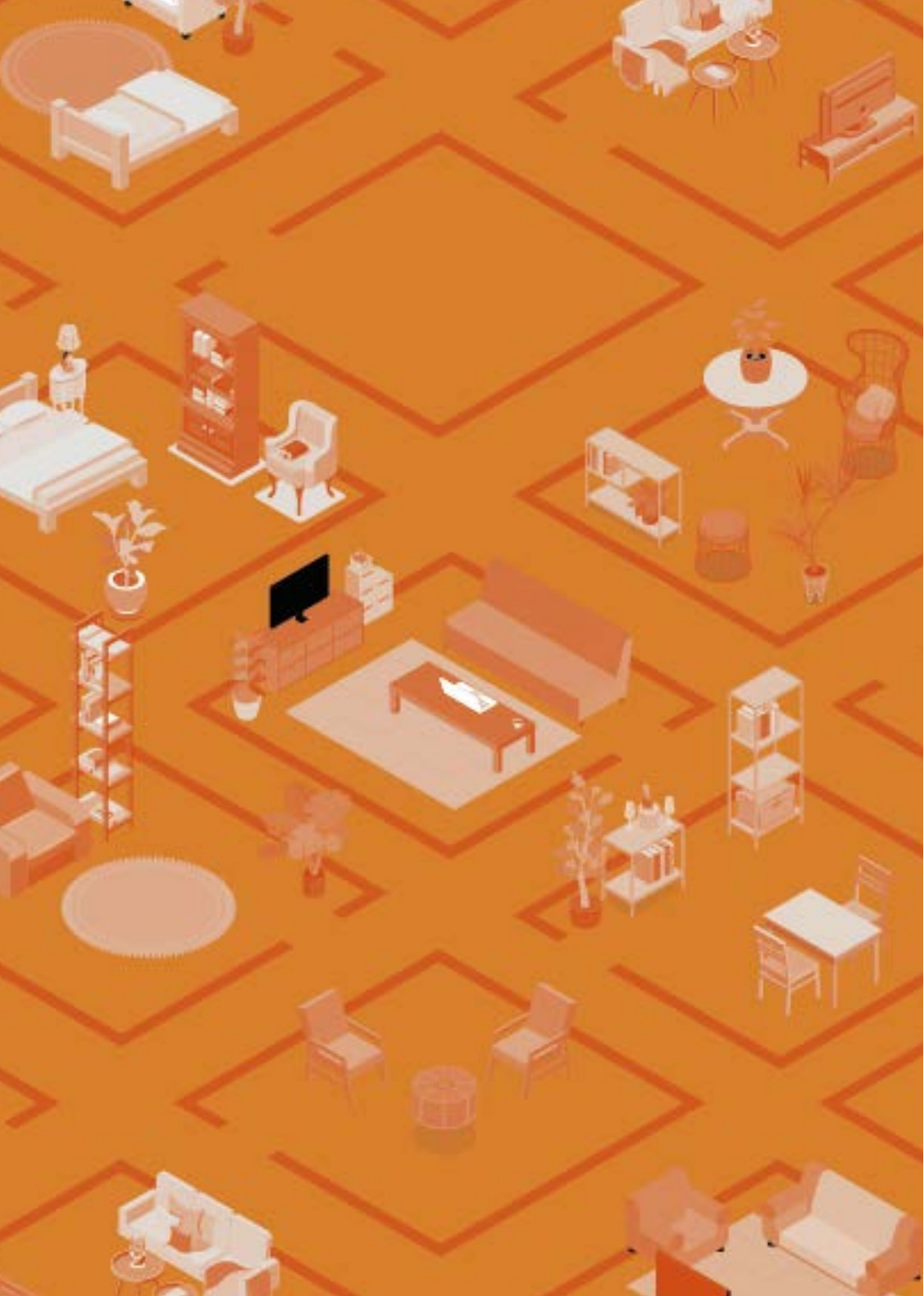
minha sincera gratidão.

*Ao Professor Pedro Leonel Pinto de
Carvalho (in memoriam),*

*Agradeço o exame preliminar, a crítica
exigente e a apresentação generosa.*

*É do entrechoque de opiniões
que, às vezes, faíscam as verdades.*

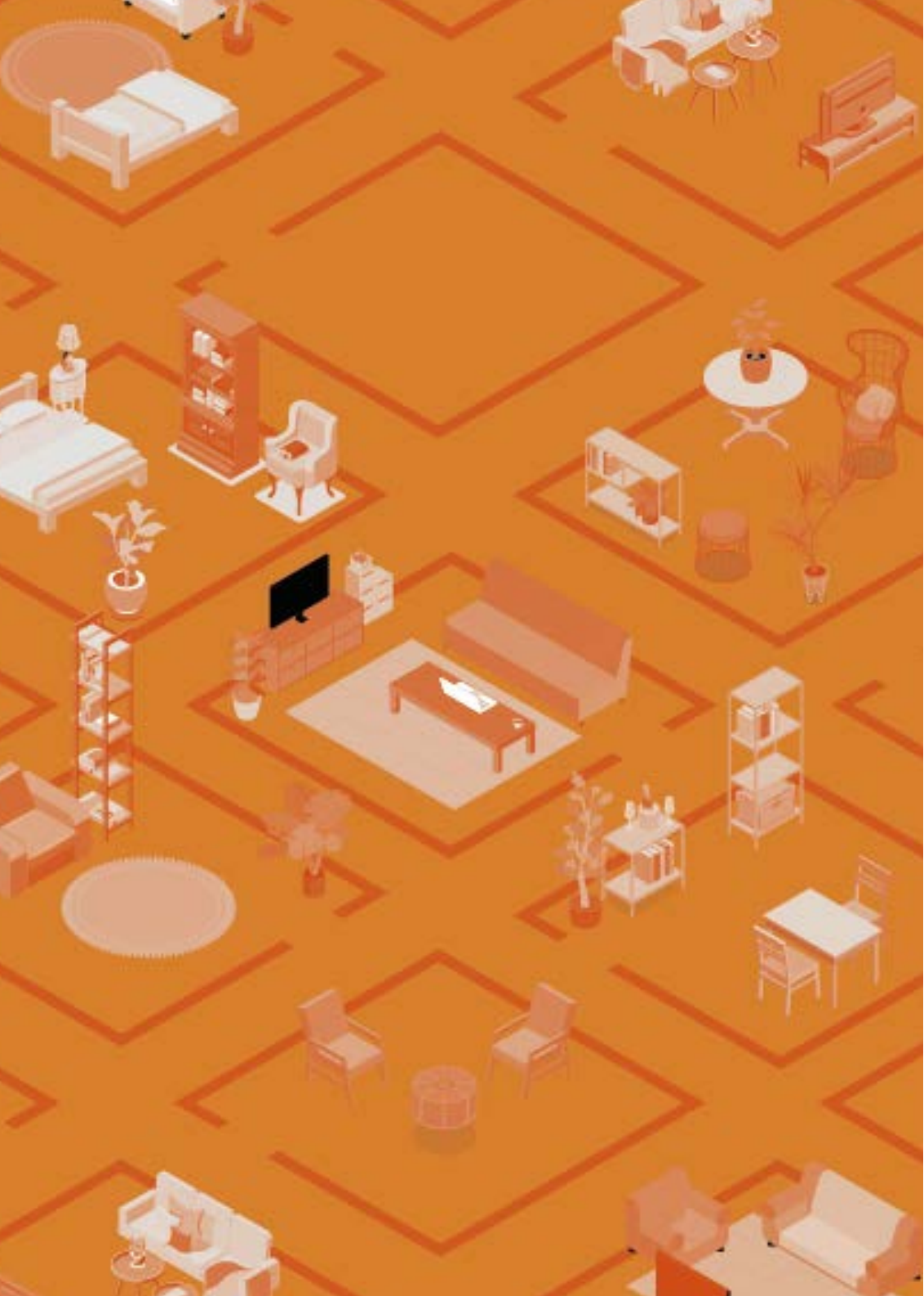
San Tiago Dantas



Sumário

Apresentação	15
Nota do autor	17
Introdução	19
a. O tema	19
b. Nossos limites	20
c. Plano Monográfico	21
d. Bibliografia	21
1. Considerações Preliminares	23
2. Considerações Históricas	26
2.1. O problema no Brasil	34
3. Denominação Jurídica	37
3.1. Argentina	39
3.2. Costa Rica	39
3.3. Espanha	39
3.4. França	39
3.5. Itália	40
3.6. Portugal	40
3.7. Brasil	40
3.8. Condomínio em Edificações	44
3.9. Propriedade Horizontal	48

3.10. Condomínio Edilício	51
3.11. Propriedade Edilícia Especial	66
4. Natureza Jurídica	69
4.1. Do Condomínio	70
4.2. Propriedade em mão comum	74
4.3. Da Sociedade	74
4.4. Propriedade Solidária	76
4.5. Da Servidão	77
4.6. Direito de Superfície	77
4.7. A teoria de um novo direito real	83
Considerações Conclusivas	87
Bibliografia	94



Apresentação

O termo *apresentação* talvez só tenha justificativa pelo conteúdo da tese: densa e ao mesmo tempo rica pelo seu conteúdo e pelas conclusões dela extraídas. Porque, na verdade, JOSÉ CLÁUDIO PAVÃO SANTANA não esteja necessitando de ser apresentado à comunidade jurídica maranhense. Novo, ainda, o autor já conseguiu firmar seu nome como cultor aprimorado das letras acadêmicas, com marcante passagem na docência universitária, adquirida em concurso público, e no desempenho de funções de procuradoria, atividades nas quais tem demonstrado aquele apurado sentido – hoje raro no campo do Direito – de identificar com precisão o fenômeno jurídico e dar-lhe a solução escoreita.

Nem podia o autor negar gênese cultural na qual foi formado, filho que é do saudoso José Vera-Cruz Santana, advogado ímpar cuja excessiva timidez e exasperada modéstia em muito contribuíram para deixar na penumbra aquele que advogava com um alto senso de deontologia e de respeito à verdade.

Escrevendo sobre Propriedade Edilícia Especial, dissertação com a qual logrou aprovação no Curso de Mestrado perante a tradicional Faculdade de Direito do Recife, tema sobremaneira inculto e de difícil manejo, demonstrou o autor que, com arte e competência, pode um terreno sáfaro produzir bons resultados quando amanhado com maestria.

O sacarmos de alguns deixou consignada a observação de que, desgraçadamente, nos últimos tempos, os trabalhos de Mestrado

têm revelado um subproduto de bacharéis em Direito que bem não mereciam de ter concluído o curso de formação universitária. JOSÉ CLÁUDIO, felizmente, vem de infirmar essa constatação, que já se vai constituindo em regra: esta sua Dissertação enfrenta o *thema* com rara acuidade científica, sem deixar de lado a correção da forma, porque não redigida em caçanje ou em linguagem simplória.

Dito isso, cumpre serem postas duas responsabilidades: à comunidade acadêmica, para cobrar do autor outras tantas manifestações de sua potencialidade como cultor de temas jurídicos; ao próprio autor, para que não seja constituído em mora quando solicitado a deleitar-nos com outras produções, do jaez desta.

E é o que faço.

São Luís, março de 1989.

Prof. Pedro Leonel Pinto de Carvalho

Nota do autor

Este trabalho, que se transforma em livro, foi apresentado sob a forma de dissertação, como conclusão do Curso de Mestrado em Direito da Faculdade do Direito do Recife, onde estudei entre 1982 e 1984. Com ele submeti-me a exame público, em 1987, feito pelos Professores Catedráticos José de Moura Rocha, Lourival Vilanova e Torquato da Silva Castro, obtendo o grau de Mestre em Direito, com nota máxima e menção “distinção”.

Trata de um dos temas mais inóspitos no Direito, quase sempre examinado sob os parâmetros da legislação, particularmente no que se refere às relações obrigacionais decorrentes do cotidiano da vida em condomínio. Por isso tentei dar um enfoque diverso ao instituto jurídico, discutindo-lhe as origens, sua previsão nas legislações alienígena e nacional e propondo um *nomen iuris* que, ao meu sentir, pudesse permitir um enfrentamento desvinculado do que tem sido escrito no Brasil.

Passados todos esses anos, rendi-me à tentação de ver publicado sob a forma de livro individual, um trabalho jurídico, sem a ligeireza imposta pelos espaços dos jornais locais, de quando em vez generosamente cedidos para que eu possa alinhar algumas idéias, ou a limitação das obras coletivas, que exige disciplina e objetividade. O tempo, contudo, não compromete a essência do trabalho, haja vista a proposição contida, sempre atual.

Devo alertar o leitor desde logo: Preferi manter a integridade original do trabalho, sem ceder à natural tentação de aperfeiçoar o texto,

sedução a que se entregam os mais cautelosos. Só assim conseguiria guardar a autenticidade proposta. Por isso, sei que a generosidade de cada um será o consolo às críticas sempre bem vindas.

Merece especial registro o meu agradecimento ao Professor José de Moura Rocha, de quem recebi orientação segura e abalizada.

Crítico, quando necessário, foi sempre diligente, estimulando-me à pesquisa minuciosa sobre a literatura jurídica, preocupado em indicar-me cada novo trabalho que surgisse sobre o assunto.

Ressaltar-lhe as qualidades de Mestre seria falar sobre o que o mundo literário jurídico já tem conhecimento, graças ao prestígio que granjeou como grande processualista que é.

Por justiça, devo isentá-lo das eventuais incorreções que possam haver, frutos muito mais dos impulsos do autor, diante do desejo de enfrentar tema tão árido, mas ao mesmo tempo tão sedutor.

São Luís, janeiro de 1995.

José Cláudio Pavão Santana

Introdução

a. O tema

A presente dissertação que apresentamos em cumprimento às exigências regulamentares do Curso de Mestrado em Direito, da Faculdade de Direito do Recife, faz uma abordagem sobre a Compropriedade Edilícia, também nomeada “Condomínio Edilício” pelo Projeto de Lei nº 634-A, de 1975, em iminente aprovação no Senado da República. Tem, ainda, como finalidade, determinar a natureza jurídica mais ajustável ao instituto, ante a dissente corrente de opiniões que se desenvolveram ao longo dos últimos anos e que têm revelado uma certa inquietação dos estudiosos.

Irrefutavelmente já não se trata de considerar o instituto dentro dos limites impostos pelo dogmatismo ortodoxo, pois que este encontra-se circunscrito ora à propriedade privada (reforçando o ideal revolucionário individualista), ora voltado ao coletivismo pós-revolucionário, imprimindo-nos uma postura que se funde na função social da propriedade. Transcendente é a natureza do instituto, que se formou graças à necessidade de permitir uma forma alternativa de moradia, com o conseqüente aproveitamento mais racional do solo, instigando os juristas a construir um novo conceito que reunisse duas realidades jurídicas antinômicas: a propriedade e a compropriedade.

Não se trata, efetivamente, de uma tese, na verdadeira essência que deve exprimir o vocábulo em acordo com a melhor metodologia

dirigida ao trabalho rigorosamente científico. É, antes, uma dissertação, que trata de assunto largamente abordado mas que assume postura autêntica, na medida em que expressamos nossos entendimento, procurando, aqui e alhures, contribuir de alguma forma para o desenvolvimento do estudo jurídico.

Elegemos o tema, entre tantos outros, por envolver aspectos que melhor expressam a dimensão do que nos foi lecionado ao longo de dois anos de curso, o que talvez sirva para demonstrar o aprendizado, bem como para permitir a avaliação pelos doutos mestres-examinadores.

b. Nossos limites

Limitar-nos-emos, neste trabalho, a dissertar sobre a propriedade edilícia, partindo desde as “Considerações Históricas”, até as “Considerações Conclusivas”, conscientes de que muito há, ainda, de relevante sobre o tema, mas deliberadamente deixamos de focar, quer pelo rigor formal a que submetemos o trabalho, quer pela preocupação de não incorrerem no deslince dos vários aspectos, o que nos levaria, certamente, a inúmeros itens de conteúdos superficiais.

Nesse sentido, pois não nos animou o sentimento de revolucionar, pois não buscamos alcançar ilusório êxito literário.

Longe de nós, ainda, a pretensão de exaurir o tema, método inadequável ao Direito, que se caracteriza, precipuamente, pela incidência no mundo dos fatos (pela relação que se desenvolve de sujeito a sujeito), e que está a exigir, a cada momento, um ajustamento mais adequado à realidade.

Não olvidamos tratar-se de assunto dos mais complexos, mas nem por isso fugimos à determinação de anunciar a denominação que nos pareceu mais adequada, através da paulatina composição do instituto, tempo em que inferimos a natureza jurídica do mesmo, tendo em vista a exigência de um novo conceito que reunisse direitos reais

autonomamente considerados, numa fusão que compusesse a unidade de direitos que assume a característica individual de instituto.

c. Plano Monográfico

O desenvolvimento do tema procura atender à estrutura formal de trabalhos científicos, delineada em livros especializados.

Como regra, relacionamos no rodapé de página notas bibliográficas e notas explicativas. Aquelas, identificando autor, obra, edição, ano e página a que se referir a citação. Maiores informações como tradução, co-edição etc., deixamos para a bibliografia do trabalho. No mesmo sentido, quando se tratar de revista, inserimos apenas o essencial (em rodapé) para identificá-la.

A disposição da matéria atende à divisão de itens e subítens, conforme a estrutura do sumário.

O deslinde do tema obedece sempre à identificação do assunto, à exposição de opiniões de doutrinadores e ao entendimento pessoal do autor, o que levará o leitor a identificar, nas “Considerações Conclusivas”, algumas observações já feitas em cada item ou subitem. Do mesmo modo encontrará algumas repetições de referências feitas, notadamente na parte atinente à natureza jurídica, mais pela necessidade de enfatizar a colocação do que por ausência de argumentos.

d. Bibliografia

A bibliografia utilizada na elaboração deste trabalho merece especial atenção.

Quase todas as obras estrangeiras reunidas foram obtidas por reprodução xerográfica junto à Biblioteca da Faculdade de Direito do Recife, bem como algumas obras nacionais. Outras, conseguimos já em São Luís, através de pedidos feitos a editoras e importadoras do

sul do país, chegando, algumas, após elaborada a redação, deixando de constar da relação de obras da bibliografia.

Cada uma das obras foi consultada e catalogada pelo sistema de fichas. Algumas sendo referidas em nota de rodapé. Outras, muito embora tenham servido ao estudo do tema, não foram citadas, por estrita conveniência do autor, para evitar que fossem relacionadas notas que demonstrassem erudição, o que não nos seduziu. Eventualmente ocorrerão referências a autores sem que suas obras constem das notas ou da bibliografia, mas, nestes casos, tratam-se de referências inseridas em trabalhos de terceiros, ao que aludimos na medida do encontrado nesses autores.

Ademais, alguns autores não foram utilizados, o que expõe o trabalho a riscos. É que algumas das obras não dispúnhamos, nem dos meios para adquiri-las, tanto pelos entraves impostos às importações, quanto pela ausência na biblioteca da Faculdade.

1. Considerações Preliminares

As transformações por que passou o mundo nos últimos séculos refletem-se, ainda hoje, em todos os aspectos que compõem a atividade produtiva do homem. Por esta, entendemos o conjunto de realizações que, direta ou indiretamente, sofrem sua interferência, dando origem à atividade cultural, aqui adotada em sentido lato. Irremediavelmente ligada a ele, e sem ficar infensa às transformações, a propriedade tem apresentado difusas manifestações que a cada instante histórico estão a exigir atenção vigilante do jurista, a fim de que este lhe dê configuração adequada.

Desde o simples abrigo contra os caprichos naturais, até os grandes edifícios que integram a paisagem das metrópoles, a propriedade tem evoluído consoante as modificações oriundas das exigências derivadas da relação inter-humana, quer no plano arquitetônico, que no plano jurídico – e sobretudo neste -, notadamente pela necessidade de ajustá-la aos padrões sócio-econômico-jurídicos atuais, fazendo com que os poderes inerentes ao seu exercício sofram incidência do conteúdo social, de modo a estabelecer o equilíbrio e a interação imprescindíveis à harmonia.

