

O direito que possuímos de usar, gozar e dispor dos nossos bens, sejam eles móveis ou imóveis, constitui, na linguagem e na técnica jurídicas, *domínio* — noção que, não raro se confunde com a de propriedade, ainda que esta seja mais objetiva e aquêle mais subjetivo. O Código Civil estabelece em um de seus artigos que a lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua. O domínio, porém, presume-se exclusivo e ilimitado, até prova em contrário, *ex-vi* do Código Civil.

A propriedade e o domínio se confundem assim no mesmo titular da relação de direito, podendo outrem ser detentor da posse.

Assim é que, nas operações de compra e venda de bens móveis, o proprietário, ao transferir a posse, pode preservar-se o domínio da coisa, mediante o pacto de reserva de domínio. O mesmo acontece nos contratos de promessa de venda de imóveis: o vendedor ao transferir a posse direta da coisa se reserva a posse indireta e, portanto o *domínio*. Sòmente com o pagamento integral do preço é que se transfere o domínio e se opera a translação da propriedade, com a inscrição no Registro de Imóveis.

Quando, porém, o domínio deixa de ser exclusivo, quando a propriedade passa a pertencer a mais de um titular, quando sobre o mesmo objeto há mais de uma relação de direito, surge, então, o *condomínio*.

Podem, assim, os condôminos usar, gozar e dispor livremente de sua parte, da maneira que lhes aprouver; sòmente, para tornar possível a coexistência de direitos iguais sobre a mesma coisa, não lhes assiste o direito de se excluírem, não porque o domínio haja perdido o seu caráter exclusivo, mas pelo fato de ficar este suspenso, em relação a eles, até que, pela divisão e partilha, o direito de cada um se concretize materialmente ou se localize na coisa comum.

—oOo—

## CONDOMÍNIO

Compilação de  
Norma Izabel Ribeiro Martins  
Pesquisadora do Serviço de  
Informação Legislativa

Desde antigüidade relativamente remota existiram prédios urbanos divididos em andares autônomos, pertencentes a proprietários diversos. Os homens das cavernas perfuravam rochas volumosas e ali instalavam moradas superpostas, de diferentes famílias.

Antes do início do segundo milênio anterior à era cristã, um ato do tempo de Imerum, rei de Sipar, dizia respeito à venda do pavimento térreo de um prédio, continuando no domínio do vendedor o primeiro andar, próprio para uma taverna. Ficava designado que as paredes da fração alienada pertenceriam ao comprador e serviriam para separar bens imóveis distintos. De fato, na Caldeia, a divisão horizontal formando diversas pro-

priedades surgiu com as primeiras casas de vários andares e o uso dos tijolos secados ao sol. Dali o costume se espalhou pelo Oriente. Praticava-se em Babilônia, cerca de dois mil e quinhentos anos antes da era cristã, a divisão da propriedade no sentido horizontal, uso que dali passou para o Egito e Palestina.

HUBER, autor do Projeto do Código Civil Suíço, opina haver-se difundido a divisão horizontal no Ocidente da Europa, graças ao uso das casas de madeira, às quais atribuíam o caráter de coisas móveis. Estendeu-se o novo sistema aos prédios de pedra e tijolo, para facilitar a partilha de edifícios estreitos.

Na segunda metade do século dezesseis começou a abrir caminho franco a possibilidade de uma propriedade dividida por andares de casa, inovação contra a qual se rebelou o espírito combativo de CAEPOLA. BASNAGE, que viveu entre 1615 e 1695 e publicou a obra célebre — LA COUTUME DE NORMANDIE — afirmou existirem muitos edifícios, fracionados daquela maneira, nas cidades (da Normandia, naturalmente). Em todo caso, parece que, na França, as aglomerações urbanas iniciadoras da divisão horizontal das casas, em larga escala, foram Rennes e Grenoble, esta com amplitude maior. Ainda mais, no costume de Auxerre, de 1561, estava assinalado esse modo de propriedade, que se reconhecia de grande vantagem para as pessoas de pequenos recursos adquirirem casa própria nos centros urbanos. Hoje, em Grenoble, as casas pertencentes a um só proprietário constituem exceção, e, contra as previsões alemãs e austríacas a respeito do sistema ora em aprêço, raríssimos foram os litígios entre os co-participantes: em vinte anos, a Corte de Apelação proferiu dois acórdãos sobre edifícios de apartamentos; e em vinte e dois anos, o tribunal local conheceu de três processos atinentes ao mesmo assunto.

Em 1720, incêndio colossal destruiu, em Rennes, oitocentos e cinquenta casas. Forçados os proprietários a erigir belos imóveis segundo o plano traçado pelo notável urbanista GABRIEL, arquiteto do Rei, no espaço primitivo, diminuído pelo alargamento das vias públicas, agruparam-se os interessados, aos três e quatro, e elevaram edifícios altos, dos quais partilharam entre si os andares. Como a providência adotada deu bom resultado, o sistema prevaleceu e difundiu-se; usaram-no até em partilhas e testamentos.

Radicara-se na Bretanha, na Savóia, no Delfinado e na Córsega, antes de o acolherem em Paris. Naquela capital, havia resistência às hipotecas de frações separadas, de prédios, embora alguns casos de divisão horizontal se encontrassem até ao tempo de Luís Felipe. Já em 1813, aliás, o edifício do Grande Châtelet foi vendido, com reserva do pavimento térreo e da sobreloja, que pertenceriam a determinados comerciantes.

Tal processo o Código Francês já encontrou florescente em Rennes, Nantes, Saint-Malo, Caen, Ruão e Grenoble.

A crise das construções provocada pelo conflito mundial de 1914-1918 e particulares condições econômicas de após-guerra destruíram o equilíbrio entre a oferta e a procura de prédios urbanos para habitação. Surgiu em toda parte e popularizou-se rapidamente a *communio pro diviso*, como um expediente heróico e adequado a aumentar em todo tempo "a tranqüilidade e a continuidade do gozo da casa, base da economia doméstica e sacrária da família". Até então, na maioria dos países, só existia comunhão necessária nas Sucessões, e assim mesmo em caráter transitório.

Esta expressão, *communio pro diviso*, de *condomínio sui generis*, é hoje aceita internacionalmente.

Há que distinguir, pois, entre *comunhão* e *condomínio*.

Segundo ALONSO CALDAS BRANDAO, "comunhão, *communio*, é termo genérico de sentido amplo, ao passo que *condomínio* tem significado mais restrito: é a comunhão numa coisa determinada, a título de propriedade. *Condomínio* é, etimologicamente, palavra composta da preposição COM e da palavra DOMINIO e significa domínio comum, co-propriedade. Comunhão, em sentido clássico, exclui a divisão ou a distribuição pelos comunheiros de partes físicas da coisa comum. Temos, assim, a *communio pro indiviso*, a comunhão romana, a comunhão tradicional ou a comunhão total."

PENA FORTES MENDES sustenta que "condomínio é a propriedade e posse de cada condômino, na totalidade da coisa *pro indiviso*. É esta relação de domínio e posse *pro indiviso* que caracteriza o condomínio. Todos, igualmente, mas sem constituírem pessoa moral, são senhores não de partes respectivas, mas da coisa".

Nesta definição temos a comunhão e o condomínio consagrados no Código Civil Brasileiro, em seus artigos 52 e 53:

“Art. 52 — Coisas divisíveis são as que se podem partir em porções reais e distintas formando cada qual um todo perfeito.

Art. 53 — São indivisíveis:

I — Os bens que se não podem partir sem alterações na sua substância.

II — Os que, embora naturalmente divisíveis, se consideram indivisíveis por lei ou vontade das partes”.

A comunhão *pro diviso*, ou condomínio por andares ou apartamentos, “... é uma contemporaneidade do estado de divisão com o estado de indivisão, o primeiro relativamente àquela coisa, àquelas frações que os proprietários têm, distintas e separadas, e o segundo, quanto às coisas que são comuns a todos, que interessam a todos.”

Nos edifícios de apartamentos — escreve Pontes de Miranda — o que constitui o *diviso* é o apartamento. Apartamento não é só a parte divisa da construção — é a parte da construção *mais* o que se haja destinado ao uso exclusivo do apartamento.

Para WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA o condomínio em edifícios divididos por andares ou apartamentos constitui uma combinação de propriedade comum e de propriedade exclusiva. Cada condômino é senhor exclusivo de uma fração do edifício, andar ou apartamento, e co-proprietário das partes comuns do edifício.