Mas, estruturalmente, a propriedade conserva ainda seus conflitos, visivelmente no meio rural, onde sua política permanece fundada nos latifúndios improdutivos, à espera das especulações imobiliárias que garantam grandes ganhos de capital. Ao camponês, resta

o minifúndio das terras pouco produtivas, ou o trabalho de salário aviltado em terras alheias, sem que se lhe assegurem benefícios que lhe permitam viver com a dignidade mínima essencial.

Intimamente ligada ao fenômeno dos conflitos rurais, mais precisamente como conseqüência dele, está a migração urbana (êxodo rural), trazendo consigo, além da “ilusão cabocla”, inúmeros elementos que se acham arraigados ao “homem-rude” e que se não coadunam com o meio urbano, com uma agravante ainda maior, que é a acentuação da marginalidade em seus vários aspectos. Passam, então, as grandes cidades a necessitar de expansão territorial, pelo reduzido espaço urbano, encontrando o percalço das sub-habitações periféricas, exigindo, destarte, técnica alternativa de edificação que garanta a utilização racional do espaço disponível.

Exemplo irrecusável dessa assertiva é o tipo de propriedade que nos empresta subsídios para a análise que pretendemos empreender doravante, e que tem marcado o mundo jurídico de forma acentuada, nas busca de ajustar-se adequadamente à realidade subjacente.

Mister é advertirmos, preliminarmente, que não se deve partir do plano jurídico para determinar a origem do tipo de propriedade, eis que este será insuficiente. Antes, urge considerá-la no plano fático, significando propriamente a habitação dos primórdios, para ulteriormente inferi-la do plano jurídico de onde exsurge a *propriedade* tecnicamente concebida.

Considerá-la, destarte, sob essa perspectiva é conjugar do preciso entendimento de Bessone¹ que identifica erigir-se do poder de fato o poder de direito, como obra do intelecto humano.

Assim, nos lançamos em busca de dissertar sobre o tema na expectativa de entender o tipo de propriedade que, desafiando conceitos inflexíveis que nos legou a tradicional construção jurídica, e que soam como entraves à construção teórica. Não obstante, não há que

1 Darcy Bessone – A propriedade, Rio de Janeiro: Jurídica, 1963, p. 457.

se ignorar os princípios que fundam a noção de propriedade como instituto, pena de incidirmos no desvio aos fundamentos científicos.

Encetemos, pois, nossa jornada.

2. Considerações Históricas

A situacionalidade histórica da propriedade coincide com a própria história do homem, senão como instituto jurídico – obra da Idade Média –, como habitação, como abrigo. É, pois, partindo dessa observação que se procura determinar sua natureza individual ou coletiva, e precisamente neste ponto deve-se ter em conta o conjunto de realizações culturais elaboradas pelo homem, objeto de referência no item anterior.

A natureza social do homem, que o impulsiona a reunir-se em grupos, é premissa suficiente para concluir pela origem coletiva da propriedade, segundo seus apologistas. Em oposição, a necessidade de manter a integridade física do homem tem servido como argumento para os individualistas.

Quanto a nós, não comungamos de qualquer das perspectivas aludidas, isoladamente, pois advogamos a influência de fatores intrínsecos e extrínsecos na formação da propriedade, quer como elemento pré-jurídico, quer como elemento histórico que reflete a composição da sociedade, seja ele de natureza restritamente social, econômico ou político, mas nos dará como resultado, inevitavelmente, a estrutura de uma sociedade.

Vista de certo ângulo, a propriedade (=habitação), vem, inicialmente, ligada ao prisma religioso, como resultante da estrutura familiar

fundada nas crenças². O conteúdo teológico é imanente à composição familiar, que se dirige pelo místico – moral-religião -, baseada na axiologia do bem e do mal, do sagrado e do profano.

Isto posto, a primitiva alusão a propriedade (=habitação) remonta aos aspectos individual e coletivo, concomitantemente: àquele, pela posse do solo tomada pelo deus que no lar se instalou³; a este, pelo exercício do direito ao culto de todos quanto sob o teto vivem, ao lar pertencem. A cada um lar, um deus e um altar; entre os lares uma separação mínima imposta – *limens* -, que não permitia ingerência alheia.

Pouco provável, destarte, que se encontrasse, durante esse período, a propriedade superposta, primeiro, pela noção jurídica, que é obra posterior; segundo, pela distância de cada habitação em relação às demais.

O Direito Romano é sempre a eterna fonte em que vamos buscar a origem dos institutos que constituem nosso direito atual, ou, pelo menos, a composição que lhe consigna fundamentação. Assim, não poderia ser diferente quanto à propriedade. Ocorre que, freqüentemente, vemos referências como se uma única época existisse, informando univocamente os diversos aspectos da propriedade. Contudo, não passa de generalização, normalmente resultado de trabalhos sem maiores referências sobre o tema, e que sacrificam, muita vez, preciosas considerações.

É manifesto que, inicialmente, o Direito Romano caracterizou-se pela ausência de um instituto-uno que reunisse em seu bojo um único conceito de *dominium* e *proprietates*, obra a que, mais tarde, entregou-se Justiniano. Tinham sim, três institutos marcantes de propriedades,

2 Esta é apenas uma opção para exame do tema. Não exclui, no entanto, a preferência de outros pelos aspectos sociais, econômicos ou políticos.

3 Fustel de Coulanges – A cidade antiga – estudo sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e de Roma, 9ª ed., v. I, Lisboa: Livraria Clássica Editora, 1958, p. 85.

individualmente consideradas: a propriedade quirritária, a bonitária e a provincial.

Nesse sentido, é lícito afirmar que o período pré-Justiniano delimitou-se precipuamente pelo condicionamento às formalidades para aquisição de imóveis. É que o instituto do *mancipium* delineou toda a estrutura da propriedade romana ao classificar o território em bens de natureza privada, itálica e provincial.

O imóvel itálico – coisas *mancipi* – estava submetido a rigorosas formalidades que se compunham por cidadania do sujeito, situação do objeto e pela isenção de impostos; ao passo que a propriedade privada gozava de elástica isenção dessas formas, e, àqueles que delas dispunham atribuía-se-lhes o *ager publicus*, que permitia o *usus fructus* precário⁴.

A propriedade quirritária, assim, exigia um formalismo todo específico que conseguia manter a integridade do solo itálico.

A propriedade bonitária, por sua vez, já é obra da ação pretoriana, preocupada em resguardar a boa-fé do adquirente, notadamente direcionada ao espírito prático romano, fundado na *exceptio* e na *actio utilis*. Sobre a propriedade provincial refira-se, circunstancialmente, que incidiam os impostos, ora devidos ao Senado, ora ao Imperador.

Envolto com toda a sorte de institutos, Justiniano desejava dar uma feição ordenadora que eliminasse o abismo entre os conceitos como coisas *mancipi* e *nec mancipi*, entre o “mundo provincial e o mundo itálico”⁵.

A necessidade de unificação de *dominium* e *proprietates*, contudo, não legou ao período medieval um conceito dogmático-romano de propriedade, o que corrobora a impossibilidade de anunciarmos a presença da propriedade superposta à época. Não obstante, alguns

4 Francisco Clementino San Tiago Dantas – Programa de Direito Civil III, ed. histórica, Rio de Janeiro: Editora Rio, 1979, p.99.

5 *Id.*, p. 100.

indícios nos levam a acreditar que os romanos chegaram às vezes a adotar a prática de edificação superposta, essa normalmente de cinco ou seis pavimentos, do que nos dá notícia J. Nascimento Franco⁶. Fugindo à desonradez do inquilinato, a classe média romana reunia-se em grupos “...para adquirir ou construir prédios maiores, ficando um deles com o pavimento térreo, designado *domus*, e os demais com os pavimentos superiores, chamados de *insulae*”⁷. Temos, aqui, ainda dentro da proposição inicial que se refere a plano fáctico e plano jurídico, a habitação superposta, sem a incidência jurídica necessária para que se possa anunciar presente em Roma a compropriedade horizontalmente edificada, ademais, pelo próprio direito de acessão vigente, consubstanciado no princípio *superficie solo cedit*.

O período medieval caracteriza-se, sobretudo, pela radical transformação do domínio que viera de Roma. O próprio conteúdo da propriedade assume feição distinta, fundando-se, agora, no poder político-territorial do senhor feudal.

Nesse período foram expressivas as contribuições dos glosadores que construíram a distinção entre domínio direto e domínio útil, conceitos que vieram embasar a descentralização do domínio, através da criação interdependente de poderes, entre suserano e vassalo. A cada senhor de terra era atribuído um *jus in re*, sob a condição de reconhecer um domínio iminente, ao qual era devido vassalagem.

Pode-se dizer, pois, que o período medieval atribui à propriedade conteúdo jurídico-formal, sem que signifique afirmar que já dispunha de um conceito de propriedade. Só mais tarde, com Bartolo, nasceria esse conceito, com expressa referência à lei como fundamento, na Idade Moderna substituído pela razão, por obra do racionalismo naturalista.

A propriedade horizontalmente disposta busca fundamento no período medieval que vai além do aspecto jurídico-formal. Basta

6 In Enciclopédia Saraiva de Direito, ed. comemorativa, v. 17, São Paulo: Saraiva, 1978, pp. 429/430.

7 *Ibd.*

verificarmos que as cidades eram, normalmente, rodeadas por imensas muralhas que as guarneciam, reduzindo, destarte, o espaço urbano.

Exemplos históricos como Auxerre, Avnes, Bretagne, Clermont-Ferrand, Orleans, Paris, e tantos outros, normalmente constantes das obras utilizadas, dão conta da expansão do tipo de propriedade, que encontrava fundamento nos regulamentos medievais. O incêndio que devastou Rennes (1720), é invocado para demonstrar essa difusão. “Grénoble (...), conheceu a regulamentação do instituto desde 1561...”⁸.

Com o advento da Revolução Francesa, embebida no individualismo exclusivista, a prática da propriedade horizontalmente disposta declina sensivelmente, não obstante o *Code Napoleon* vá encontrar inspiração pioneira nos “...julgamentos dos Tribunais de Lyon e de Grénoble...⁹, daí emergindo o seu famoso art. 644 – “...quando os diferentes andares duma casa pertencerem a diversos proprietários...” -, redação influenciada pela obra de Pothier, quando estudava os *costumes*¹⁰ de Orleans¹¹, mais tarde inspirando o “Código Civil Italiano de 1865 (arts. 562 a 564) e o artigo 2235 do Código Civil Português de 1867; Espanhol de 1881 (art. 396), do Quebec (art. 521), do Equador (art. 846) das Honduras (art. 412), do Panamá (art. 464), da Venezuela (art. 697) do Código de 1942”¹².

O conceito de propriedade no Código Civil de Napoleão certamente emerge do confronto entre a dispersão da propriedade medieval e o exclusivismo romano fundado no *jus abutendi*, razão pela qual enfatiza pleonasticamente – para muitos -, *la manière la plus absolute*.

8 Francisco Rodrigues Pardal e Manuel Baptista da Fonseca – Da propriedade no Código Civil e legislação complementar, 3ª ed. rev. e actual., Coimbra: Coimbra Editora Limitada, 1983, p. 61.

9 J. Francisco Nascimento, ob. cit., p. 431.

10 “*Costumes*”, no sentido usado pelo autores – nota 11 – significa a consolidação de decisões judiciais uniformes.

11 Francisco Rodrigues Pardal e Manuel Baptista da Fonseca, ob. e loc. cit.

12 *Id.*, pp. 61/62.

Esse conteúdo ortodoxo exclusivista, por certo colaborou para heterogêneo desenvolvimento da nova propriedade, razão por que alguns diplomas legais ignoraram o conteúdo do art. 664 do *Code Napoleon*, como é exemplo o nosso Código Civil de 1916. No mesmo sentido, o Direito Inglês, que trata do instituto como sociedade. Outros códigos chegam ao extremo de proibir a propriedade sobre andares, certamente pelo significado do domínio, ainda tradicionalmente concebido. Desses, são exemplos “o Código Argentino de 29 de setembro de 1869 (art. 2617), o Código Alemão de 1896 e o Código Suíço de 1908”¹³, sem contar a Áustria, que já se havia manifestado contra.

O Brasil deve ser considerado à parte, pois, não obstante a referência acerca da imprevisão do instituto pelo ordenamento jurídico pátrio, as Ordenações Filipinas que nos foram fonte de Direito – Livro I, Título 68, § 34 – já manifestaram o prenúncio dessa realidade: *E se uma casa fôr de dois senhorios, de maneira que de um dêles seja o sótão, e de outro o sobrado, não poderá aquêle, cujo fôr o sobrado, fazer janela sôbre o portal daquele, cujo fôr o sótão, ou loja, nem outro edifício algum.*

Como se vê, o desenvolvimento do instituto, no que se refere à consagração formal, encontrou sólida oposição na noção de domínio, ilimitado verticalmente – *do céu ao inferno*.

Se nos fosse lícito referir um período histórico isoladamente, certamente esse seria o pós-guerra – a de 14-18 -, que trouxe sensíveis transformações à realidade. Os recursos disponíveis foram comprometidos com a guerra; a pobreza era geral, e a necessidade de reconstrução das cidades em ruínas se fazia imperiosa.

A opção pela edificação vertical, com habitações dispostas horizontalmente, parece ter sido a solução encontrada como maneira mais econômica, conseguindo expansão ainda mais significativa a partir das imigrações ao meio urbano, pois os campos estavam destruídos, e a paz ainda não se havia consolidado. A escassez do solo passou,

13 *Ibid.*

pois, a se constituir um problema, o que reforça sobremaneira a opção pela construção aludida. Necessário era, destarte, adaptar à realidade subjacente o direito vigente que já não atendia às relações que passavam a se desenvolver entre aqueles que coabitavam um mesmo prédio. Começava, pois, a obra de juristas, legisladores, doutrinadores, em busca de elaborar formalmente diplomas que dessem guarida à nova propriedade:

PAÍS	LEGISLAÇÃO
Alemanha	Lei de 15 de março de 1951
Argentina	Lei nº 13.512, de 13.10.48
Austrália	Lei de 1960 e Lei nº 72, de 1962
Áustria	Lei de 8.06.48
Bélgica	Lei de 8.07.24
Bolívia	Lei de 30.12.49
Brasil	Decreto de 25.06.28 (nº 5.481)
Bulgária	Decreto de 5.11.35
Chile	Lei nº 6.071, de 11.08.37
Colômbia	Lei nº 182, de 29.12.48 e Regulamento de 8.05.59
Costa Rica	Lei de 21.03.66
Equador	Lei de 11.03.60
Espanha	Lei de 26.10.39, alterada pelas leis de 8.02.46 e Lei de 21.07.60
Etiópia	Código Civil de 5.05.60
França	Lei de 28.06.28 – revogou o art. 664 do Código Civil – e Lei de 10.07.65
Grécia	Lei de 4–9.11.29, incorporada ao Código Civil de 1940
Guatemala	Lei de 29.09.59
Holanda	Leis de 20.12.51 e 17.08.52
Hungria	Lei de 10.05.24

Itália	Lei de 15.01.34, modificada em 1935, e incorporada ao Código de 1942
Iugoslávia	Lei de 14.03.62
Japão	Lei nº 69, de 1962, que entrou em vigor a 1º.04.63
Líbano	Lei de 24.12.62
México	Leis de 30.11.54 e 2.12.54
Peru	Lei 10.726, de 21.11.46, com o Regulamento de 6.03.59
Polônia	Lei de 24.10.34, substituída posteriormente pela Lei das Cooperativas, de 17.02.61
Portugal	Dec-Lei nº 40.33, de 14.10.55, integrado ao Código Civil de 1966 – art. 1414
Romênia	Lei de 3.05.27
Suécia	Leis de 25.11.31 e 19.06.42
Suíça	Lei de 19.12.63
Turquia	Lei de 10.07.65
Uruguai	Lei de 25.06.46
Venezuela	Lei de 10.06.57 e Dec. nº 365, de 15.09.5814

Vê-se, dessa enumeração, que o instituto tem adquirido larga difusão no meio jurídico internacional, corroborando a conclusão do XII Congresso Internacional da Propriedade Imobiliária Urbana, reunido em 1952, em Valência, de que “a propriedade horizontal (*sic*) é o meio mais harmônico e mais flexível, pelo seu caráter de solidariedade social, para permitir, na medida do possível, o acesso à propriedade privada urbana”¹⁵.

14 *In.*, pp. 63/64. Os autores fazem remissão a Manuel Battle Vasquez, *La Propriedad de casas por pisos*, 6ª ed., Valencia, Marfil, 1970, pp. 26 e segs.

15 *Apud* Francisco Rodrigues Pardal e Manuel Baptista da Fonseca, *ob. cit.*, p. 65, fazendo remissão a Vasquez, cf. nota (14).

2.1. O problema no Brasil

Abatido pela necessidade de regulamentação do instituto que se expandia rapidamente, o legislador brasileiro edita o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, diploma que, conquanto tenha tido vida curta, circunscrevia-se aos edifícios de cinco ou mais andares, residências ou não, contrariando a realidade que se perfazia através do número cada vez maior de edifícios de menos de quatro andares. Infere-se daí o conteúdo casuístico do tipo de propriedade, notadamente por se lhe atribuir previsões que eram especiais a determinado tipo de propriedade, qual seja: edifícios de mais de cinco andares.

Buscando restaurar a defasagem gerada pelo decreto de 1928, o legislador brasileiro elabora o Decreto-Lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, cuja principal finalidade era incidir sobre os tipos de edifícios aos quais a lei anterior não dera proteção, não obstante tenha sobrevivido à palidez normativa.

Com uma abrangência ainda maior, cinco anos mais tarde surge a Lei nº 285, de 5 de junho de 1948, protegendo os edifícios de dois ou mais pavimentos, aos quais impunha a instituição de condomínio, sendo que o apego às minúcias de construção limitavam-na substancialmente, pois os elementos materiais exigidos em seu bojo excluíam de sua amplitude normativa aqueles que se não ajustavam ao modo de edificação, aos quais atribuía o regime de condomínio (comunhão *pro indiviso*), embora na prática as relações acontecessem como no condomínio de edifícios, o que logo demonstrou a fragilidade da legislação brasileira, defasada ante a complexidade dos fatos que se desenrolavam na vida cotidiana dos condôminos.

Como se não bastassem as considerações, desenvolveu-se, paulatinamente, a construção, através de empresas especializadas na edificação desse tipo de habitação, sem que houvesse um efetivo e eficaz regulamento que servisse de suporte a toda sorte de imprevistos

que advinham durante as construções, exigindo-se do Código Civil mais do que ele poderia oferecer.

Através de construções pretorianas, os tribunais desenvolvem uma contínua busca de subsídios, apoiados sobretudo na equidade e nas fontes alienígenas, como forma de minimizar as controvérsias oriundas das demandas vicinais. A regulamentação adequada era uma necessidade iminente!

A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias: ; o regulamento baixado com o Decreto 55.815, de 8 de março de 1965; e, finalmente, a Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, passaram a preencher a lacuna anteriormente existente, estabelecendo critérios antes inexistentes.

Se nos fosse dado determinar as inovações erigidas com a nova legislação, certamente destacaríamos a proteção que se procurou assegurar, tanto ao incorporador – diante das distorções econômico-financeiras do país -, quanto ao adquirente, o qual se vê respaldado contra os desmandos de empresários inescrupulosos.

O que ressalta, efetivamente, de mais importante e fundamentalmente pode ser alinhado como maior contribuição jurídica, é a abrangência com que é tratado o assunto, sem a circunstancialidade de outrora e a restrição antes imposta, como se devesse existir um diferenciador racional entre os edifícios de um ou mais andares, eis que os conflitos existentes nascem do regime jurídico, e não da forma de edificação, portanto extensiva – a lei -, às vilas e conjuntos edificadas e submetidos à espécie jurídica.

O regime jurídico é que se oferece como complicador real, notadamente por apresentar características que se não circunscrevem apenas ao condomínio tradicional – permita-nos -, ou *pro indiviso*, regulamentado pelo art. 623 e seguintes do nosso Código Civil. Não obstante, existe, ainda – felizmente a cada dia em números menores

-, doutrinadores que insistem em equiparar o atual instituto jurídico ao condomínio de 1916, esquecendo-se de que a novidade do “novo condomínio” é justamente reunir domínio e condomínio. Mas essa reunião não significa considerar isoladamente cada elemento que forma o “novo condomínio”. Não se deve entender assim o instituto, conforme veremos, oportunamente. A propriedade – a que a lei denomina de unidade autônoma -, adquire relevância basilar na estruturação vinculativa físico-espacial a que se encontra submetida na edificação. Mas, juridicamente, é uma propriedade como outra qualquer, visto conter o caráter exclusivo da propriedade privada, embora sujeita a restrições mais rigorosas consubstanciadas nos documentos formais que instituem e regem o “condomínio”. Este, por outro lado, individualmente considerado, goza de manifesta relevância, haja vista a indissociabilidade da propriedade, ou unidade autônoma, como deseja a Lei.

Eis, em síntese, o que apresentamos como “considerações históricas”, contendo já a evolução jurídica. Atendendo às determinações impostas ao trabalho, o rigorismo científico induziu-nos a abdicar da noção (conceito) de propriedade de cunho apriorístico. Ao contrário, tomando-a no plano fáctico como habitação, demonstramos sua caracterização jurídica já como obra medieval. Apresentamos, ademais, sua evolução legislativa em vários países, para, por fim, particularizarmos o assunto ao Brasil, mostrando, inclusive, algumas das contribuições que advieram da legislação em vigor.

Continuar individualizando cada inovação seria roubar, em parte, o assunto dos próximos itens, além de se constituir tarefa dos doutrinadores mais atentos.

3. Denominação Jurídica

Ponto de imensa controvérsia tem sido a denominação jurídica apropriada que melhor caracterize o tipo de propriedade que analisamos, notadamente pela constatação de inúmeras proposições, quer no direito pátrio, quer no direito alienígena.

Muito tem sido escrito acerca do assunto, sem que se tenha tornado assente uma denominação própria, não obstante as argumentações utilizadas pelos doutrinadores. Muito há, ainda, que ser escrito até chegarmos a conclusão satisfatória.

Na doutrina estrangeira correntes são as denominações *propriedad por pisos o por departamento* (Racciatti); *condomínio negli edifici* (Lino Salis); *condomínio di case per piani* (Butera); *condomínio di case in parti* (Peretti-Griva); *compropriété per appartement* (Hébraud); *compropriété dès immuebles divisés par appartement* (Fredéric Denis) e tantos outros que bem dimensionam o dissenso criado em torno do instituto.

No Brasil a variedade é ainda maior, havendo proposições que se fundam desde em simples elementos gramaticais, que as distingam de institutos clássicos – *condomínio relativo* (Carlos Maximiliano), até aqueles que buscam guarida em fontes latinas, *condomínio edilício* – Miguel Reale -, e que se encontra inserta no Projeto do Código Civil Brasileiro, em trânsito do Congresso Nacional.

Considerar a denominação apropriada requer, antes de qualquer consideração, um ajustamento adequado de direito vigente e realidade

subjacente, tendo em conta o fenômeno relacional que é o direito, merecendo, portanto, atenção especial a inter-relação, a partir da qual nasce o complexo inserido no desenvolvimento cotidiano. Não há que se atribuir simplesmente à norma o papel unilateral de construção conceptual, quando na verdade deve-se ajustá-la à realidade que se desenvolve de modo muito mais dinâmico. Fomentar uma construção jurídica, tendo por fundamento a abstração normativa, é, quando menos, ignorar a dimensão que deve ter o direito ao incidir sobre a interação do homem.

Por isso, fugimos do apriorismo que predetermina o conceito. Entendemos que a postura mais ajustada ao propósito que nos anima é observar as expressivas contribuições que têm sido dadas pelos mais antigos, para daí tentar retirar considerações que, se acaso não nos levarem a denominação específica e apropriada, pelo menos possamos acalantar a esperança de termos oferecido minúscula contribuição na condução do estudo do instituto. Dentro, pois, dessa perspectiva, esperamos construir a estrutura do tópico que ora passamos a desenvolver.

Substanciais têm sido as contribuições que buscam denominar precisamente o instituto em apreço.

A própria literatura estrangeira demonstra o grau de desenvolvimento do estudo, sobretudo na Europa, provavelmente pela proximidade territorial que permite um intercâmbio mais freqüente. Na América Latina também observamos um avanço crescente, principalmente na Argentina e em Costa Rica. Por isso, antecedendo qualquer referência ao assunto dentro dos limites do território nacional, urge apreciarmos algumas proposições que encontramos na maioria dos autores e legislação que nos serviram de fonte para este estudo. Não se trata, advirta-se de já, de demorada observação, mas de restrita e oportuna referência, a fim de que se constate a diversidade de conceitos em determinados países, e, conseqüentemente, possamos entender por quê tão controverso o instituto tem-se mantido.

3.1. Argentina

A Lei nº 13.512, de 13 de outubro de 1948, em referência ao instituto denomina-o de *propriedad por pisos o por departamentos*, conquanto, nesse país, seja freqüente a utilização de *propriedad horizontal*.

3.2. Costa Rica

É, certamente, o país da América Latina onde maior impulso (e em menor espaço de tempo) o instituto teve. Basta observar que a lei que o regulamenta é de 1966. Não possuímos referência sobre a denominação do instituto, não obstante os trabalhos costarriquenses de que dispomos falarem em *propriedad horizontal*.

3.3. Espanha

Propriedad horizontal é a denominação jurídico-formal da Espanha – Lei nº 49, de 21 de julho de 1960 -, embora seja constante em muitas obras a utilização da expressão *propriedad de casa por pisos*.

3.4. França

A Lei nº 65.557, de 10 de julho de 1965, denomina o instituto de *compropiété de immuebles bâtis*, mas são correntes na doutrina as seguintes denominações: *compropiété dès immuebles divisés par appartements* (Fredéric Denis); *compropiété par appartements* (Hébraud); *division dès maison par étages et pas appartements* (Cabron), e outros.

3.5. Itália

A Itália é, provavelmente, o país onde maior número de denominações encontramos, comprovando as ponderações sobre as controvérsias estabelecidas em torno do instituto.

O Código Civil Italiano fala em *condomínio negli edifici* – segundo João Batista Lopes¹⁶ -, no que é contrariado por Aluísio Surgik¹⁷ que fala em *condomínio degli edifici*. De qualquer maneira, a doutrina italiana fala em *condomínio edilizio Bennachio*); *comproprietá di case per piane* (Peretti-Griva); *condomínio degli edifici* (Lodovico Barassi); *condomínio negli edifici* (Lino Salis), além de *condomínio, comproprietá* etc.

3.6. Portugal

Em Portugal é pacífica a denominação *propriedade horizontal*, denominação inserta nos arts. 1.414 e 1.417 do Código Civil de 1966.

3.7. Brasil

O desenvolvimento do instituto no Brasil foi, de certo modo, sensível à realidade social. Não obstante, ainda não conseguiram os doutrinadores enunciar um conceito que atenda eficazmente às exigências do instituto, no que se refere a reunir domínio e condomínio. A situação que se compõe com a participação de cada sujeito, individualmente considerado, na formação do “todo novo” é, sem dúvida, sério entrave à solução conveniente.

Em trabalho jurídico de conteúdo ímpar, os Professores José de Oliveira Ascensão e Maria Tereza de Castro determinam, com muita

16 Condomínio: problemas fundamentais da propriedade horizontal, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1982, p. 11.

17 Condomínio edilício, *in* Enciclopédia Saraiva do Direito, ed. comemorativa, v. 17, São Paulo: Saraiva, 1978, p. 425.

propriedade, e em breve síntese, as inclinações a que se dirigem os doutrinadores, no Brasil. Atribuindo precedência à compropriedade, alguns autores relegam à posição secundária a propriedade individual. “O condomínio edilício deverá então ser estudado na parte geral, como verdadeira modalidade de condomínio”¹⁸.

Há, por outro lado, os que tendem a privilegiar a propriedade individual, atribuindo à propriedade sobre as outras partes caráter acessório, no que – entendem os professores –, melhor seria falar em propriedade horizontal.

Por fim, a igualdade existente entre propriedade e compropriedade dá origem a “uma situação *sui generis*”, sendo a que tem ganho mais ênfase no Brasil.

Como se vê, trata-se de questão crucial que tem contribuído para o retardo da solução apropriada, a qual requer análise sensata.

Considerar, pois, tais proposições, requer se aluda a elementos que dão origem às polêmicas travadas pela doutrina: o principal e o acessório.

À falta de previsão específica pela legislação atinente à matéria, tenta-se solucionar o impasse, tendo como suporte básico o nosso admirável Código Civil, a exemplo do que se fizera em épocas anteriores, sem que, entretanto, chegue-se a avançar no assunto.

Partindo da inferência que se absorve do art. 43, e incisos, do Código Civil, chegaremos, indubitavelmente, à conclusão que determina ser acessório tudo quanto sobre a superfície do solo é posto, consequência do direito de acesso.

Por outro lado, a legislação em vigor – Lei 4.591/64 – acentua a preponderância da unidade autônoma, à qual faz corresponder uma fração ideal do terreno e de outras partes indivisas, tornando clara a compreensão de que o principal é a unidade autônoma, fazendo,

18 Condomínio (instituição, incorporação e convenção), *In* Enciclopédia Saraiva de Direito, ed. comemorativa, v. 17, São Paulo: Saraiva, 1978, p. 407.

conseqüentemente, da fração ideal, simples acessório. A propósito, entendem os professores supracitados, que “...existindo o instituto para permitir propriedades separadas de unidades, a atribuição de frações nas partes comuns é necessariamente instrumental, em relação à finalidade primária”¹⁹, corroborando nossa afirmativa, na medida em que reconhecem “...o caráter acessório da compropriedade, dada sua natureza instrumental”²⁰.

Como se pode constatar, a questão é de uma complexidade inegável, notadamente por envolver dois tipos – espécies de propriedades: a individual e a coletiva.

Envolto, destarte, com as dificuldades, nem por isso nos omitimos de tentar discernir as colocações, ousando mesmo, senão solucionar a controvérsia, ao menos demonstrar algumas idéias que possam contribuir para o desenvolvimento do assunto.

Isto posto, não nos parece que o critério a ser utilizado passe antes pelo plano prático. Ao contrário, só teoricamente estaremos aptos a nos aproximarmos da solução; aqui, a razão deve fornecer o entendimento.

Assim sendo, urge determinarmos inicialmente dois elementos que serão fundamentais para as colocações a seguir: um elemento cronológico e um elemento lógico.

Com efeito, imbuídos das extraordinárias composições de 1916, a inclinação para esposar a idéia de precedência do solo em relação à unidade autônoma é uma tendência natural, que, pautada na própria evidência, está a nos demonstrar a realidade. Temos, aqui, precisamente, a precedência cronológica do terreno em relação à edificação, pois que é nele que será edificado o prédio. Nada de novo até aí!

Outro, entretanto, será o entendimento ao identificarmos a indissociabilidade da unidade autônoma e da fração ideal, notadamente pelo

19 *Idb.*

20 *Idb.*

que se encontra inserto no § 2º da Lei nº 4.591, de 1964, o que, ainda assim, não parece inserir novidade no discurso, pelo menos para alguns.

Ora, como dissemos, é a razão que nos dará o entendimento. Assim como ela nos dá a construção jurídica da “fração ideal”, também nos fornecerá a compreensão de que esta está irrecusavelmente ligada à unidade autônoma. Como, então, falar em precedência de qualquer natureza, haja vista a existência natural do terreno (solo)?

Como enfatizamos anteriormente, a razão possibilitará o caminho, caminho esse fundamentalmente teórico, traçado através da concepção ideal de precedência lógica, pois que abstraída da própria determinação jurídica que estabelece a vinculação correspondente de uma fração ideal das partes indivisas à unidade autônoma. Tempo e espaço são, pois, as medidas essenciais à conclusão, sem as quais não poderemos, jamais – e na ciência pode-se correr o risco -, atingir o ponto de contribuição proposto.

Ademais, tem a construção proposta harmonia com a precedência cronológica, sob o ponto de vista que se encerra, *v.g.*, num possível sinistro total da edificação, ou ainda, de 2/3 da edificação, eis que, formada idealmente, pode perfeitamente desaparecer, sem que desapareça a precedência cronológica: a unidade seria, por exemplo, efêmera; o terreno, permanente.

O critério utilizado, repetimos, é iminentemente teórico, a partir de uma construção logicamente inferida, tanto que a fração será expressa de forma decimal ou ordinária.

Assim, há, na fusão, como bem adverte Racciatti²¹, um “desmembramento do direito de propriedade, construção que se assenta em o proprietário ter uma unidade exclusiva, mais parte ideal indivisa”, caracterizada por Pontes de Miranda²² ao identificar uma comunhão

21 Propriedad por pisos o por departamento, 2ª ed., Buenos Aires: Depalma, 1958, p. 40.

22 Tratado de Direito Privado, 4ª ed., tomo XII, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1983, p. 24.

pro diviso, composta por uma comunhão + divisão, e não comunhão-divisão. Aquela – *pro diviso* – contém a outra – *pro indiviso* -, não valendo a recíproca como verdadeira, pois que estaríamos, no caso, simplesmente diante da comunhão *pro indiviso*, portanto, do “tradicional” condomínio.

Isto posto, entendemos que determinar simplesmente a prevalência de quaisquer das partes – objeto de direito – é descaracterizar a unidade do instituto que é diferente exatamente por conseguir reunir situações diversas, exigindo da doutrina vigilância e audácia na emissão de uma construção que consiga determinar, explicar o fenômeno, o que jamais poderá ser encontrado na expressão *sui generis* que normalmente acompanha aqueles que não têm compromisso com a ciência.

Assim, para determinação do conceito adequado, cremos que a explicação da prevalência existente não poderá ser outra senão aquela a que nos referimos, pois consegue conciliar – teoricamente – de forma ideal o concreto e o abstrato: a precedência cronológica – do solo – e a precedência lógica – da unidade autônoma -, da mesma forma como constrói a fração ideal.

3.8. Condomínio em Edificações

Na tentativa de ajustar ao instituto uma denominação apropriada, inúmeras têm sido as contribuições no Brasil. Dentre tantas, iniciamos pela noção emitida pela legislação em vigor – Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

Com a iminente e urgente necessidade de adequar à propriedade disposta horizontalmente uma legislação mais minuciosa e precisa, notadamente pela expansão do tipo de habitação durante o fim da década de sessenta e início dos anos setenta, o legislador pátrio manteve-se indeciso em relação a conceituar o instituto. Certamente – dirão alguns

-, agiu bem, já que a função de emitir conceitos não deve ser atribuída ao legislador, mas aos doutrinadores e juristas. Conquanto a assertiva tenha fundamento, não lhe é lícito, contudo, manter imprecisão na nomenclatura, pois – entendemos – ao recolher a hipótese fáctica para que sobre ela incida a jurisdicação necessária a transformá-la em elemento do mundo jurídico, estará, concomitantemente, atribuindo-lhe noção capaz de ser identificada pelo sujeito cognoscente. É sobre isso que trataremos, para que se tenha a exata percepção de como o diploma legal se comporta diante do aspecto conceptual.

Veja-se, inicialmente, a epígrafe da Lei. Fala em “CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES”, induzindo-nos, de logo, a imaginar que privilegia o ângulo coletivo da propriedade.

Logo no Título I, – Do Condomínio -, entretanto, revela a figura da propriedade individual, fazendo-lhe corresponder uma fração ideal de todas as partes comuns – parágrafo 2º, art. 1º -, tempo em que inverte a idéia de que falamos no parágrafo anterior, qual seja, a de que o condomínio assumiria aspecto primordial. Nesse sentido, consegue manter a unidade do direito – no caso a propriedade, *lato sensu* -, ao determinar – § 2º, art. 1º e art. 3º (*a contrario sensu*) -, a inseparabilidade da fração ideal da unidade autônoma, conquanto seja implícita a idéia de acessório às partes comuns.

Mas o objeto do item diz respeito, especificamente, ao conceito do instituto. Aqui – ratificamos -, permanece indeciso, pois, o que denomina de “condomínio em edificações” passa a ser chamado de “condomínio por unidades autônomas”²³, o que corrobora nossa opinião sobre a indeterminação do *nomen juris*.

Queremos crer ser imprópria a alusão a “condomínio em edificações”, pois aquele, pelo seu estado de indivisão, seria suficiente para regular o estado em que se encontram as partes comuns da edificação, sendo

23 Cf. o art. 7º da Lei nº 4.591, de 16.12.64, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei nº 4.864, de 29.12.65.

desprezível que se lhe atribuísse o complemento “...em edificações”, porquanto é bastante para incidir sobre as partes indivisas do prédio.

A denominação inserta no art. 7º – “condomínio por unidades autônomas” -, merece consideração mais atenta, não que a anterior goze de menor importância.

Com efeito, a denominação refere-se à situação que se depara sob o aspecto de aquisição da propriedade. O indivíduo, ao adquirir uma unidade autônoma, certamente não leva em conta, primordialmente, o aspecto indiviso da parte que lhe corresponde. Normalmente pensa na constituição de seu patrimônio, embora sujeite-se à indivisão indeclinável, até como condição do pacto que lhe permite adquirir a propriedade. Desse modo, durante essa fase preliminar, digamos assim, toma conhecimento das limitações a que está sujeito, mas a necessidade de se tornar proprietário o domina, assumindo a preocupação com as partes comuns somente a partir do momento em que se achar instalado.

Ora, “condomínio por unidades autônomas” absorve tanto o domínio – da unidade autônoma -, quanto o condomínio – sobre as partes comuns -, muito embora permaneça, ainda, relevando uma das figuras, pois sugere que, através das unidades autônomas chegaremos ao condomínio. Nesse sentido o condomínio assume característica de “objeto superveniente”, negando, de certo modo, a unidade de que falamos e que se consubstancia na construção teórica de não haver, na propriedade – *lato sensu* -, objeto principal; e objeto acessório, pois ambos entram na formação da edificação como um todo.

A proposição, como se vê, foge da unidade em que se deve constituir a propriedade – *lato sensu*, o instituto -, assumindo prismas isolados que evidenciam, apenas, aspectos singulares. Se, por um lado, consegue referir-se a condomínio, e, por outro, à unidade autônoma, nem assim consegue unificá-los, dando-nos, pois, a certeza, de que há verdadeira vacilação na composição estrutural do fenômeno jurídico,

dito novo, justamente pela imprecisão normativa, ou, mais adequadamente, ausência de categoria jurídica que lhe atribua consonância com o ordenamento jurídico.

Assim, permanece contraditória a legislação no que diz respeito à justa e adequada caracterização do instituto, dando margem ao aparecimento de novas construções, as quais insistem em consagrar o instituto, ora como manifestamente caracterizado pelas unidades autônomas, ora realçando o condomínio, deixando a unidade jurídica composta por ambos apenas como objeto de direito, quando se adquire, ou quando sobre ele é exercido o direito de propriedade.

É, pois, diante de tais observações, que julgamos inadequada a proposição “condomínio em edificações”, restrita que se encontra a ângulo isolado do fenômeno, sem embargo das contradições dos artigos aludidos anteriormente, os quais apenas conseguem reforçar o entendimento de que há dois tipos de propriedades visivelmente identificadas, sem que, por isso, deva-se falar em isolamento de cada uma, as quais, conjugadas, nos impõem mais cautela e atenção, pena de permanecermos em condenável descompasso com a realidade, a qual está a exigir a mais estreita integração entre direito vigente e realidade subjacente.