PIMENTEL DUARTE assim se expressa: “O Decreto n.º 5.481, de 1928, veio estabelecer no Brasil a divisibilidade dos imóveis em planos horizontais. Mas, ao mesmo tempo que admite a divisão — de que resulta a propriedade autônoma — mantém a comunhão em determinadas partes do imóvel. Daí, o que se pode denominar “sistema misto de direito patrimonial”.

SERPA LOPES, por sua vez, pondera que “na propriedade em planos horizontais o que se esbate é a fusão das duas modalidades de domínio; a propriedade privada e a comunhão. Opera-se, então, uma justaposição, recaindo a propriedade privada sobre as coisas atingidas pelo uso comum de todos os proprietários”.

Em sendo, pois, uma contemporaneidade do estado de divisão com o estado de indivisão, o condomínio *pro diviso* é um complexo de interesse e de relações de moradia.

O condomínio por andares ou apartamento está regulado pela Lei n.º 5.481, de 25 de junho de 1928, cujo art. 1.º, com a redação da Lei 285, dispõe que os edifícios de mais de 2 andares, construídos de cimento armado ou matéria similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados entre si, contendo cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residências particulares, poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estabelecidas nesta lei.

Cada apartamento será assinalado por uma designação numérica, averbada no Registro de Imóveis, para os efeitos de identidade ou discriminação.

É mister não confundir, pois, o instituto de que nos ocupamos — a comunhão *pro diviso* ou condomínio especial — com o condomínio ordinário ou tradicional de que cogita o artigo 623 do Código Civil, e em que se verifica a concorrência de dois ou mais proprietários sobre a mesma coisa.

As circunstâncias difíceis e a legislação de emergência não mais revogada, que brotaram da conflagração tremenda, desanimaram os empregadores de dinheiro em prédios para locação e, ao mesmo passo que avolumaram o anseio pela posse de casa própria encareceram, em ritmo desnorteante, a mão de obra e os materiais de construção. Isto propeliu a inventiva providencial e inexgotável dos homens a criar um sistema de edificações ainda mais complexo e eficiente que o até então conhecido e adotado em várias regiões européias, o dos prédios de andares autônomos subdivididos em frações distintas, os *flats*, dos ingleses, *appartements*, dos franceses, origem do neologismo necessário e consagrado *apartamento*.

O instituto determinou maior distribuição da riqueza, fonte de bem-estar, e mais completa disciplina social; pelo que merecia dos legisladores e magistrados apoio especial e segura orientação. Desenvolveu-se, não só qualitativa, mas também quantitativamente, formando enormes conjuntos, vastos *arranha-céus*, divididos horizontal e verticalmente, com propriedades distintas e numerosos serviços e zonas comuns, resultando notória

complexidade de direitos e relações entre os co-participantes, que obrigam a situar e limitar o alcance clássico do *jus prohibendi*.

Assim foi impósto ao jurista e ao legislador, pela realidade viva, o edifício dividido por andares ou apartamentos, porém constituindo um todo orgânico e incidível sob o aspecto arquitetônico, fracionado e ao mesmo tempo unificado em uma complexa harmonia de serviços.

Tôda inovação suscita receios e dúvidas. Assim aconteceu com o sistema da divisão horizontal. Escritores de renome consideraram-na modalidade pouco interessante de direito dominical, destinada a desaparecer, ou a perdurar apenas como particularidade imóvel de certas e restritas regiões.

Julgaram-na perigoso ninho de processos, *mater rizarum*. Tais qualificativos cabem à indivisão *total*; o mesmo não se verifica a respeito do moderno condomínio, parcial. Aquela corresponde ao estado primitivo da propriedade — desordenado, sem o freio de disciplina sólida; este constitui um tipo original e contemporâneo — condicionado, bem regulado. Longe de revelar tendência para desaparecer, ocupa regiões novas, alastra-se por tôda a parte, impõe-se a particulares e a legisladores, pois facilita a aquisição da casa própria, aspiração constante dos homens previdentes, sobretudo nas proximidades dos centros de trabalho. Estas razões, aduzidas onde abundam os capitais, avultam num país de fortunas médias ou, em regra, abaixo da média, como o Brasil.