Isto posto, pelo entendimento da insuficiência da proposição para caracterizar o instituto de modo adequado, passemos a outras proposições que têm despontado no Brasil, e que estão freqüentemente em referências feitas pelos estudiosos do assunto. Vale advertir, entretanto, que não se trata, efetivamente, de todas as proposições existentes acerca da matéria, mas somente daquelas que têm recebido maior atenção por parte daqueles que manifestam alguma preocupação com os aspectos científicos das controvérsias, fugindo às limitações próprias aos estudos exclusivamente práticos.

3.9. Propriedade Horizontal

A celeuma criada em torno de qual seja a melhor proposição conceitual para o instituto pode ser medida pela diversidade de proposições existentes no Brasil. Umas, com sobeja argumentação que as fundamentam; outras, completamente alheias aos propósitos científicos que efetivamente tentem amenizar as contradições correntes.

A rigor as construções jurídicas inovadoras tendem a ser questionadas a partir do fundamento histórico, como forma de indagação sobre a viabilidade ou não de sua existência. Muitas vezes, para os amantes desta vinculação há inviabilidade da proposição, na medida em que se não encontre singela notícia que justifique seu desenvolvimento. Com efeito, outra deveria ser a postura, na medida em que deparamos com a realidade que nos comprova serem limitadas as fontes romanísticas, *v.g.*, fonte, normalmente, das construções jurídicas no Brasil.

À hipótese justapõe-se a “propriedade horizontal”, que não encontra tutela jurídica no direito romano, tornando ainda mais discutível sua adoção.

A denominação foi inserida no Brasil por Cunha Gonçalves (1956), com sua obra – Da propriedade horizontal ou por andares-, mais tarde ganhando vulto com os Professores Orlando Gomes (1958) – Direitos Reais – e Cáo Mário (1961) – Propriedade horizontal.

Contra a denominação “propriedade horizontal” insurgem-se alguns expoentes da cultura jurídica nacional, liderados pelo eminente Miguel Reale que a substituiu por “condomínio edilício”.

Contraditio in terminis. Esta tem sido a maior das alegações dos que não partilham de sua viabilidade, notadamente pelo plano edificacional em sentido vertical, o que contraria a precisão que deve ter o conceito. Todavia, antes que seja censurada por inobservâncias prematuras, mister é considerá-la atentamente.

A proposição – propriedade horizontal – deriva de “propriedade por planos horizontais”, aceita por Serpa Lopes, a qual já se encontra inserida no Código Mexicano, desde 1928.

Efetivamente, há alusão à divisão do objeto de direito – unidade autônoma, objetivamente considerada -, que é feita horizontalmente em função da limitação físico-estrutural, em razão da superposição que existe.

Procurando diferenciá-la da tradicional propriedade romana, no que diz respeito à “projeção espacial de domínio para o alto, *usque ad coelum*, para baixo, *usque ad inferos*”²⁴, surge a propriedade horizontal em contraposição à vertical. A redução, portanto, tem efeito meramente didático, de fácil identificação, aliás melhor caracterizada no direito lusitano (arts. 1.414 e 1.417), que vincula a idéia a “regime jurídico de propriedade horizontal”.

O Professor Cáo Mário reconhece o conteúdo paradoxal da proposição, notadamente por se originar da construção vertical, não obstante a mantenha por atingir ao sujeito cognoscente de modo imediato, na medida em que o leva a identificar o “complexo de direitos, faculdades e deveres ligado ao edifício de apartamentos”²⁵. Ademais, tem a seu favor – o autor – inúmeros trabalhos que usam a denominação para nomear diversas obras jurídicas, além de incontáveis decisões das cortes brasileiras, que remetem o leitor a identificar o assunto através do título: “propriedade horizontal”.

A proposição em análise merece, antes de qualquer virtual refutação, considerações que se tornam imprescindíveis, a fim de que se não cometa injustiça que só retrataria falta de senso crítico.

Em primeiro lugar é necessário que se tenha em mente que a obra do Professor Cáo Mário fora escrita em 1961, portanto, sob a égide

24 Cáo Mário da Silva Pereira, *Propriedade horizontal*, 1ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 41.

25 *Id.*, p. 43.

da lei então em vigor – Lei nº 285, de 5.06.48 – que incidia sobre os edifícios de dois ou mais pavimentos.

Ademais, consolidando-se a proposição pelo realce dado à unidade autônoma, horizontalmente disposta, buscava eximir-se da generalidade contida nas denominações ***propriedad por pisos o por departamento e condominio di case per piani***.

Das considerações propostas na apresentação da denominação “propriedade horizontal”, entendo que é pertinente, se considerado, fundamentalmente, o sujeito cognoscente. Com efeito, horizontalmente encontra-se disposta a propriedade individual, pelas limitações estruturais a que nos referimos anteriormente, dando a exata compreensão de que se trata do tipo de propriedade edificada verticalmente. Ora, pela própria circunstancialidade contida no diploma legal em vigor à época da elaboração do trabalho do ilustre professor, pode-se asseverar sua admissibilidade, pois que vinculava o sujeito a apreender a figura de um edifícios, o que, ainda hoje, consegue bem representar a idealização da mesma figura.

O que, entretanto, invalida a proposição é justamente a abrangência contida na legislação atual, que atribui a faculdade de instituição do regime jurídico não só a edifícios, mas, ainda, a vilas, conjuntos etc., devendo-se, pois, fixar de maneira bastante enfática, o regime jurídico que pode ser instituído também sobre prédios que se achem em condomínio ordinário (***pro indiviso***).

Não nos parece correta, entretanto, a refutação simples da proposição, sob os argumentos de má-caracterização, haja vista que o manancial de elementos de que dispunha o autor era substancialmente inferior aos hoje existentes, notadamente pela elasticidade da legislação em vigor. Entende-se, pois, que historicamente a proposição atendeu às necessidades conhecidas à época, não mais sendo viável justamente pela dinâmica com que se desenvolveu e se desenvolve o instituto em apreço.

Por fim, atente-se para o caráter principal atribuído pela proposição à unidade autônoma, revestindo a compropriedade de caráter acessório, conclusão que se infere da afirmação do Professor Orlando Gomes²⁶, e que confirma as aduções elaboradas pelos professores José de Oliveira Ascenção e Maria Tereza Pereira de Castro, sobre as quais nos referimos anteriormente²⁷.

Vale, mais uma vez, notar que não se pode almejar uma tal construção, que esbarraria na possibilidade de sinistro do edifício, retornando-se, destarte, a ter que considerar o terreno como principal, o que, mais do que antes, nos conduz à admissão de nossa proposição que, muito embora possa ser argüida de excessivo teorismo, cumpre, perfeitamente, seu papel, na medida em que constrói, teoricamente, a explicação do fenômeno que se constata e que tem gerado inúmeras controvérsias.

Conclua-se, pois, pela procedência da proposição conceptual na vigência da lei anterior, o que não mais pode ser admitido em razão da amplitude da legislação atual, mas que, nem por isso, deve ser menosprezada por conclusões que usam de tendenciosos argumentos, no afã de prevalecer um outro, como se o anterior não tivesse servido de ponto inicial para a evolução doutrinária do instituto.

3.10. Condomínio Edilício

A proposição que analisaremos encontra no Professor Miguel Reale bravo apologista, que já em 1969, ratificando e ampliando entendimento esposado em trabalho publicado na Revista Forense²⁸, no seu

26 *Apud* Jefferson Daibert, Direito das coisas, 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1979, p. 309.

27 Cf. nota 18.

28 Condomínio – natureza jurídica – incorporação de edifício de apartamento, *In* Revista Forense, vol. 139, ano 49 (jan/fev), fasc. 583-584, Rio de Janeiro: Forense, 1952, pp. 72-76.

livro “Nos quadrantes do direito positivo”, dela usava, mantida no atual Projeto de Lei 634-A, de 1975.

Trata-se de denominação que, se conseguiu ser mantida no Projeto com relativa aquiescência, não deixou de merecer reparos, e ainda hoje os recebe, encontrando no Professor Cáo Mário seu maior opositor, asseverando que a epígrafe não encontra amparo nos dicionários jurídicos.

O autor paulista fixa basicamente seu argumento na pureza latina de onde provém a proposição, na certeza de melhor caracterizar o fenômeno jurídico, sem os percalços causados pelas expressões “condomínio horizontal”, “condomínio especial”, ou “condomínio de edifício”.

Ademais, justifica tratar-se de “um condomínio que se constitui, objetivamente, como resultado do ato de edificação, sendo, por tais motivos, denominado edilício. Esta palavra vem de “*aedilici* (um)”, que não se refere apenas ao edil, consoante foi alegado, mas, como ensina o Mestre F.R. SANTOS SARAIVA, também às suas atribuições, dentre as quais sobrelevava a de fiscalizar as construções públicas e particulares”²⁹. Vale acrescentar, por proibidade intelectual, que o Professor José Afonso da Silva, em nota de rodapé, no seu excelente “Direito Urbanístico”, preleciona: “Empregamos a expressão *atividade edilícia* no sentido estrito de atividade de edificar, de fazer casas e edifícios. A palavra *edilícia* aparece, pois, na acepção em que é mais comumente empregada em italiano: *edilizia* = arte de edificar. Em português, costuma-se usá-la em sentido mais amplo, prendendo-a à sua etimologia mais próxima: *edilício* (do lat. *aedilicius* ou *aedititius*) vem de *aedilis*, *is*, que deu nosso *edil*, magistrado romano que cuidava dos problemas da cidade; em verdade, suas funções se ampliaram com o tempo e desenvolvimento das atividades urbanas. No início, porém, sua função primordial era *inspeccionar os edifícios públicos e particulares*.”

29 Projeto de Lei nº 634-A, de 1975 (Do Poder Executivo) – Mensagem nº 160/75, Cód. Civil. Diário do Congresso Nacional, Suplemento ao nº 11 – Ano XXVI, Capital Federal, 14.09.83, p. 127, letra *i*.

Há quem pense que *edilício* não se refere a *edifício*, portanto não seria correto usá-lo na acepção de coisa referente a edifício, como estamos fazendo na expressão atividade edilícia. Contudo, cabe observar que sua etimologia mais remota se liga precisamente a edifício, como também a palavra *edil*. Realmente, *edifício* vem *aedificium*, ii, que, por sua vez, vem de *aedificare*, que promana da combinação *aedilis* mais *factio* (de *facere*), ao pé da letra: *fazer residência, morada ou habitação*. Acontece que *aedilis* também vem de *aedis* (ou *aedes*), que significa assento, base, residência, morada, habitação, edifício. *Aedilis* (edil), portanto, na acepção primitiva, era o magistrado que cuidava, inspecionava, *aedes*, e estabelecia regras a serem observadas relativamente aos *aedibus*, regras essas que passaram a ser regulamentos *edilícios*, não só por serem regras dos edis, mas também relativas aos *aedibus* (edifícios). Por isso é que nos pareceu legítimo o emprego do termo no sentido indicado”³⁰.

Oportuno é lembrar a preocupação científica que nos deve envolver, no sentido de que não sejamos induzidos a incidir em apressadas argumentações que comprometam a perspectiva do termo em análise, traçando um perfil que não revele seu conteúdo. Assim sendo, é mister considerarmos atentamente a proposição do ilustre jurista.

Certamente que uma “Exposição de Motivos” não pode ser de tamanha abrangência que chegue a satisfazer nossa curiosidade sobre o assunto. Os argumentos que a mesma deve conter são estritamente relacionados, a fim de que justifiquem a proposição. Avançar mais no assunto seria, quando menos, exigir uma demonstração teórica, obra que deve ser legada aos doutrinadores mais atentos.

Merecedor de referência inicial na proposição do autor é o termo *edilício* que, conforme argumentos, não se circunscreve ao edil.

Poucos têm sido os autores que enfrentam o problema dentro de uma perspectiva mais ampla, comprometendo, destarte, os argumentos

30 José Afonso da Silva, *Direito urbanístico brasileiro*, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1981, p. 16, nota 48.

contrários à proposição do Professor Reale, notadamente porque tendem a permanecer nos limites do que fora apresentado na “Exposição de Motivos”, sem que haja efetiva contribuição que possa acrescentar algo novo. Fugindo aos limites tradicionais, encontramos excelente trabalho elaborado pelo Professor Aluísio Surgik³¹, que consegue, de forma breve mas bastante incisiva, oferecer novas considerações sobre o tema.

Efetivamente, o termo *edilício* deriva do vocábulo *edil*, compreendendo-se que as atribuições de fiscalização das edificações tenham surgido em razão dos privilégios contidos na outorga de editos, inicialmente pela função dos “edis de origem plebéia”³², e, posteriormente, pelos “aediles curules, de origem patrícia que eram investidos do poder de magistratura”, (...), “gozando assim de amplíssimo *jus edicendi* atribuído de um modo todo especial aos pretores urbano e peregrino”³³.

Centrada no aspecto originário do vocábulo é imerecedora de reparos a proposição. Com efeito, é e origem latina.

Questão que sobreleva a discussão diz respeito precisamente à justaposição da expressão “condomínio edilício”, admiravelmente abordada pela interrogativa: “Tem razão de ser, à luz do direito romano o emprego do termo edilício ao lado de condomínio?”³⁴. Eis o que analisaremos.

O exclusivismo em que se funda a propriedade romana afasta, liminarmente, a cogitação de qualquer possibilidade de disposição de mais de uma pessoa sobre a mesma coisa, notadamente pelo conceito atribuído à propriedade que se funda no direito exclusivo de uso, gozo e disposição, configurado pela máxima *duorum in solidum dominium esse non potest*.

Com efeito, a vinculação de determinação de parte *in solidum* exigida pela conceituação de condomínio, presente somente à época do

31 Cf. ob. cit., pp. 421-427.

32 *Id.* p. 422.

33 *Id.* p. 423.

34 *Idb.*

*consortium inter fraters*³⁵, dista da pluralidade de direitos *pro parte* própria da *communio*, inicialmente conhecida pelos romanos. Não obstante, é necessário notar que a proposição do Professor Reale invoca a origem latina do vocábulo *edilício*, e não do *condomínio*, o que, ainda que assim fosse, não a tornaria inválida, na medida em que o próprio desenrolar das relações sucessórias encarregou-se de possibilitar o desenvolvimento da explicação jurídica da pluralidade de domínio, dando construção da concepção ideal da quota como medida aferidora de direito, isto porque já na época clássica há a substituição do *consortium* que vigorava, pelo exercício *pro parte*, condicionando a liberdade de disposição à quota ideal.

Por outro lado, amplia-se o questionamento da justaposição dos vocábulos a partir da visão que se constitui pela determinação de não haver “nenhuma relação (...) entre o condomínio edilício, (...), e o edito edilício referido no Liv. XII do Digesto. O edito edilício refere-se às garantias que o vendedor devia dar ao comprador relativamente aos vícios ocultos da coisa, estabelecendo os fundamentos das chamadas ações edilícias, as quais Cujácio entende como ações penais, em contraposição às ações estimatórias e redibitórias, aparentemente sinônimas”³⁶.

Ora, a circunstancialidade da argumentação dá conta de singular aspecto do edito, qual seja o de garantir o negócio efetivado, esquecendo-se, entretanto, que não se encerra aí o conteúdo do próprio edito, vez que este apenas formaliza a competência atribuída ao edil, muito mais ampla, muito mais abrangente, conforme já tivemos oportunidade de afirmar.

Atente-se, por outro lado, que se há as garantias atribuídas ao comprador, mantendo-se por conseqüência o equilíbrio social, é mister que sejam estabelecidos determinados padrões de edificação, sem os quais não haveria como aferir a transgressão, a qual serviria de fundamento

35 Aluísio Surgik, cf. ob. cit. p. 422.

36 *Id.* p. 425.

às ações edilícias. Ora, dispor de uma hipótese normativa alheia ao factível é reduzir a construção a norma pura, o que não se cogita na espécie. Certamente que se trata apenas de um dos vários conteúdos dos editos, circunstancialmente dirigido ao fundamento das nomeadas “ações edilícias”.

A preocupação romana em estabelecer critérios ao desenvolvimento da *urbs* fez surgir as limitações para edificação, originárias das Constituições e dos Editos, consoante nos ensina o Professor Hely Lopes Meirelles³⁷. A esse conjunto de critérios e normas, denomina de “Regulamentação Edilícia”, expressão que “provém da atividade dos edis romanos, que dispunham sobre as construções urbanas. Daí as expressões derivadas e correntes em nosso direito: edil (Vereador); edilidade (Câmara Municipal); edilícia (relativa a edil ou edilidade)”³⁸.

Centrada originariamente ao período urbano, a regulamentação edilícia dá margem à vinculação imediata do conceito ao espaço territorial em que se localiza a *urbs*, sobressaltando o leitor mais atento a partir da identificação de casos concretos fora dos limites territoriais especificados, onde o tipo de edificação tem proliferado abundantemente. Daí surge a inclinação em refutar a denominação *condomínio edilício*, pois que aplicada restritivamente ao período urbano.

Não deve ser, entretanto, de tal natureza o entendimento. Com efeito, a restrição ao perímetro urbano, contida na primitiva idéia de regulamentação edilícia, deflui da formação das cidades da época, normalmente guardadas por extensas muralhas que serviam de defesa, o que reduzia substancialmente o solo urbano. Só mais tarde, já à época da expansão do domínio político-territorial, ampliou-se a noção da natureza dessa regulamentação.

Hoje, na realidade, têm-se limitações que englobam posturas edificacionais na zona rural, e que buscam dirimir os abusos que lá ocorrem,

37 Direito municipal brasileiro, 2ª d. rev. e ampl., v. I, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1964, p. 320.

38 *Idb.*, nota de rodapé 22.

mesmo porque, se há necessidades básicas iminentes ao meio urbano, ao rural não estarão ausentes, mas nem por isso estas impedem que aquelas gozem de tratamento diferencial.

Com efeito, inúmeras poderiam ser as “justificativas” para a existência desse tratamento diferencial. Inicialmente, é imprescindível fixar um breve conceito de propriedade da obra do Professor Cáo Mário. Diz ele: “A propriedade é a pedra de toque dos regimes jurídicos e dos regimes políticos”³⁹.

Ora, a assertiva encerra em si todo o aspecto estrutural do problema. É que ao estabelecer os critérios da propriedade o poder político determina qual deve ser o tratamento atribuído àqueles que vivem no meio rural e no meio urbano, não obstante formalmente discipline esse tratamento por via constitucional de forma isonômica.

No Brasil, onde a problemática de terra funda-se, ainda, nos ideais medievos, vemos o interesse de uma classe (os grandes proprietários rurais) em que seja mantida a estrutura agrária, não obstante a tímida manifestação de distribuição da terra, donde o aumento da população urbana ter-se elevado de forma substancial. Seja em razão da turbação, do esbulho, da especulação imobiliária causada pelos economicamente mais fortes, seja pela “ilusão cabocla” de chegar à “cidade grande”, o fenômeno da migração urbana tem dificultado, ainda mais, a planificação das cidades, exigindo, destarte, que se adote uma vigilância mais eficaz, o que pode ser corroborado pela lição de GRECA ao afirmar que *Se las limitaciones a la propiedad se aplicam en todo el território del país, en virtud de exigências, con mayor motivo deben intensificarse en las ciuidades donde Los problemas se presentan cada vez más apremiantes, dada la estrecha convivência de una numerosa población*⁴⁰.

É nesse sentido, pois, que se impõe um elemento normativo maior à edificação urbana. Daí por que serem exigidos determinados requisitos

39 Cáo Mário da Silva Pereira, *Condomínio e incorporações*, Rio de Janeiro: Forense, 1969, p. 19.

40 *Apud* Hely Lopes Meirelles, ob. cit., p. 320.

preliminares, quer de natureza formal, através das etapas a serem cumpridas para registro da constituição ou instituição de condomínio, *v.g.*, quer em razão da política urbanística pautada em requisitos de segurança, saúde, estética, além daqueles que se referem à harmonia arquitetônica etc., que deram origem aos códigos de posturas.