Na verdade, a partilha horizontal se nos depara como a extensão, ao domínio urbano, do fenômeno de fracionamento, que multiplica na titularidade o número de proprietários; aplica, à esfera da habitação, algo semelhante à idéia cooperativa, cujos benefícios são de evidência solar. Tal idéia teve alguma repercussão em Paris e Chicago, em vez da propriedade múltipla. Uma original sociedade constrói um prédio e é dona exclusiva do mesmo; os sócios ocupam frações determinadas, pagando aluguel nominal fixo, que é, de fato, amortização por noventa e nove anos; cedem a outros o seu direito, mediante o *placet* do Conselho de Administração; todos concorrem para as despesas gerais — custeio, reparos, taxas, impostos. Também existem, em tôda parte, as chamadas casas de dois lances ou duas alas, constituindo prédios diversos, embora sejam contíguos. Não têm analo-

gia com os edifícios de apartamentos, pois não são comuns o telhado ou coberta superior, nem o solo.

O progresso do espírito social e de colaboração sob as suas várias formas, a consciência cada vez maior das vantagens da solidariedade, que os homens adquirem, e em todos os domínios da atividade, os aproxima e liga, propulsionam e aceleram a evolução necessária para o desenvolvimento amplo e a universalização paulatina do sistema de casas fracionadas horizontalmente, em partes autónomas e bem determinadas.

A espécie referida foi, por muito tempo, regulada pelos usos e costumes. Estes, porém, não bastariam, hoje, para resolver as novas e crescentes dificuldades advindas da enorme importância dos imóveis divididos no sentido horizontal; das instalações impostas pelo progresso da arquitetura e do conforto; do número de proprietários que atinge a setenta e até cem por edifício; do fato de se ignorarem, em geral, uns aos outros, não sabendo cada qual quem é o seu vizinho; bem como da falta de espírito de comunidade ou de associação forçada, espírito este que muito contribuiria para evitar atritos e aplinar discordâncias.

Faz-se mister, portanto, a lei reconhecendo o domínio parcelado, mas exclusivo, e permitindo regular simples e rapidamente as dificuldades criadas por mal-entendidos, ou má vontade de minoria recalcitrante. Tal providência se vai impondo em tôda parte e é adotada afinal.

A norma positiva necessária, embora não tenha efeito retroativo, aplica-se aos prédios divididos horizontalmente antes da sua promulgação, salvo os pontos já disciplinados em convenção, título ou regulamento.

Dificuldades a resolver com o auxílio de lei, ou regulamento:

- 1.º — conseguir e manter a harmonia necessária para tirar, cada um, da sua propriedade, o máximo de utilidade;
- 2.º — propiciar os meios práticos de atender as necessidades gerais do imóvel e, com o objetivo de facultar a melhor gestão do interesse comum, assegurar a disciplina indispensável para qualquer agrupamento atingir o seu fim.

No Brasil vigorou, desde antes da Independência e até a promulgação do Código Civil, regra positiva claramente previsora da divisão horizontal. Com efeito, prescreveram as "Ordenações Filipinas", livro I, título 68, § 34: "Se uma casa fôr de dois senhores, 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 logea, nem outro edificio algum". Esta norma foi consolidada por TEIXEIRA DE FREITAS e CARLOS DE CARVALHO, com a seguinte redação: "Se uma casa fôr de dois donos, pertencendo a um as lojas e ao outro o sobrado, não poderá o dono do sobrado fazer janela, ou outra obra, sôbre o portal das lojas".

O projeto de lei especial reguladora do sistema de edificios divididos horizontalmente atravessou as duas Casas do Parlamento brasileiro sem sofrer acurado estudo, nem ser objeto de um debate à altura do assunto.

Coube ao Brasil ser um dos primeiros países a elaborar normas específicas regulamentando a co-propriedade por andares ou apartamentos.

A co-propriedade horizontal tem adquirido, nos últimos tempos, desenvolvimento verdadeiramente extraordinário. Sente-se uma autêntica febre de condomínios, sem grandes preocupações pelos problemas futuros.

O custo cada vez maior dos terrenos e das construções, o aumento crescente de populações nas grandes cidades, a tornar cada vez mais exíguo o espaço e mais crucial o problema de transportes, exigiu a construção de grandes edificios de apartamentos pertencentes a proprietários diversos. Acrescentem-se a êsses fatores o desejo crescente de possuir casa própria e as facilidades de aquisições, mediante pagamentos parcelados, com amortização de capital e juros, a longo prazo.

Por outro lado, grandes companhias empreenderam a construção de vários conjuntos arquitetônicos, vendendo-os parceladamente, a prazo, com vantajosos lucros. Finalmente, nos últimos tempos, têm sido lançados à venda prédios de apartamentos a construir, ficando a cargo dos adquirentes o pagamento do custo do terreno, das contribuições e da margem de lucro dos incorporadores. (1)

Como já foi dito, o Brasil foi um dos primeiros países a elaborar formas específicas regulamentando o assunto em tela.

O Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928, deu estatuto à citada forma de propriedade. Posteriormente, foi modificado, em parte, pelo Decreto-Lei n.º 5.234, de 8 de fevereiro de 1943, que, a seu turno, foi substituído pela Lei n.º 285, de 5 de junho de 1948. A legislação sôbre registros públicos (Decreto n.º 4.857, de 9 de novembro de 1939 e Decreto n.º 5.318, de 19 de setembro de 1940), completou a organização do sistema. É de notar que êste Decreto brasileiro, como as leis similares promulgadas na Bélgica, França, Itália e Bulgária apenas regula as simples relações de condomínio, *sine affectu societatis*. Não se aplica, portanto, à comunhão conjugal, às necessidades civis ou comerciais, associações sem fins lucrativos etc. Estas se regem pelas normas peculiares e adequadas.

Os fundamentos consagrados pelo Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928, não foram o resultado de estudos aprofundados e discussões detalhadas, não estão à altura das tradições jurídicas que exornam e abrilhantam a cultura do povo brasileiro. Há, ainda, falhas e imperfeições, que a prática vai procurando sanar, bem ou mal, através de regulamentos condominais.

CARLOS MAXIMILIANO explica como adveio e foi promulgado o Decreto n.º 5.481, de 25 de junho de 1928:

"Ausente da Câmara dos Deputados, um professor da Faculdade de Direito de São Paulo chegou ao Rio de Janeiro quando se ia proceder, naquele ramo do Congresso Nacional, a terceira e última votação da nova norma. Assomou à tribuna: lamentou a falta de oradores e de emendas durante os prazos regimentais para discutir a matéria; reproduziu os argumentos de MARCEL PLANIOL contra a divisão real dos prédios; pôs em relêvo a clamorosa injustiça de se restringir o alcance da providência planejada aos prédios de mais de cinco andares, e combateu a desapropriação baseada no valor locativo; pois lhe parecia equânime tomar por fundamento do cômputo da indenização o valor atual. Saiu em defesa da Comissão de Justiça um membro da mes-

ma. O seu discurso pôs em realce o seguinte: a) relativamente à matéria de excepcional relevância, o apologista do Projeto apenas perlustrou o livro elementar de COLIN & CAPITANT, que ao assunto consagram duas páginas e meia; b) em novembro de 1927, alguns advogados levaram um projeto pronto à mencionada corporação permanente da Câmara e encareceram a urgência de se adotar a medida que êle enfeixava; o presidente da Comissão Parlamentar referida, com elegante displicência, nem designou relator, como é de praxe, para estudar e esclarecer a matéria; ali mesmo, em plena sessão, procedeu a exame e ligeiros retoques na obra alheia; em seguida, a enviou ao Plenário, sem dispêndios de erudição e nem, ao menos, a roupagem tênue da apressada exposição de motivos. Os dois oradores concluíram fazendo votos para que agisse com abundância maior de zelo pelo assunto, o Senado; porém neste areópago houve apenas um parecer anódino recomendando a aprovação do Projeto, que não mereceu, ali, as honras de um discurso nem a melhoria propiciada por qualquer emenda."

É de se concluir, pois, que os *Trabalhos Preparatórios*, em regra já de valor não vultoso, nada contribuíram para facilitar a inteligência da lei brasileira, ao contrário do que sucedeu com a belga e a francesa, atinentes ao mesmo assunto.

Segundo ALONSO CALDAS BRANDÃO, o Decreto Legislativo n.º 5.481 surgiu em consequência da impossibilidade de aplicação do art. 52 do Código Civil (coisas divisíveis) à nova modalidade que já aflorava nos espíritos mais penetrantes pois, conforme sustentou o então Deputado João Mangabeira, na brilhante defesa que fez do projeto, em face do art. 52 do Código Civil "o que se pode vender é uma parte ideal da coisa, como uma terça parte, a metade etc., pois o Código proíbe a venda de porção certa, definida, dividida do edifício."