Como vimos, a exigência de critérios racionais que permitam um maior aproveitamento do solo já escasso, imprime uma regulamentação específica adequada que possa minimizar os efeitos das relações desenvolvidas entre os particulares, precisamente pela convivência próxima, conseqüente do tipo edificacional que é fruto do milagre da engenharia.

Portanto, de forma a reunir os elementos que melhor identifiquem o tipo de propriedade, a proposição *condomínio edilício* assume relevante papel no desenvolvimento do estudo da propriedade edificada de modo superposto, enfatizando da maneira menos traumática o complexo de direitos e deveres oriundos do *animus vivendi* pacífico e racional.

Prementes são, entretanto, considerações finais sobre a natureza da proposição.

Fora de qualquer discussão nos parece o entendimento do adjetivo *edilício*, haja vista as diversas perspectivas aqui abordadas. O que requer, todavia, maior atenção é justamente o modo como são feitas as justificativas para apresentação da denominação no anteprojeto.

Não obstante a ponderação relativa aos limites nos quais se fixam as diretrizes do conceito na “Exposição de Motivos”, é interessante observar a natureza que se procura atribuir ao *condomínio edilício*, precisamente por vincular originariamente ao resultado do ato de edificação, como pretende o autor, com artificioso “objetivamente”⁴¹.

41 Projeto de Lei nº 634-A, de 1975 (Do Poder Executivo) – Mensagem nº 160/75, Cód. Civil. Diário do Congresso Nacional, Suplemento ao nº 11 – Ano XXVI, Capital Federal, 14.09.83, p. 127, letra *i*.

Data vênia, entendemos tratar-se de *condomínio edilício* não por ser “resultado do ato de edificação...”, ainda que se use “...objetivamente” como forma compelida, de modo a sobrevaler o argumento.

Certamente que é *edilício* o condomínio, mas por pertencer ao gênero *propriedade edilícia*, sendo esta a que atende aos regulamentos edificacionais previamente estabelecidos. Em outros termos: não é condomínio por ser considerado objetivamente, pois objetivamente o resultado da edificação é o prédio; é, sim, por constituir-se em razão da situação jurídica em que se encontram as partes comuns da propriedade – **lato sensu** -, ou compropriedade, restritivamente compreendida.

Isto posto, num exercício ainda mais aberto trata-se de uma comunhão – no caso, **pro diviso** -, contendo uma divisão + uma indivisão, não necessitando, assim, de partes iguais, como sugere o ilustre Daibert⁴².

Considere-se, por fim, que o “uso corrente na linguagem jurídica italiana” da expressão *condomínio edilício*, invocada **ad argumentandum** pelo Professor Reale, não seduz o atento estudioso, eis que não é de todo verdadeiro, afirmativa constatada no ordenamento jurídico da Itália – arts. 1.117 a 1.139 – que subordina ao tratamento de *condomínio negli edifici* o que o anteprojeto trata como *condomínio edilício*, reservando o adjetivo *edilizio* para qualificar a propriedade que se submete às exigências edificacionais – construção e reedificação -, consoante nos demonstra Aluísio Surgik⁴³. Veja-se, a propósito, a controvérsia sobre a denominação na Itália, em obras de ilustres juristas como Lino Salis – *Condomínio negli edifici* -; Peretti-Griva – *Condomínio di case divise in parti* -, além de outros.

Nesse sentido, cremos que a proposição constante do Projeto do Código Civil, ajustada à fonte latina que referência, melhor andaria se falasse em *propriedade edilícia*, guardando consonância, destarte, com o Código Civil Italiano.

42 Jefferson Daibert, *Direitos das coisas*, 2ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1979, p. 311.

43 Cf. ob. cit. p. 424.

Inobstante essas considerações, a denominação proposta parece ser a que consegue minimizar os efeitos que trazem *propriedade horizontal*, *condomínio em edificações*, ou *condomínio por unidades autônomas*, que, conforme tivemos oportunidade de observar, inclina-se mais à unidade autônoma do que ao condomínio. Entrementes, *condomínio edilício*, não deixa de incorrer no mesmo vício, só que dirigido em sentido contrário, privilegiando o condomínio, portanto, a propriedade coletiva.

Não nos referimos, nessas objeções, ao espaço individualizado das regras que norteiam o instituto, pois estas conseguem determinar cada direito real autônomo que passa a se constituir na unidade jurídica, formando o instituto. O que nos preocupa, entretanto, é o conceito, no sentido de que consiga abraçar a real situação que se compõe, permitindo ao sujeito cognoscente identificá-lo – o instituto – de modo unitário, e não por figura jurídica que aluda a aspecto singular.

A princípio pode parecer que nossa exigência funda-se em excessivo rigor, sem que, substancialmente, interfira na composição da figura jurídica da propriedade disposta horizontalmente. É que insistimos na unidade jurídica, pois a inseparabilidade de “unidade autônoma” e “fração ideal” dá conta do aspecto novo na propriedade, fugindo dos padrões existentes outrora.

Como instituto jurídico teríamos, certamente, de considerá-lo *sui generis*, restritivamente, sob o aspecto de não existir um “denominador” na ordem jurídica vigente; mas não como escusa, como fazem alguns, sem que manifestem significativa opinião que nos conduza a avançar no tema.

Estas observações dão conta da dimensão e complexidade em torno do instituto que analisamos, evidenciando de forma enfática o descompasso entre direito e realidade, estando esta muito mais à frente. Todavia, como o objetivo dessa dissertação é procurar acentuar o nosso entendimento sobre o tema, tentando manter, quanto possível, a autenticidade necessária, desejamos manifestar nossa opinião

particular sobre o prisma conceptual do instituto. Portanto, é mister fazermos algumas advertências que julgamos imprescindíveis, a fim de que consigamos conduzir nosso ponto-de-vista.

Concebemos a propriedade de forma ampla, como sendo o direito sobre as coisas, estas com o sentido de objeto de direito, ou ainda, como bens, quer de natureza concreta, como uma casa, quer de natureza abstrata, como produção do intelecto. Identificamos, por outro lado, a propriedade como o bem individualizado, sobre o qual incide o direito que lhe empresta o nome. Desse modo, ao falarmos em propriedade – *lato sensu* -, tanto poderemos nos referir à propriedade individual, quanto ao condomínio, ou compropriedade.

Assim, tomemos algumas construções que nomeiam o instituto, para que possamos construir nossa proposição.

Inicialmente consideremos a locução *condomínio de propriedades edilícias*. A preposição *de* tanto pode nos dar a relação de posse, quanto de natureza, de fim, de matéria etc.⁴⁴. Nesse sentido, pode exprimir *condomínio em propriedades edilícias*, ou, *condomínio das propriedades edilícias*. No primeiro, encontramos sério entrave, pois as propriedades – no caso as unidades autônomas -, dependem justamente da divisão, e não da indivisão, da comunhão⁴⁵. O segundo atende às determinações da Lei em vigor – arts. 1º, § 2º, e art. 3º -, exprimindo tratar-se de condomínio das propriedades individuais, no sentido de que a elas pertencem as partes comuns. Mas de qualquer modo incorrerá no erro das proposições anteriores, em privilegiar – no conceito – um dos direitos reais que compõem a unidade jurídica.

Usando, então, da noção deferida ao termo “propriedade” – em sentido amplo -, diríamos que o instituto poderia ser denominado de *propriedade edilícia*, englobando, aí, condomínio e propriedade – *restrito sensu*.

44 Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, Minidicionário da língua portuguesa, 1ª ed. 7ª impressão, Rio de Janeiro: Ed. Nova Fronteira, 1977, p. 138.

45 Pontes de Miranda, cf. ob. cit. p. 238-239.

Perguntaria, então, o leitor, qual o critério utilizado, capaz de permitir a diferenciação entre o tipo de propriedade que se analisa e as outras propriedades imóveis(?), precisamente por existirem normas que incidem sobre essas outras propriedades, e que regulamentam, do mesmo modo, aquelas.

Intimamente ligada à resposta, certamente estará o sentido que se pretende dar à expressão *edilícia*.

Já tivemos oportunidade de observar anteriormente que o vocábulo deriva da ação do edil, através da competência que lhe era atribuída para fiscalizar. Resta, agora, salientar o embrião dessa competência que se acha diretamente ligada à *urbs*.

“A idéia religiosa foi, entre os antigos, o sopro inspirador e organizador da sociedade”. Dessa afirmativa da obra de Fustel de Coulanges⁴⁶ pode-se retirar a estrutura que compõe a ação do edil⁴⁷.

Adverte-nos, o autor, para não confundirmos com a cidade, eis que a *urbs* se compõe de uma formação diretamente originária da religião, sendo fundada num único dia, enquanto esta obedece a um paulatino desenvolvimento das construções.

Assim, a constituição da urbe significava um ato solene, pelo qual o fundador, em consulta aos deuses, demarcava um espaço no qual seria construído o altar da urbe, sob o qual deveriam ser depositados torrões de terra da cidade de onde provinham os homens, como forma de manter a inseparabilidade deles com os ancestrais, pois só assim estariam capazes de estabelecer uma urbe santificada, permitindo-lhes afirmar: “Aqui fica minha pátria, porque aqui estão os manes de minha família”⁴⁸.

Após a prática dos rituais necessários o fundador estabelecia os limites dentre os quais poderiam ser edificadas as moradias familiares,

46 Ob. cit., p. 196.

47 Cf. nota 2 deste trabalho.

48 Fustel de Coulanges, ob. cit., p. 202.

criando um limite inviolável sobre o qual levantavam-se as “muralhas sagradas”, sem que “ninguém poderia (esse) tocar-lhes, mesmo para repará-las, sem permissão dos pontífices”⁴⁹.

Observe-se, entretanto, que o ato de fundação de uma urbe não se acha intimamente ligado à idéia de edificação, pelo menos singularmente, pois Esparta e Mileto são exemplos de urbes fundadas em cidades inteiramente construídas, como nos assevera o autor⁵⁰. Logo a noção de urbe, inicialmente vinculada ao perfil religioso, representa mais do que simples fundação, é antes obediência aos deuses para que seja estabelecida a santificação da terra.

Assim sendo, a atribuição inicial legada ao pontífice, e mais tarde transferida ao edil, passa a se constituir de conteúdo urbanístico, porquanto, vinculada ao perímetro dentro do qual a competência edilícia se limitava, em razão da extensão da urbe.

Posteriormente é que nos aparece a noção edilícia como obra que, derivando da urbe, passa a representar a competência de fiscalização, o que nos leva inicialmente a determinar que toda a propriedade que se instale no perímetro urbano é edilícia.

É chegado o momento, então, de indagar se todo propriedade que sofre incidência da fiscalização é edilícia?

Certamente, toda edificação sob incidência de normas de segurança, higiene, arquitetônica etc., que são estabelecidas pelos regulamentos e códigos de posturas será edilícia. Então, para que se determine uma propriedade edilícia, restritivamente entendida, basta identificarmos o que é considerado área urbana; o mais, será rural, regulamentada pelas normas específicas concernentes à espécie. Aliás, a distinção encontra suporte na diferenciação de imóvel urbano e imóvel rústico, feita pelo Código Civil Brasileiro, classificada de modo preciso, pelo

49 *Id.*, p. 204.

50 *Id.*, p. 209.

Professor Arnoldo Wald⁵¹, com a adoção de três critérios. O primeiro, é o critério da “localização do imóvel”, correspondendo à situação do mesmo; o segundo, o “critério do estado”, firmado na existência, ou não, de construção, e, finalmente, o critério da “destinação”, o qual se caracteriza pela exploração do imóvel, segundo o autor “o mais lógico”, conclusão que encontra respaldo na obra da ilustres Professora Lúcia Vale Figueiredo⁵², ao entender que a “distinção entre zona rural e urbana é diretamente inferida da destinação atribuída à área – preocupação que já tivera Manuel Coelho da Rocha⁵³ -, sem prejuízo da referência aos planos urbanísticos, traçados pelo poder público, os quais se inserem na disciplina do Direito Urbanístico, tão bem exposto pelo Professor José Afonso da Silva⁵⁴.

Mas, ainda aqui, depararemos com o fato de que existem outras propriedades edilícias que se não acham sujeitas ao regime jurídico que informa o instituto. Então, tem-se por impositivo determinar um conceito adequado que caracterize especificamente o tipo de propriedade.

O tipo de propriedade que estudamos aqui, obviamente, envolve inúmeras contundências, quer pela disposição estrutural de cada propriedade individualmente considerada, quer pelo regime jurídico que sobre ela incide. Então, no caso de existir propriedade edificada verticalmente – no meio rural -, certamente não será propriedade edilícia, mas, sobre ela terá incidido o regime jurídico que norteia aquela, domínio e condomínio.

Melhor, então, é falar-se em regulamentação edilícia, e regulamentação edificacional. Aquela, incidente sobre os imóveis urbanos – *lato*

51 Obrigações e contratos, 5ª ed. rev. e atual., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1979, p. 256.

52 Disciplina urbanística da propriedade, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1980, p. 52.

53 Instituições de direito civil, T. I e II, São Paulo: Saraiva, 1984, pp. 42 e 337, respectivamente.

54 Direito urbanístico brasileiro, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1981.

sensu; esta, sobre qualquer tipo de propriedade imóvel – incluindo-se aí a rural.

Conclui-se, destarte, que a generalidade inserta na expressão *propriedade edilícia* não atende à exigência que faz o instituto da propriedade disposta horizontalmente, pois, engloba todo o perímetro urbano, independente do regime jurídico que incida sobre ela.

O aspecto que determina nossas considerações neste item é, precisamente, tentar ajustar uma denominação ao instituto que consiga a exata noção, a partir do conceito, envolvendo assim a unidade jurídica que se forma. Já afirmamos que *propriedade horizontal* privilegia excessivamente a unidade autônoma; no mesmo sentido *condomínio por unidades autônomas*. Quanto a *condomínio edilício*, que tem sofrido algumas objeções, consegue, sem dúvida, a determinação exata do perímetro onde normalmente se edifica o tipo de propriedade que é alcançado pelo novo instituto, mas, por outro lado, acentua a idéia de condomínio, e mais, não diferencia este do “tradicional” condomínio, que também pode incidir sobre a propriedade urbana, portanto, edilícia. Como, então, minimizar o impasse?

Mister observarmos que o conceito deve ser composto de modo a enunciar a unidade jurídica que é composta pelos direitos reais, sem que contenha expressão que releve em detrimento do outro, qualquer deles. É o “todo” que deve ser considerado.

Ora, certamente que *condomínio edilício* toma em consideração o “complexo de direitos” que se traduz pela edificação, ou seja: frações ideais do terreno, dos elevadores, do *play ground*, dos pátios, salões, corredores, escadas etc., mais as unidades autônomas a que correspondem. Então, ao sujeito cognoscente, a propriedade – *lato sensu* -, é o prédio com todas as partes integrantes, portanto, a edificação mais o terreno. Ocorre, entretanto, que a denominação proposta – *condomínio edilício* -, fixa o perímetro no qual será implantada a propriedade, assim como sugere que a mesma sofre as incidências decorrentes dos

regimentos de edificações e postura. O “condomínio”, conquanto se refira à unidade jurídica, ou seja, a edificação como um todo, portanto, as partes edificadas e o terreno, não consegue diferenciar-se do condomínio previsto pelo Código Civil de 1916 – o **pro indiviso**. Dessa maneira, ignora as partes **pro diviso** que são componentes, ou integrantes, da unidade edificada.

O mesmo seria falar-se em *propriedade condominial edilícia*. Embora contenha alusão aos dois direitos reais, não atende à exigência imposta, pois, no caso, “propriedade” refere-se a regime jurídico, consequentemente nos levando ao condomínio, em que incorre a denominação do Código.

Assim, cremos que o conceito a ser atribuído deva conciliar domínio e condomínio, numa fusão que componha a unidade jurídica nova, eliminando a instabilidade instaurada pela manifestação dissente dos doutrinadores, do legislador, e, finalmente, das cortes do País.

Isto posto, cremos que a reunião dos direitos autônomos que formam a unidade, dando origem ao instituto, será menos traumática ao adotarmos a generalidade. Retomemos, pois, a idéia de *propriedade edilícia*.

3.11. Propriedade Edilícia Especial

A propriedade edilícia, consoante afirmamos anteriormente, merece reparos, sobretudo por não conseguir distinguir a propriedade tradicionalmente conhecida, da propriedade sobre a qual incide o regime do domínio mais condomínio. Acrescentemos, pois, à proposição, o adjetivo *especial*, que, consoante Aurélio Buarque de Holanda⁵⁵, se refere a “relativo a uma espécie, próprio, específico, exclusivo, reservado, ou, fora do comum”.

Propriedade edilícia especial, eis a denominação proposta.

55 Cf. ob. cit., p. 197.

Preliminarmente, duas objeções poderão ser feitas: a primeira, no sentido de haver uma *contraditio*, eis que o adjetivo que integra a denominação possui, dentre seus vários sentidos, o de “fora do comum”, portanto, *sui generis*; a segunda, diz respeito ao substantivo *propriedade*, que representaria alusão a um dos direitos reais, apenas.

Em primeiro plano, coloquemos o aspecto *sui generis*.

Nossa objeção quanto a ele refere-se tão só a determinadas opiniões que, por não identificarem um *nomen juris* adequado, fogem pela tangente da facilidade. Ora, tudo o quanto surge nos ramos das ciências, sobretudo na ciência social, será *sui generis*, mas nem por isso permanecerá com essa classificação por muito tempo, pois quando passam a ser desenvolvidas teorias sobre o assunto, surgirão as primeiras manifestações que contribuem para a implantação de uma classificação definitiva. Outrossim, o adjetivo *especial* possui sinônimo de “exclusivo”, portanto, “próprio”, e o caráter de “fora do comum” não invalida a proposição.

Quanto ao termo “propriedade”, entendemos como substantivo, ao se referir à coisa, ao bem individualizado, sobre o qual recai o direito. Sua função – na denominação proposta -, assume o sentido largo, ao qual nos referimos anteriormente, englobando, pois, tanto a propriedade – *stricto sensu* -, quanto a compropriedade. Dessa maneira, ao falar-se em propriedade em sentido restrito, fala-se em domínio, ao passo que, no sentido da proposição, atende-se ao direito em gênero, possibilitando, destarte, que se fale também em compropriedade.

Desse modo, o adjetivo *especial* funciona como elemento que se pós-põe à expressão “propriedade edilícia”, precisamente para diferenciá-la do gênero “propriedade edilícia”, que incide sobre as outras propriedades localizadas no perímetro urbano e que não se acham caracterizadas pelo regime jurídico do domínio + condomínio.

Note o leitor, que já aludimos à “propriedade nova” como sendo a que se compõe pela conexão de edificação – com todas as suas partes

integrantes – e o terreno, ou solo. Como tal, é a própria unidade jurídica que toma forma de instituto jurídico singular, não devendo ser conhecida – já a partir do conceito -, tendo qualquer dos direitos reais autônomos a enfocá-la. Estes, adquirem individualização pela abstração; eliminando-se, destarte, o que é propriedade, teremos a compropriedade, e vice-versa.

Isto posto, a eleição da proposição “propriedade edilícia especial” tem em vista, justamente, a sutileza própria de reunir domínio e condomínio, dando-lhe feição individualizadora, sem que haja referência singular a direito real autônomo, comprometendo a unidade jurídica autônoma. É, destarte, com o intuito de manter essa unidade, em caráter reservado e específico, dentro do ordenamento jurídico, alheio a confusão com qualquer outro instituto já existente, que apresentamos esta colaboração.

4. Natureza Jurídica

Determinar a natureza jurídica da “propriedade edilícia especial” tem sido objeto de inúmeros estudos, sem que se tenha tornado assente uma classificação que satisfaça plenamente o mundo jurídico. Provavelmente o mesmo impacto causado aos ortodoxos apologistas do exclusivismo da propriedade, pela concepção do condomínio, esteja presente atualmente, quando a tarefa de precisar juridicamente o “novo” instituto tem-se imposto, de modo muito mais enfático, notadamente nos últimos anos.

Nessa escalada vemos as mais diferentes posições, ora em defesa de um novo direito real; ora no firme propósito de que os estudiosos não deram a devida atenção às leis de direito comum e aos usos e costumes, consoante a abalizada opinião de Pontes de Miranda⁵⁶. Daí por que trazermos o presente tópico a esta dissertação, na expectativa de que possamos contribuir, de algum modo, no deslinde do tema.

Não bastaria, desse intento, artificialmente repudiar determinadas posições relacionadas na bibliografia consultada, notadamente por infringir os melhores padrões científicos; antes, é mister examinarmos, embora à ligeira, algumas das mais freqüentes, para não cometermos a injustiça de emprestar-lhes mais importância, para então declinarmos o nosso entendimento sobre o assunto.

Assim sendo, passemos a considerações preliminares, a partir das quais construiremos o apanhado de opiniões que intentamos relacionar.

56 Cf. ob. cit., p. 213.

Efetivamente, observa-se um complexo de direitos e deveres no tipo de propriedade – *lato sensu* – aqui analisada, razão de ser do tímido desenvolvimento no estudo da natureza jurídica do instituto, fazendo-nos crentes de que muito há que ser considerado até que cheguemos ao estágio desejado. Não obstante, é impositivo que se desfralde a bandeira da audaciosa caminhada, sob pena de permanecermos inertes diante da dinâmica que cerca o instituto.

4.1. Do Condomínio

O exclusivismo em que se fundou, originariamente, a propriedade romana atravessou os tempos, vindo influenciar os ordenamentos jurídicos de origem latina, o que causou uma certa dificuldade ao amplo desenvolvimento da Comunhão. É que, podendo pertencer a várias pessoas, ao mesmo tempo, determinado direito, criou-se a figura da comunhão, que conseguiu sobreviver às constantes investidas dos opositores mais ortodoxos, com seus discursos de toda ordem.

Mas os fatos, mais uma vez, caminharam a passos largos!

Já sob a égide da extensão da figura jurídica ao direito de propriedade, um complicador a mais surgiu para os doutrinadores: como consolidar um instituto que recebera a denominação de compropriedade ou condomínio, em cujo núcleo encontra-se a propriedade, ainda fortemente relacionada ao exclusivismo, por sua vez sustentado no *jus fruendi*, *jus utendi* e *jus abutendi*. Tarefa árdua, aquela!

No Brasil mesmo, onde o conservador espírito doutrinário atravessava sua fase mais austera, o fenômeno não passou despercebido. Assim é que o ilustre Clóvis fala em condomínio ou compropriedade como “a forma anormal de propriedade, em que o sujeito de direito não é um

indivíduo, que o exerce com exclusão dos outros: São dois ou mais sujeitos que exercem o direito simultaneamente”⁵⁷.

Juridicamente composto o fenômeno da compropriedade, restavam-lhe, ainda, inúmeras discussões, precisamente pelo confronto das teorias da “propriedade integral ou total” e “propriedades plúrimas parciais”. Neste ponto, sobreleva ressaltar a efetiva contribuição do Professor Washington de Barros Monteiro. Acentua o autor que o nosso Código Civil optou pela “teoria da subsistência, em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes inerentes ao direito de propriedade; mas entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo do outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência”⁵⁸.

Desse modo, pode-se compreender as dimensões do *jus abutendi* romano, o qual não compreende o abuso, consoante nos leva a imaginar a tradução menos atenta e mais direta. Com efeito, o próprio estado jurídico da compropriedade força o equilíbrio do exercício dos direitos inerentes a ela, na medida em que vislumbra a impossibilidade de qualquer dos consortes dar a terceiros a posse, o uso e o gozo, sem consentimento dos demais condôminos, regra consagrada pelo nosso Código Civil, art. 633. Do mesmo modo impede que se desconheça o direito de preferência aos demais consortes, consoante o mesmo diploma legal, art. 1.139.

Considere-se, ademais, o surgimento do condomínio, o qual alguns escritores insistem em denominar de “tradicional”, adjetivo que

57 Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, comentado por Clóvis Beviláqua, vol. I, ed. histórica, Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1974, p. 1093.

58 Washington de Barros Monteiro, Curso de direito civil, 18ª ed. rev. e atual., São Paulo: 1977-1979, pp. 205/206/207.

se ressentir de conteúdo que revele, de modo preciso, o condomínio previsto no nosso Código Civil.

Assim é que temos o condomínio *pro indiviso*, dessa maneira denominado pelo estado de indivisão em que se encontra a propriedade; e o condomínio *pro parte*, em que os consortes já se encontram individualmente localizados nas partes integrantes da propriedade. Este, no caso de edifícios, *v.g.*, instituído posteriormente à aquisição do prédio, exige que sejam mantidos indivisos alguns locais, consoante nos demonstra Maria do Carmo Dubad de Moura Rocha⁵⁹.

O fenômeno que ocorre no tipo de propriedade em análise é de natureza muito mais complexa do que aquele que se dá no condomínio contemplado pelo nosso Código Civil, pois, além de reunir indivisões sobre as partes comuns, possui também propriedades individuais, ou unidades autônomas, consoante prefere a lei.

Nesse sentido é prudente que se utilize a explicação apenas parcialmente, precisamente sobre as frações ideais do solo e das outras partes comuns. Mas a realidade, como afirmamos, aí não se esgota, exigindo que se lhe dê explicação razoável.

Ora, temos uma comunhão *pro indiviso* incidente sobre o conjunto ideal de direitos de propriedade, mas ao mesmo instante possuímos unidades autônomas, portanto, propriedades individuais a que eles estão por lei vinculados. Ocorre que a noção de unidade autônoma deriva de divisão – não apenas da possibilidade -, escapando, destarte, da incidência do conceito de condomínio que, aliás, a exclui. Antinomia evidente.

Essa verdadeira fusão que faz com que à unidade autônoma correspondam frações ideais não poderá ser compreendida senão diante de um entendimento muito mais largo, no qual possam estar insertos os dois tipos de propriedades: a individual e a coletiva.

59 O novo condomínio e o princípio *superficie solo cedit*, in Revista de direito civil, imobiliário, agrário e empresarial, 3(9): jul/set., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1979, p. 132.

Neste contexto é mister considerarmos o universo em que se encontra o imóvel. Com efeito, a composição estrutural do prédio não permite que o consideremos isoladamente, de tal maneira que nos seja lícito individualizar determinada parte, a título de incidir sobre ela a explicação desejada, em detrimento de outra. Antes, é o todo que nos importará, pois estreitamente estabelecida está a interdependência entre partes exclusivas e partes comuns.

Isto posto, encontramos preliminar discrepância entre o fenômeno atual e o condomínio: o estado permanente. O interesse de perpetuação do conjunto, a fim de que o prédio permaneça incólume, preservando a estrutura jurídica da comunhão, em contraposição ao caráter transitório do condomínio.

Mas as visíveis linhas do condomínio estabelecem um vínculo real e obrigacional entre os condôminos, de sorte que geram limites muito mais estreitos quanto ao uso da propriedade individual, já que prevalece o interesse da coletividade, no sentido de que não haja o mau uso da propriedade. Não obstante, o proprietário não encontra os limites do direito preferencial, característica do condomínio, além de gozar da liberdade de cessão, usando-se da autonomia da vontade que lhe consagra o ordenamento jurídico. É que a relação do proprietário com terceiros é de caráter autônomo, resultado do exercício do direito de propriedade.

Reclama, destarte, o condomínio necessária sustentação para assegurar a fundamentação jurídica do instituto, notadamente por incidir sobre elemento parcial da composição que deve ser integrada pelo solo, edifício, unidades autônomas e frações ideais.

4.2. Propriedade em mão comum

Figura jurídica geralmente referida pelos estudiosos é a *Gemeinschaft zur Gesamten Hand*, ou “propriedade em mão comum” propriamente dita, do direito germânico.

Sem delongas desnecessárias, de logo vislumbra-se a inviabilidade da teoria para explicação do fenômeno, no Brasil. É que a teoria caracteriza-se pelo estado de comunhão em que se encontram os bens, pertencentes a várias pessoas conjuntamente, com o que deixou reflexos na comunhão universal de bens do direito de família, outrora principal, na declaração preliminar para contratação do matrimônio.

4.3. Da Sociedade

Como não poderia deixar de ser, na busca de estabelecer a natureza jurídica da compropriedade edilícia, ou, como preferimos, “propriedade edilícia especial”, está presente a tentativa de explicá-la através da equiparação à sociedade.

Por um critério meramente dogmático, diríamos, preliminarmente, que as disposições normativas nacionais, aplicáveis à espécie, não reconhecem personalidade jurídica à reunião de condôminos, *conditio* para que haja uma sociedade. Como, porém, a assertiva é essencialmente restritiva, não podemos circunscrever os argumentos a seu parâmetro, sob pena de incidirmos no acriticismo voluntarístico. Nesse sentido, é mister o bom enfoque do problema.

Exemplo mais nítido é a *cooperative apartment plan of home ownership*, encontrada na Inglaterra e nos Estados Unidos da América do Norte.

As sociedades cooperativas constroem prédios de apartamentos, cujos sócios, através de um arrendamento (*proprietary lease*), gozam de direito à moradia, normalmente pelo prazo de 99 anos, arcando,

ainda, com as despesas de taxas de impostos para manutenção e administração dos prédios.

Não há, como se vê, pessoa física proprietária de unidade autônoma, ou apartamento, ajustando-se à nomenclatura alienígena. O patrimônio é da sociedade – titular de todos os direitos -, ficando reservado aos sócios a “comunhão *pro diviso* do uso”, na lição de Pontes de Miranda⁶⁰.

Outras, ainda, sugerem a figura da associação, para caracterizar a reunião de condôminos, entre os quais é estabelecido um “vínculo associativo”, no entendimento de Racciatti. Alguns chegam mesmo a extremo de considerar uma *universitas facti* e uma universalidade de direitos. Aquela traduzida pela reunião de bens que, pela vontade do seu dono, teriam um fim a alcançar; esta, teria também um elemento teleológico, só que por imposição legal. “A transmutação de uma *universitas facti* em universalidade jurídica daria na personificação do patrimônio comum dos condôminos”⁶¹.

De certo que existe o *animus* que induz os indivíduos a optarem pelo tipo habitacional, mas que se não reduz aos aspectos de segurança e funcionalidade exigidos pela vida de hoje – transcende-o. Há, pois, um *animus* de continuidade e perpetuação do estado jurídico, para que seja mantida a própria estrutura da propriedade.

Nada autoriza, porém, que se infra, do voluntarismo que leva os condôminos-proprietários a permanecerem nesse estado duradouro e harmônico, a personificação e conseqüente constituição da sociedade, haja vista não ser suporte suficiente um simples “fim comum almejado por todos aqueles que a constituíram”⁶².

No mesmo sentido, não se pode pretender a personificação jurídica da propriedade em análise, sob o fundamento de que o condomínio

60 Cf. ob. cit. p. 276.

61 Lion Hennebiq, *apud* Cáo Mário da Silva Pereira, Condomínio e incorporações, 2ª ed. atualizada segundo a legislação vigente, Rio de Janeiro: Forense, 1969, p. 41.

62 Maria do Carmo Dubad de Moura Rocha, ob. cit., p. 136.

é titular de relações obrigacionais, pelo mero fato de ser titular de créditos e débitos, assim como por ir a juízo, contratar e distratar vínculo empregatício etc. Ora, tais atribuições, também entregues à massa falida e ao espólio, categorias jurídicas à parte, das quais o condomínio se diferencia por não se tratar de estado universal, como aqueles, assim considerados por alguns autores.

Não existe, também, a *affectio societatis*, imprescindível à caracterização da sociedade, mas sim um conjunto de proprietários condôminos, titulares de direitos reais, vinculados pela estrutura arquitetônica do imóvel e pelas relações obrigacionais assumidas. “Não existe ‘laço social’ entre os condôminos, já que cada um é titular de direito próprio e exclusivo sobre uma unidade autônoma e co-proprietário das partes comuns”⁶³. Ademais, a “associação” (=reunião) de proprietários configura apenas unidade representativa necessária para gerir (administrar) o imóvel – *lato sensu* -, a fim de que alcance o sentido teleológico que é o zelo e conservação para que a propriedade se mantenha incólume.

Por fim, há crucial diferença no sentido econômico, eis que na sociedade este se revela através do lucro, enquanto na propriedade em razão de sua integridade exterior, e no condomínio, pela distribuição a cada consorte.

4.4. Propriedade Solidária

Incide em equívocos a justificativa da compropriedade edilícia – a qual denominamos de “propriedade edilícia especial” -, pela teoria da propriedade solidária.

Necessário seria que os condôminos respondessem pela dívida em sua unidade (totalidade), o que não se ajusta à espécie, onde a dívida é contraída em função da unidade autônoma mais a fração ideal, sendo, pois, dívida real-obrigacional, exigível individualmente.

63 João Batista Lopes, Cf. ob. cit., pp. 36/37.

4.5. Da Servidão

A teoria da servidão também não revela, com exatidão, a natureza jurídica da compropriedade edilícia, por nós nomeada de “propriedade edilícia especial”.

Elemento necessário para que seja caracterizada a servidão é a existência de um prédio dominante e outro serviente, além da imposição de restrições a este em proveito daquele.

A compropriedade de que tratamos não oferece esses problemas, pois a superposição das unidades autônomas nasce em razão da composição estrutural do prédio, o que não significa sobrevalência da propriedade do segundo andar sobre a do primeiro. Os condôminos estão no mesmo plano de igualdade de direitos e obrigações (=deveres) sendo cada um proprietário e condômino. Ademais, não se pode compreender servidão sobre a própria coisa – *Nulli res sua servit*.

Por fim, a servidão não se funda em obrigação, mas esta está presente na compropriedade, restringindo a liberdade natural das pessoas; a servidão, por seu lado, restringe a liberdade natural da coisa, conforme nos ensina Savigny⁶⁴.

4.6. Direito de Superfície

Contribuição que também tem sido lembrada na construção jurídico-explicativa da compropriedade edilícia – denominamos “propriedade edilícia especial” – é a teoria do direito superficiário. Aliás, o projeto do Código Civil – Título II, art. 1.263, II, explicitamente eleva a superfície à categoria de direito real autônomo, para, a seguir, regulamentá-la – arts. 1401-1408.

Não se trata, com efeito, de direito novo, já que sua presença remonta à época romana, precisamente como obra do direito romano de origem

64 *Apud* Washington de Barros Monteiro, ob. cit. p. 287.

pretoriana, incidente sobre o solo público através das concessões para edificação. Despontava, todavia, quando as construções de madeira elevadas sobre o solo eram consideradas coisas móveis, em virtude da máxima ***todo lo que la antocha quema***⁶⁵. Ao proprietário do solo eram também atribuída a titularidade da superfície em virtude do direito de acessão, ficando ao superficiário um ***ius in re*** especial, respaldado no ***interdictum superficiebus***, o que levou Pontes de Miranda a cogitar a precedência da ação ao direito subjetivo privado⁶⁶.

Tem-se como impositivo determinar justamente a evolução do direito de superfície, a fim de que se possa bem apreciar a construção jurídica em estudo, largamente difundida na explicação jurídica da propriedade edilícia, ou “propriedade edilícia especial”, como preferimos.

Preliminarmente observe-se a noção de superfície de que usa Maria do Carmo Dubad de Moura Rocha. “O direito real de ter ou manter, temporária ou indefinidamente, em terreno ou imóvel alheio uma edificação ou plantação em propriedades separadas...”⁶⁷. É justamente na alusão a “propriedades separada”, inserta no conceito, que se depara com a transmutação que se pretende impor à noção do tradicional ***superficie solo cedit***.

Singular é a constatação a que nos induz o clássico princípio de que tudo o que sobre a superfície do solo seja colocado a ele pertence como um todo imóvel, aliás inserção feita no Código de 1916 – art. 43 e incisos. Eis a implícita compreensão de acessão, de que falamos anteriormente, embasada, precisamente, nos mais tradicionais padrões da propriedade individual.

Ocorre que outro parece ser o direcionamento do direito de superfície que busca conciliar duas propriedades juridicamente independentes; a propriedade do solo e a propriedade superficiária.

65 Hernman Racciatti, ob. cit. pp. 39/40.

66 Cf. ob. cit. tomo XII, p. 154.

67 Cf. ob. cit. p. 132.

Assim, de um desdobramento do direito de propriedade em que ao superficiário era entregue apenas um dos poderes inerentes à propriedade, qual seja o da utilização da superfície para plantio ou edificação, reservando-se a propriedade a um sujeito titular da mesma, caminha-se à dualidade de propriedade em que um é proprietário do solo e outro é o titular da superfície, sem que daí se infira qualquer desdobramento do direito de propriedade do solo, pois este se não divide; uma é a propriedade superficiária – sobre a edificação *in casu*. Temos, pois, que independentes são as propriedades, tanto juridicamente quanto fisicamente, pois podem ser consideradas de per si. O que as torna limitadas é justamente a pluralidade de sujeitos, como, com acerto, enfatiza Maria do Carmo Moura Rocha⁶⁸. Não incide, destarte, sobre a propriedade superficiária o direito de acessão imobiliária.

Arrojada, indiscutivelmente, é a construção teórica. Mister, entretanto, é transpô-la à figura da compropriedade edilícia, para tentar explicá-la.

A preocupação com a função social da propriedade, decorrente do solidarismo do direito, a que se entrega Duguit, nos inclina a encontrar sustentação para a propriedade superficiária nos termos em que a consideramos supra. É que a escassez do espaço urbano tem imprimido um maior e mais racional aproveitamento do solo, por sua vez estabelecendo mecanismos que impeçam a conservação de grandes áreas praticamente abandonadas, totalmente improdutivas. Assim, como meio de forçar a utilização do solo adequadamente, vislumbra-se a possibilidade de edificação sobre terreno de outrem, com a propriedade superficiária do bem edificado.

Mas não se esgota, aí, a caracterização da propriedade superficiária. Vai além. Pode incidir mesmo sobre a construção subterrânea; sobre pavimentos e até mesmo sobre o solo quando este pertencer exclusivamente a um dos proprietários dos apartamentos, como lembra

68 *Id.* p. 133.

Maria do Carmo Moura Rocha⁶⁹. Quanto a este, como adverte, não há como se estender a propriedade superficiária.

Com efeito, a construção teórica é arrojada. Não obstante, é imprescindível ponderar quanto a sua utilização para explicar o fenômeno da compropriedade edilícia. Assim é que, curial são dois aspectos consideráveis: um jurídico, propriamente dito, e outro fáctico, digamos assim.

Juridicamente a compropriedade edilícia é composta, pois é de sua essência que corresponda a cada unidade autônoma uma fração ideal do solo, da qual se não desvincula. Nesse sentido, pois, estabelece-se uma comunhão sobre as frações ideais que compõem a edificação – *lato sensu*.

Factualmente o fenômeno envolve controvérsias ainda mais relevantes.

A aquisição imobiliária é caracterizada por sintomáticos fenômenos sócio-econômicos, revestidos do interesse de construção, ou constituição, de um patrimônio particular que assegure a estabilidade material da família. Nesse sentido, o empreendimento levado a efeito representa a busca de adquirir-se um imóvel totalmente desvinculado de condições que tenham caráter de confisco; já são suficientes as restrições contidas nos instrumentos do pacto aquisitivo, tais como aquelas atinentes ao exercício (uso) da propriedade, daí porque não mais ser suportável carga que demande ainda mais restrições. Nesse sentido, pois, advogamos a integridade da propriedade, notadamente como salvaguarda contra os fatos fortuitos a que estamos todos nós expostos, que podem comprometer a propriedade em espécie.

Isto posto, inconveniente nos parece a aquisição que encontra subordinação dessa natureza, haja vista a incidência normativa prevista pelo próprio projeto do Código Civil – art. 1.401 -, subordinação essa exsurgente de princípio limitado. Nem mesmo o direito preferencial, a que alude o art. 1.405 do projeto, nos anima a esposar a construção

69 *Idb.*

teórica, notadamente pela modificação por que pode passar qualquer dos proprietários de unidades autônomas, envoltos, agora, com a necessidade de complementar a sua propriedade, pela aquisição de fração correspondente a seu imóvel. Basta constatar a oscilação econômico-financeira por que passam os homens ante um sistema habitacional díspar e acéfalo, como nosso.

Já destacamos, anteriormente, a construção teórica, mas ponderamos a mesma não atender *in totum* à dimensão que apresenta o fenômeno da compropriedade edilícia, notadamente quando se referir à aquisição. Muito mais compreensível, entretanto, seria aplicá-la à exploração industrial, da agricultura etc., quando o direito preferencial tem, efetivamente, uma conotação mais eficaz.

Por fim, se desejássemos reduzir o fenômeno ao aspecto dogmático cômodo seria sublevarmo-nos contra a construção teórica, tendo como resistência-aliada a determinação normativa que impõe uma fração ideal do solo (e das outras partes comuns) correspondentes à unidade autônoma. Optamos, todavia, pelo parâmetro fático, e nele entendemos que a aquisição do imóvel só será intimamente satisfatória se conseguir excluir o sujeito adquirente de restrições que não aquelas que dizem respeito ao uso. Só assim, efetivamente, pode-se compor o todo harmônico e duradouro que é a “compropriedade edilícia”, por nós concebida como “propriedade edilícia especial”.

Finalmente, outro ramo brotado do gênero “direito superficiário” diz respeito ao que tem sido determinado como uma variação do *superfície solo cedit*: é o *solo cedit superfície*. Consideremos essa inversão.

A principal dificuldade que elegemos como no deslinde do instituto que estudamos, quer em sua denominação adequada, quer em sua natureza jurídica, é precisar o que seja principal e acessório. Aludimos anteriormente à questão, o que não nos impede de fazê-lo por mais uma vez.

A clássica construção do *superfície solo cedit*, materializado no direito de acessão, elege à categoria de objeto principal o solo, sobre o qual se erige a edificação, que é secundário, ou, tecnicamente, acessório, sustentando-se, precisamente aí, a ênfase à propriedade.

Por outro lado, há apologia à unidade autônoma como principal, critério que se assenta no valor econômico da mesma, que é maior do que o da fração ideal do terreno. Aqui, a propriedade privada assume prevalência sobre a coletiva, ao que, aliás, nos dirige a legislação em vigor – Lei nº 4.591, de 16.12.64, art. 1º, § 2º -, ao fazer corresponder a cada unidade autônoma uma fração ideal, como parte inseparável, do terreno e das coisas comuns – eis o *solo cedit superfície*.

Queremos crer que se não possa reduzir, pelo menos teoricamente, o problema a esse estado de cousas. Muito mais extenso é o fenômeno com que nos deparamos ao estudarmos a “compropriedade edilícia”. Se, por um lado, realmente representa mais, economicamente, a unidade autônoma, não se pode perder de vista que, cronologicamente o terreno precede à mesma. Assim, pois, formulamos o critério da precedência lógica da unidade autônoma justaposto à precedência cronológica do terreno, na expectativa de que se pudesse manter indecomponível o “todo” que é a “compropriedade edilícia”, que elegemos como “propriedade edilícia especial”. Desse modo, fornecido racionalmente o entendimento da precedência lógica da unidade autônoma torna-se plausível explicar seu desaparecimento em caso de sinistro, quando assume o terreno – cronologicamente anterior – o caráter de objeto principal.

Isto posto, não vemos suficientemente pacificada a explicação jurídica da “compropriedade edilícia” através da teoria do direito superficiário – *lato sensu* -, quer pejo *superfície solo cedit*, quer pela inversão *solo cedit superfície*, ou, finalmente, pelo “direito superficiário” – restritamente considerado.

4.7. A teoria de um novo direito real

Na busca de determinar uma adequada classificação jurídica à “compropriedade edilícia” muitas têm sido as contribuições propostas, consoante observamos durante a dissertação do tema. Indubitavelmente, trata-se de direito real, mas que difere prontamente dos demais direitos reais, não pelo objeto, mas pela forma como se compõe e se apresenta, pois reúne relações que se dirigem à formação de um novo conceito. Esta proposição que, resumidamente, fundada na reunião de direitos reais considerados “de per si”, dando origem a uma nova categoria que transpõe os limites da dogmática jurídica, imprime uma nova idéia sobre o tipo de propriedade aqui estudada. Sobre ela, certamente, daremos apenas pálida idéia.

A realidade está a nos demonstrar que há, na “compropriedade edilícia”- ou, como denominamos, “propriedade edilícia especial”-, a justaposição de dois direitos reais autônomos, objetivamente considerados. Assim, identificamos claramente uma propriedade individual, incidente sobre a unidade autônoma, e, paralelamente, deparamos com o condomínio que regula o exercício do direito de propriedade sobre as partes comuns da edificação e do solo. Nesse sentido, pois, há que se ter em mente tratar-se de um direito abrangente que só assim deve ser considerado, notadamente quando nos defrontamos com a determinação normativa que condiciona a inseparabilidade da fração ideal das partes-comuns à unidade autônoma.

Essa operação, que consegue reunir direitos reais de natureza diversa, não é, contudo, tranqüilamente aceita, precisamente nos meios jurídico-literários tradicionais, onde ainda impera o rigor dos conceitos adredemente elaborados. Tendem, então, os partícipes dessas correntes, por um lado a elevar à categoria de principal a propriedade – restritivamente considerada; por outro, inversamente proporcional, colocam o condomínio em “primeiro-plano”, como conseqüência do coletivismo, animado pelo desejo de moradia em grupo. Outro é o entendimento

da proposição apresentada neste item, a qual procura estabelecer um “ponto-de-encontro” que consiga reunir os dois tipos de propriedades – *lato sensu* -, cuja denominação é “teoria de um novo direito real”.

Consoante afirmamos supra, cada direito autônomo passa a ser componente de um todo que se apresentará como principal objeto de direito, sem que isso implique num esfacelamento daqueles direitos-componentes, pois permanecem individuados – um, material e juridicamente; outro, ideal e juridicamente.

Com eloqüente exposição o doutor Oliveira Ascensão adverte tratar-se de um novo direito real que nasce, mas não de “um direito real simples, pois não traduz uma nova maneira de afectar uma coisa em termos reais. É antes um direito real complexo, pois combina figuras preexistentes de direitos reais...”⁷⁰. Daí falar em conjunto de direitos reais que assume unidade jurídica, o que o transforma em instituto jurídico novo, sem que se incorra na fugaz afirmativa de direito *sui generis*.

Procedente nos parece a construção, tanto sob o aspecto formal, obedecendo à imposição normativa de corresponder à unidade autônoma uma fração ideal, quanto sob a perspectiva jurídico-científica, que busca conciliar elementos antinômicos. A propósito, basta atentar para a realidade que está a nos demonstrar a idealização do todo: retire-se-lhe elementos componente e já não mais o teremos por inteiro. E é o todo que se apresenta como objeto de direito, tanto *inter partes* – pela inalienabilidade de parte separada do “todo” que corresponde a cada sujeito-titular, quanto *erga omnes*, pela reivindicação judicial, ou não, da integridade da edificação, consubstanciada no caráter permanente da propriedade, aqui considerada sem sentido amplo.

Procura, pois, a construção teórica eliminar o óbice da visão unilateral que muito tem contribuído para o retardo na elaboração do instituto jurídico como figura autônoma. Nesse sentido, busca revelar a fusão

70 José de Oliveira Ascensão, *Direitos reais*, Coimbra: Almedina, 1978, p. 498.

de direitos reais que entram como elementos componentes da unidade jurídica, sem que negue a qualidade que caracteriza cada um deles como direito real objetivamente considerado. Alerta, entretanto, para que se considere como objeto de direito real principal a “compropriedade edilícia”, ou, como preferimos, “propriedade edilícia especial”, pois qualquer relevância de elemento componente do conjunto e incidiremos no retorno a ele como direito real autônomo. Há, como oportunamente ressalta o mestre luso-brasileiro, “...uma situação jurídica unitária, e não uma soma de direitos reais”, para, em seguida, determinar que a individualização de cada direito real-componente – ao que nomeia de simples – deverá ser feita por abstração⁷¹. Em reforço a essa unidade desejada, pois, cremos pertinente referir-nos ao “...complexo, não de partes que se adicionam ou se somam, mas de elementos e membros que se enlaçam num todo unitário”⁷².

Reforce-se, por último, essa dimensão do *totum* que estabelece a construção teórica. Basta atentarmos para a nulidade jurídica de que se reveste a renúncia a partes-comuns feita pelos sujeitos-titulares, como forma de desoneração das despesas que lhes cabem. A regra, aí, é cogente, máxime da integridade da propriedade – *sensu estrito* -, conforme observamos do § 5º, do art. 12, da Lei nº 4.591, de 16.12.64.

Isto posto, consigamos a proposição como adequada à realidade desenhada pela propriedade edilícia especial, a qual envolve relações sobremodo complexas, conseguindo ajustar perfeitamente direitos reais antinômicos sem que os descaracterize, tempo em que elimina a idéia de propriedade mista, de que nos dá notícia o Professor Cáo Mário da Silva Pereira⁷³, permitindo que o domínio e o condomínio vivam lado a lado, na composição de uma unidade jurídica autônoma, desfrutando, pois, de singularidade que lhe atribui caráter de instituto

71 *Id.* ob. cit., p. 303.

72 José Afonso da Silva, Curso de direito constitucional positivo, 3ª ed. rev. e amp., São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1985, p. 9. (O autor faz a afirmativa quando busca um concepção estrutural de constituição).

73 Cf. obras citadas.

jurídico novo, transcendendo os limites restritos das composições teórico-gnosiológicas, até então existentes. Eis, em síntese, a teoria de um novo direito real.

Considerações Conclusivas

Submetido a uma proposição previamente estabelecida, procuramos desenvolver este estudo dentro dos padrões científicos que, usualmente, norteiam trabalhos desta natureza. Desse modo, buscamos, sempre, apresentar considerações que situassem o problema tendo como critério sistemático inicial a alusão ao assunto, estabelecendo suas vertentes fundamentais para o estudo do direito, as quais se conjugam na origem do fenômeno jurídico: a situacionalidade fáctica e a situacionalidade jurídica.

Assim, recusamos a proposta apriorística, algumas vezes evidenciada, no intuito de partirmos do processo de formação do fenômeno jurídico com o auxílio da realidade. Em nenhum momento, entretanto, relegamos o papel normativo nesse processo elaborativo. Antes, frisamos, enfaticamente, a necessidade de coadunar-se direito vigente e realidade subjacente, como meio adequado para que não incorrêssemos na abstração normativa; do mesmo modo, e em sentido contrário, não alçamos o sociologismo puro, que reduz o direito ao factível, simplesmente, sem o mínimo de coerção imprescindível a sua eficácia.

Foi, pois, dentro destas predeterminações aludidas que buscamos apresentar, aqui, sob a forma de “Considerações Conclusivas”, algumas noções elaboradas e desenvolvidas ao longo deste escrito, a fim de que pudéssemos alinhar determinados pontos que nos pareceram

sobremaneira importantes para a adequada e fiel compreensão do assunto.

A origem da propriedade foi objeto das “Considerações Preliminares” traçadas neste trabalho.

Inicialmente fixamos sua presença como sinonímia de habitação, isto por não haver configuração jurídico-formal que lhe assegurasse uniformidade como instituto jurídico, obra que só ulteriormente, já à época da Idade Média, ocorreu. Assim, muito embora o objeto a que se refere o item do trabalho diga respeito ao bem apropriado pelo homem para satisfazer sua necessidade de moradia, elegemos o critério da previsão normativa como meio que viabilizasse a precisão do “conceito” de propriedade, este obtido somente no plano jurídico.

Evidentemente que, falar-se em propriedade, é falar-se em sua origem, sem a qual estaríamos desarmados para encontrarmos qualquer tipo de consideração mais consistente. Não menos verdade, é afirmar-se que inúmeras podem ser as perspectivas sob as quais nos é permitido estudá-la, assertiva, aliás, que arrolamos como advertência, haja vista termos optado pelo prisma religioso, na determinação de sua origem individual ou coletiva.

O Direito Romano nos serviu como acervo de perquirição que assegurasse o entendimento da multiplicidade de institutos que caracterizavam a propriedade e o exercício desse direito. Prova reluzente é a inexistência de um instituto-uno que reunisse *dominium* e *proprietates*, encontrando-se, à época, a propriedade estruturada na classificação do território – bens de natureza privada, itálica e provincial – fundada no instituto do *mancipium*.

O exclusivismo em que se funda a propriedade romana impede-nos de identificar a propriedade disposta horizontalmente, à época, sem embargo de terem existido algumas edificações em plano vertical, mas sem a configuração jurídica adequada, quer pela rigidez do direito de acessão – *superfície solo cedit* -, quer pelo trabalho de fusão dos vários

institutos – obra de Justiniano – o que não logrou legar à Idade Média o conceito jurídico-formal, consoante vimos.

Os ideais individualistas impostos à propriedade francesa, durante o período revolucionário, fazem declinar, ainda mais, o tipo de habitação, radicalmente conflitante com a idéia de direito absoluto – usar, gozar e dispor.

A explosão legislativa, ocorrida ao longo da Idade Contemporânea, vem incidir, formalmente, sobre a realidade fáctica que se desenvolvia, acentuada ainda mais pelo período do pós-guerra (1914-1918), quando o tipo habitacional, acompanhando a conjuntura da época, alcança mais expansão, ocasionada pela migração urbana, tanto pela destruição das cidades, quanto pela fragilidade campesina (em termos de confronto e trabalho), forçando, pois, um aproveitamento mais racional do solo urbano.

Assim, deliberadamente, e sem desejarmos contrariar a realidade histórica que se não submete a períodos estanques como intermédios, elegemos o pós-guerra (1914-1918) como marco fundamental do desenvolvimento do instituto.

Não se pode olvidar, certamente, que em estudos desta natureza a contribuição de autoridades estrangeiras, quase sempre inovadoras, mereçam referência, ainda que em análise perfunctória. Imbuídos, pois, deste propósito, arrolamos a evolução legislativa do instituto em diversos países, precedida pela situação do problema no Brasil. Ali, tecemos considerações que se apresentaram como fundamentais e pertinentes, sempre evidenciadas pelo marcante descompasso entre direito e realidade, dados os casuísmos insertos nos diplomas legais que compunham o ordenamento jurídico pátrio, imprimindo uma nova postura ao legislador brasileiro, no sentido de que minimizasse a dissonância, através de critérios mais abrangentes, que permitissem a incidência jurídica ajustada ao instituto, sem a circunstancialidade de outrora. Ali, haurimos sólida contribuição, a qual nos viabilizou

o enfoque histórico e sua evolução, dando-nos notícia desse processo além-mar.

A denominação jurídica representou ponto fundamental deste trabalho. Menos pelo desejo de inovação – lide a que não nos entregamos; mais, pelo dissenso atestado.

Natureza jurídica e denominação soaram-nos como elementos indissociáveis, pois partindo-se da determinação de um conceito obteremos a construção teórica do outro. Assim, avocamos, inicialmente, três critérios que têm servido aos doutrinadores brasileiros para o progresso da construção teórica, e, partindo deles, ousamos oferecer contribuições que sustentem as proposições fundamentais arroladas na conclusão.

Com ênfase atribuída à propriedade ou unidade autônoma, deixa-se a propriedade coletiva como verdadeiro adendo à propriedade – *stricto sensu* -, construção assentada num suposto valor econômico superior, o que causa uma composição teórica disforme, haja vista não incidir – *in totum* – sobre o fenômeno composto.

A tradicional concepção de principal e acessório, que nos legou o Código Civil, é suficiente para anunciar a precedência da propriedade coletiva sobre a propriedade individual, bastando, para tanto, observar a cronologia natural das coisas, no caso, das propriedades.

Destas posições reiteramos o entendimento de que já não mais se pode conceber o instituto dentro desses limites restritos, o que, entretantes, não nos autoriza a anunciar uma natureza *sui generis*, sem que daí avancemos. Foi justamente buscando uma construção intermédia, capaz de melhor explicar o instituto que estudamos, que nos entregamos a esta tarefa.

Objeto também de considerações foram as proposições insertas no Projeto de Lei nº 634-A, em trâmite no Congresso Nacional. Disciplinas seriam quaisquer novas considerações sobre a denominação proposta naquela obra, mesmo por que as razões de fato e de direito já foram

oportunamente apresentadas, o que não nos impede, por outro lado, de lembrar a extensão do instituto, o qual não consegue ser suficientemente abarcado pela proposição.

Por fim, observamos cada uma das proposições que explicam a natureza jurídica do instituto sob diversos matizes, sem que tivéssemos logrado encontrar um “ponto-intermediário” que conciliasse os tipos de propriedades que compõem a “Propriedade Edilícia Especial”.

Ficou patente, ao longo da abordagem do assunto, que há uma inter-relação de caráter indissociável entre denominação e natureza jurídica, assertiva, aliás, anteriormente lembrada. Nesse sentido, buscamos atribuir uma denominação que não se desviasse dessa constatação, justapondo-se o fenômeno a sua explicação.

Podemos, pois, determinar, como principal fator de retardamento do processo de explicação do instituto, a visão unilateral dirigida apenas a aspecto singular do tipo de propriedade, quando a realidade nos demonstra a complexidade da mesma. Por isso, em detrimento da propriedade, procurou-se atribuir relevância à propriedade, como precedente àquela, ignorando-se a indivisão que existe e que, para que seja explicada, carece de atenção adequada.

Ora, o que faz o instituto constituir-se em figura jurídica diferente é, efetivamente, a possibilidade de haver, simultaneamente, divisão + indivisão, dando origem a um “direito novo”; retirando-se, destarte, parte do todo, através de qualquer enfoque mais relevante a um dos direitos que o compõem, não o teremos por inteiro.

É evidente que há uma precedência natural do solo sobre a edificação, o que, provavelmente, tem atraído os autores a esses tipos de doutrinadores. O próprio direito de acessão permanece muito forte na idealização do instituto abordado, aqui e alhures abalado pelo Direito Superficial. Mas o trabalho de construção doutrinária não se deve restringir a construções conceptuais ortodoxas, embora delas não

prescinda, até pela própria obediência à evolução natural das coisas. Mas a imaginação deve transcender estes limites.

Foi buscando reunir essas variantes doutrinárias que enveredamos pelo terreno da construção teórica, através do binômio de precedência lógica e precedência cronológica, dirigidas a direitos reais que compõem o “todo novo”, particularizados por divisão + indivisão.

A generalidade, pois, serviu como meio que conseguisse reunir, num conceito só, propriedade e compropriedade, ou propriedade individual e propriedade coletiva. Daí por que arrolamos o termo “propriedade” em sentido lato, abrangente, pois incidente sobre ambos os direitos reais, dando origem a uma verdadeira unidade jurídica. Não significa dizer, entretanto, que em nome dessa unidade jurídica proposta ignore-se cada direito real que a integra, tempo em que não se limita e restringe a ser maneira inovada de atingir uma coisa, objeto de direito. Busca, antes de tudo, demonstrar que a propriedade – *lato sensu* – compreende e se compõe por cada direito real, autonomamente considerado.

Isto posto, e tendo em vista a ampla dimensão que apresenta o problema, ainda que em relato perfunctório, alinhamos algumas assertivas que, esperamos, possam soar como contribuição pessoal:

1. Trata-se, com efeito, de um novo tipo de propriedade, e como tal merece configuração jurídica adequada e precisa, a fim de que ocupe posição própria no ordenamento jurídico.
2. Pela circunstância de reunir dois direitos reais, identificáveis por abstração, merece ser tratado de modo singular, não se podendo, portanto, falar simplesmente em propriedade – *stricto sensu* – ou compropriedade.
3. Para alcançarmos a nova unidade jurídica proposta é mister eliminarmos qualquer referencial singular a direitos componentes.
4. Juridicamente, trata-se de propriedade composta por partes exclusivas e partes comuns, estas com caráter facultativo no Projeto do Código Civil.

5. Constitui-se em um novo direito real, determinado não pelo objeto, mas pela forma.

Estas as conclusões que entendemos adequadas aos enfrentamentos do tema, que nos permitem, particularmente, nomear o instituto jurídico de Propriedade Edilícia Especial.

Bibliografia

ALVIM, Rui Carlos Machado – Análises das concepções romanas da propriedade e das obrigações – reflexos no mundo moderno. Revista de direito civil, imobiliário, agrário e empresarial, São Paulo: 4(12): 25-38, abr/jun., 1980.

ANDRADE JÚNIOR, Átila de Souza Leão – El condominio y la cooperativa como forma de copropiedad. Boletim mexicano de derecho comparado, México, 9(25-26) (3-11) ene/ago, 1976.

ASCENÇÃO, José de Oliveira e CASTRO, Maria Tereza Pereira de – Condomínio (instituição, incorporação e convenção). Enciclopédia Saraiva do direito, ed. comemorativa do sesquicentenário da fundação dos cursos jurídicos no Brasil – 1827-1977 -, coord. do prof. R. Limongi França, São Paulo: 17(405-409), 1978.

ASCENÇÃO, José de Oliveira – Direitos reais. Coimbra: Almedina, 1978.

BARASSI, Lodovico – I diritti nel novo codice civile. Milano: A. Giuffrè Editore, 1943.

BESSONE, Darcy – A propriedade. Rio de Janeiro: Jurídica, (9) (83): 456-471, 1963.

BEVILÁQUA, Clóvis – Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, comentado por Clóvis Beviláqua – ed. histórica, vol. I. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1976.

BROTTO, N. – Dos prédios em condomínio. São Paulo: Livraria Nobel S.A., 1979.

CÂMARA, Maria Helena Ferreira da – Aspectos do direito de propriedade no capitalismo e no soviétismo. Rio Janeiro: Forense, 1981.

- CARVALHO, Afrânio de – Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975. Rio de Janeiro: Forense, 1982.
- CASTAN TOBEÑAS, José – La propiedad y sus problemas actuales, 2ª ed. rev. e ampl. Madrid: Instituto Rens, 1963.
- CONSTANTINO, Michele – Contributo alla teoria della proprietà. Napoli: Ed. Jovene, 1967.
- COULANGES, Fustel de – A cidade antiga – estudo sobre o culto, o direito e as instituições da Grécia e Roma, trad. e glossário de Fernando de Aguiar, 9ª ed., vol. I. Lisboa: Livraria Clássica Editora, 1958.
- DAIBERT, Jefferson – Direito das coisas, 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.
- DANTAS, Francisco Clementino San Tiago Dantas – Programa de direito civil III: direito das coisas, rev. do texto e anotações de José Gomes de Bezerra Câmara, atual. de Laerson Mauro, ed. histórica. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1979.
- ENNECCERUS, Ludwig – Tratado de derecho civil, vol. II. Barcelona: Bosch, 1954.
- ESPIN CANOVAS, Diego – Titularidad dominical y criterios para la fijación de la cuota de la participacion. Madrid: Rev. de derecho privado, 62: 1.053-1.063, ene/dic., 1978.
- FIGUEIREDO, Lúcia Vale – Disciplina urbanística da propriedade. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1980.
- FIGUEROA YAÑES, Gonzalo – Derecho de propiedad. Revista de direito civil, imobiliário, agrário e empresarial, 4(12): 121-131, abr/jun. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1980.
- FRANÇA, R. Limongi – Condomínio. Enciclopédia Saraiva do direito, ed. comemorativa do sesquicentenário da fundação dos cursos jurídicos no Brasil – 1827-1977 -, coord. do autor. São Paulo: 17(396-404), 1978.
- – Condomínio por unidades autônomas. Enciclopédia Saraiva do direito, ed. comemorativa do sesquicentenário da fundação dos cursos jurídicos no Brasil – 1827-1977 – coord. do autor. São Paulo: 17(443-457), 1978.

- FRANCO, João Nascimento – Condomínio em edifícios. Enciclopédia Saraiva do direito, ed. comemorativa do sesquicentenário da fundação dos cursos jurídicos no Brasil – 1827-1977 – coord. do prof. R. Limongi França. São Paulo 17(429-442), 1978.
- FRANCO, João Nascimento & GONDO Niske – Incorporações imobiliárias, 2ª ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1984.
- GOMES, Orlando – Novos temas de direito civil. Rio de Janeiro: Forense, 1983.
- _____ – Estrutura da propriedade horizontal. São Paulo: Revista dos Tribunais, ano 61, jul/72, vol. 441, 1972.
- HEDEMANN, J. W. – Derechos reales, vol. II, trad. José Luis Diez Pastor y Manuel Gonzalez Enriques. Madrid: Editorial de Derecho Privado, 1955.
- KHALFINA, R. – O direito de propriedade pessoal na U.R.S.S., trad. Cirilo Krautz. Moscou: Edições Progresso, 1979.
- LIMA, Irã de – Direito imobiliário. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1980.
- LOPES, João Batista – Condomínio: problemas fundamentais da propriedade horizontal. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1982.
- MAFRA, Artur Alexandre – Propriedade e condomínio. Belo Horizonte: Revista da Faculdade de Direito de Belo Horizonte, 24(17): 78-104, out., 1976.
- MEIRELLES, Hely Lopes – Direito de construir. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1961.
- _____ – Direito municipal brasileiro, vol. I, 2ª ed. rev. e ampl. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1980.
- MIRANDA JÚNIOR, Darci Arruda – Dicionário jurisprudencial do condomínio. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1980.
- MONTEIRO, Washington de Barros – Curso de direito civil, 3ª vol. – IV – coisas, 18ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 1977-1979.

- MOURA ROCHA, Maria do Carmo Dubad de – O novo condomínio e o princípio *superficie solo cedit*. Revista de direito civil, imobiliário, agrário e empresarial, 3(9): 119-142, jul/set. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1979.
- MUKAI, Toshio – O solo criado e a competência edilícia-urbanística municipal. Revista de direito imobiliário, n-10, jul/dez, (32-38). São Paulo: Ed. ,1982.
- OERTMANN, Paul – Introducción al derecho civil, trad. de la 3ª ed. por Luis Sancho Seral. Barcelona: Labor, 1933.
- PARDAL, Francisco Rodrigues & FONSECA, Manuel Baptista da – Da propriedade horizontal no código civil e legislação complementar, 3ª ed. rev. e actual. Coimbra: Coimbra Editora Limitada, 1983.
- PEREIRA, Cáo Mário da Silva – Condomínio e incorporações, 2ª ed. atual. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 1969.
- – Propriedade horizontal, 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1961.
- – Reformulação da ordem jurídica e outros temas. Rio de Janeiro: Forense, 1980.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues – Direito das coisas, 2ª ed. emendada. Rio de Janeiro: Jacinto Ribeiro dos Santos, Livreiro Editor, s.d.
- PEREYRA, Virgilio Reffino – La propiedad horizontal – antecedentes y disposiciones regulamentarias de la ley 13. 512, decretos, resoluciones y reglamentos sobre la materia. Buenos Aires: Editorial Claridad, 1952.
- PONTE DE MIRANDA, Francisco Cavalcante – Tratado de direito privado, tomos XI e XII, 4ª ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1983.
- RACCIATTI, Hernman – Propiedad por pisos o por departamento, 2ª ed. Buenos Aires: Depalma, 1958.
- REALE, Miguel – Condomínio – natureza jurídica – incorporação de edifício de apartamento. Revista Forense, vol. 139, ano 49, jan/fev. (72-76), fasc. 583-584. Rio de Janeiro: Forense, 1952.

- – Exposição de motivos da comissão elaboradora do anteprojeto do código civil. Projeto de lei nº 634-A, de 1975 (do poder executivo), mensagem nº 160/75. Brasília, DF – Diário do Congresso Nacional, seção I, ano XXXVIII, suplemento ao nº 111, 14.09.83.
- ROCHA, Manuel Antonio Coelho da – Instituições de direito civil, apresentação José Carlos Moreira Alves, ed. cuidada por Alcides Tomasetti Jr., tomos I e II. São Paulo: Saraiva, 1984.
- RUGGIERO, Biasi Antonio – A propriedade horizontal no registro de imóveis. Revista dos Tribunais, ano 72, nov/83, vol. 577 (30-32). São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1983.
- SALIS, Lino – Il condominio negli edifici. Torino: Unione Tipografico, Editrice Torinese, 1950.
- SANTOS BRIZ, Jaime – Propriedad horizontal – la responsabilidad del presidente de la comunidad de propietarios y del administrados; sus matices y alcance respectivo. Madrid: Revista de Derecho Privado, 62: 123-134, ene/dic. 1978.
- SCHERMANN, Adolpho – Condomínios – orientador dos síndicos, prefácio do Ministro João Lira Filho. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1981.
- SILVA, Ivan de Hugo – Comentários à lei de condomínios em edificações, 1ª ed. Rio de Janeiro: Aide Editora, 1981.
- SILVA, José Afonso da – Curso de direito constitucional positivo, 3ª ed. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1985.
- – Direito urbanístico brasileiro. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1981.
- SITZIA, Francesco – Studi sulla superficie in epoca giustineana. Università di Cagliari, serie I (giuridica), vol. 22. Milano: Dott. A. Giuffe Editore, 1979.
- SOARES, Orlando – Incorporações imobiliárias e condomínio de apartamentos, 1ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1973.
- SOTELA, Rogelio – La propiedad horizontal en Costa Rica. Costa Rica: Revista de ciências jurídicas, 18: 5-46, dic., 1971.

SURGIK, Aloísio – Condomínio edilício. Enciclopédia Saraiva do direito, ed. comemorativa do sesquicentenário da fundação dos cursos jurídicos no Brasil – 1827-1977 -, coord. do prof. R. Limongi França, São Paulo: 17(421-427), 1978.

VIANA, Marco Aurélio da Silva – Manual do condomínio e das incorporações (com as modificações da lei nº 6.709, de 31.10.1979). São Paulo: Saraiva, 1980.

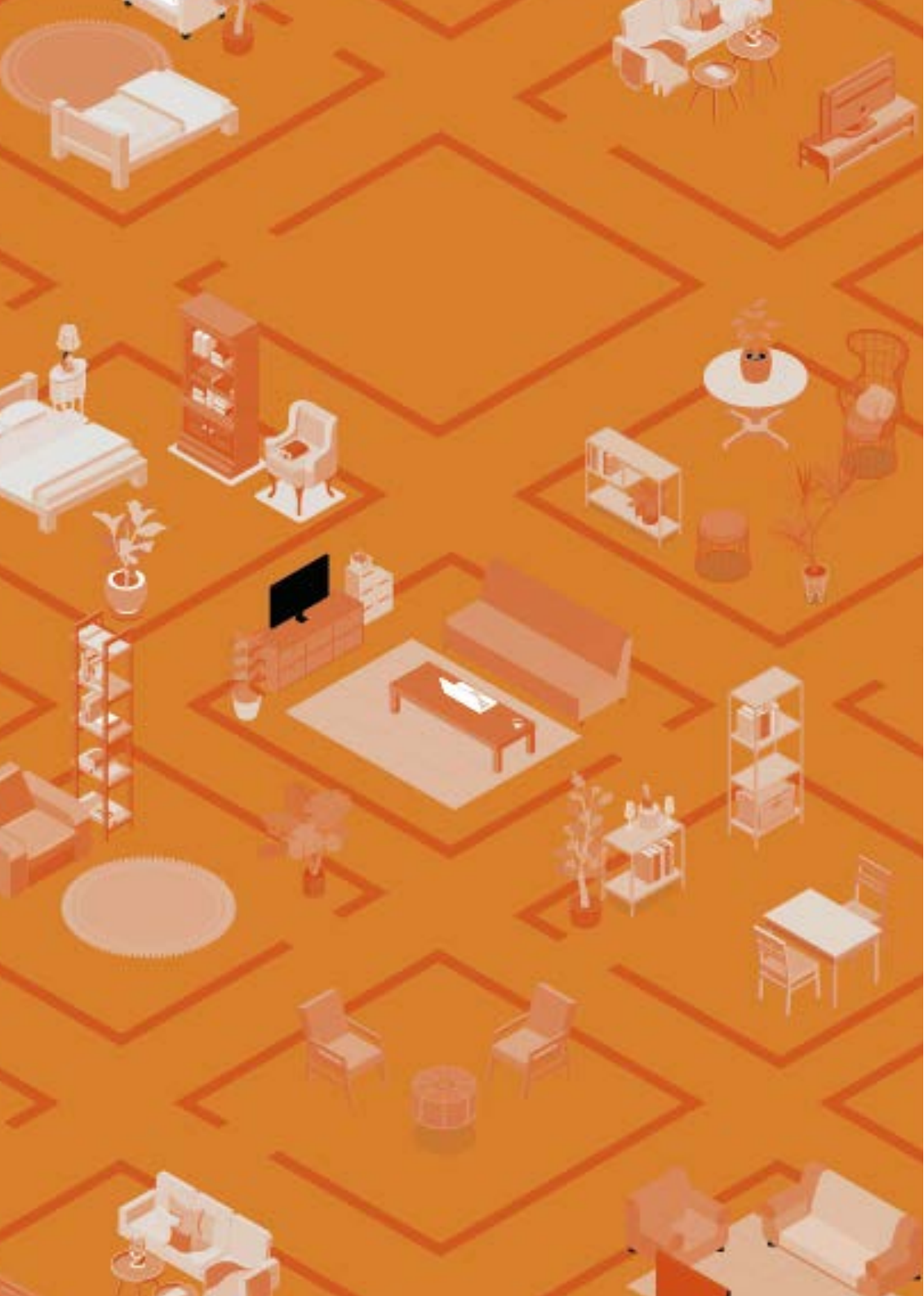
----- – Teoria e prática do direito das coisas: doutrina, jurisprudência, prática. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1980.

VIANA, Rui Geraldo Carmargo – O parcelamento do solo urbano. Rio de Janeiro: Forense, 1985.

VIDAL, Martínez, Jaime – Acerca de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal en el ordenamiento positivo español. Madrid: Revista de derecho privado, 62: 1.064-1.090, ene/dic., 1978.

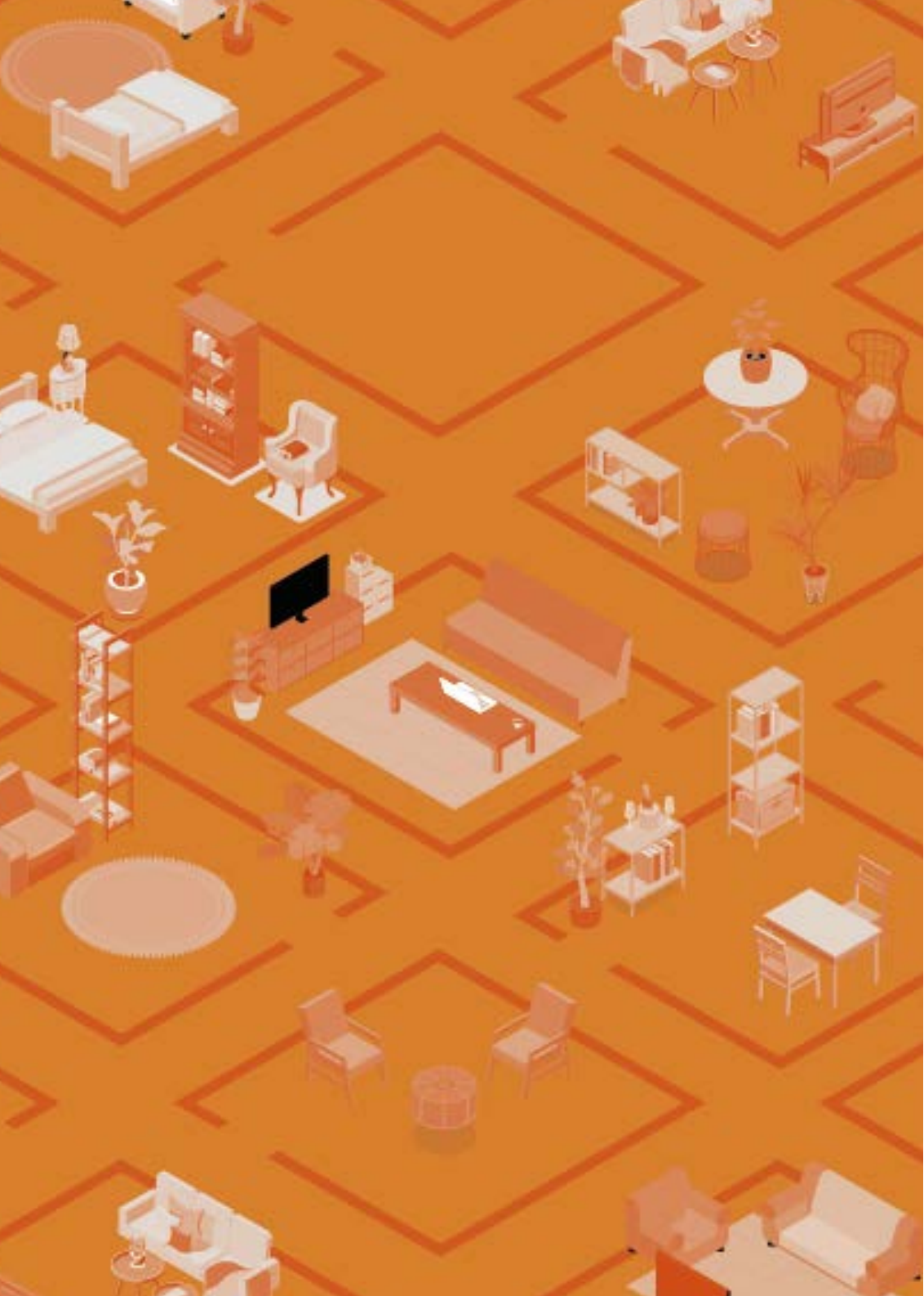
WALD, Arnoldo – Direito das coisas, 4ª ed. rev., ampl. e atual. c/ a colaboração do prof. Álvaro Vilaça Azevedo. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1980.

----- – Obrigações e contratos, 5ª ed. rev. e atual. c/ a colaboração de Semy Glans. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 1979.



Realizado o Depósito legal na Biblioteca Nacional conforme
Lei n. 10.994, de 14 de dezembro de 2004.

Título	Propriedade edilícia especial
Autor	José Cláudio Pavão Santana
Capa e projeto gráfico	Eduardo César Machado de Jesus
Formato	PDF
Páginas	104
Tipografia	Goodchild Pro TEXTO Rustica TÍTULOS
Edição	1ª edição – 2022
Publicação	Editora da Universidade Federal do Maranhão – EDUFMA





José Cláudio Pavão Santana é professor decano do curso de Direito da Universidade Federal do Maranhão, onde também é professor fundador do Curso de Mestrado em Direito e Instituições do Sistema de Justiça. Possui pós-doutorado no *Ius Gentium Conimbrigae* – Centro de Direitos Humanos da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. É doutor em Direito Constitucional pela PUC-SP e Mestre em Direito pela FDR-UFPE, além de Membro fundador da Academia Ludovicense de Letras (ALL), e Membro Efetivo da Academia Maranhense de Letras Jurídicas (AMLJ). É tutor do Grupo de Pesquisa em Direito Constitucional Contemporâneo (DGP CNPQ DCC).



CP 110
Direito
Constitucional
Contemporâneo