Dai a necessidade de modificar-se o Código a fim de permitir-se que se façam vendas parciais, por andares ou apartamentos, que a lei brasileira não permitia, acompanhando assim o Código Civil alemão.

Conforme acentuava o Deputado João Mangabeira na defesa do projeto, o condomínio de apartamentos, já àquela época, se apresentava como solução jurídica para um problema social: "é, pois, sob a inspiração de situação nova, de uma contingência social, que reformamos o Código Civil Brasileiro, dando remédio jurídico ao fato econômico novo, oferecendo às pequenas bôlsas o ensejo de possuir um lar de sua propriedade, pois o povo não quer uma relação jurídica, quer uma certeza econômica e um fato material." (2)

O projeto não teve sua paternidade nas duas Casas do Congresso. A iniciativa, conforme testemunha o Deputado João Mangabeira, coube a um grupo de advogados da Capital Federal, os quais, após elaborá-lo, submeteram-no à Comissão de Constituição e Justiça da Câmara, onde recebeu acolhimento favorável e algumas emendas, não despertando a matéria, em Plenário, na primeira discussão, maior interesse e atenção, como já se pôde reparar na explicação anterior de Carlos Maximiliano. Por isso mesmo que, ainda sob as considerações do Deputado João Mangabeira, tratava-se de ousada iniciativa, cuja repercussão jurídico-social não era fácil de prever à maioria dos Senhores Congressistas.

Sempre no sentido de demonstrar as inconveniências do projeto, salienta o Professor Francisco Morato que o Código Civil Brasileiro não proscreeve essa nova modalidade de propriedade; não a proibindo, consente. Entende, porém, que o próprio silêncio sobre o assunto traduz o espírito de hostilidade do legislador pátrio à medida que o projeto agora deseja instituir.

Frisa, em seguida, que o maior erro do projeto está em imaginar que, para se vender um andar, ou apartamento de um prédio, seja preciso lei nova, quando já se tem o domínio que compreende tudo isso. E acrescenta que "só não se registram transações nesse sentido, no Brasil, porque não há proprietários que queiram

realizá-las, nem pretendentes a tais propriedades, pois o que pretende o projeto é inconveniência que roça pela tolice.”

Para melhor divulgação da matéria em tela e para que possam ser comentados alguns de seus artigos, será transcrito o Decreto n.º 5.481, já alterado pela Lei n.º 285, de 5 de junho de 1948, que modificou a redação do seu art. 1.º e revogou o Decreto-Lei n.º 5.234, de 8 de fevereiro de 1943:

**DECRETO N.º 5.481, DE 25 DE JUNHO DE 1928**

**Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de dois andares, e dá outras providências (com a modificação feita à Lei n.º 285, de 5-6-48, que revoga o Decreto-Lei n.º 5.234, de 8-2-43).**

Art. 1.º — Os edifícios de dois ou mais pavimentos, construídos de cimento armado ou matéria similar incombustível, sob forma de apartamentos, isolados entre si, contendo, cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerada, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma, sujeita às limitações estabelecidas nesta Lei. (3)

Parágrafo único — Cada apartamento será assinalado por uma designação numérica, averbada no Registro de Imóveis, para os efeitos de identidade e discriminação.

Art. 2.º — O terreno em que assentem o edifício e suas instalações e o que lhe sirva a qualquer dependência de fim proveitoso e uso comum dos condôminos ou ocupantes, constituirão coisa inalienável e indivisível de domínio de todos os proprietários do prédio.

Art. 3.º — É facultado dar em hipoteca, anticrese, arrendamento ou locação cada apartamento, observadas as regras em vigor para a propriedade em geral, excluída a restrição do art. 4.º, § 8.º, do Decreto n.º 169-A, de 19 de janeiro de 1890. (4)

Art. 4.º — O condomínio, por meação de parede, soalhos e tetos dos apartamen-

tos regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe fôr aplicável.

Art. 5.º — Os proprietários de apartamentos contribuirão diretamente com quotas relativas a quaisquer impostos ou taxas federais, estaduais ou municipais, pagando-se por meio de lançamento, como se se tratasse de prédios isolados.

Art. 6.º — Se não fôr preferido o seguro em comum, cada proprietário de apartamento segura-lo-á, obrigatoriamente, contra incêndio, terremoto, ciclone ou outro acidente físico, que o destrua em todo ou em parte.

Parágrafo único — A reconstrução será sempre feita, guardadas, obrigatoriamente, a mesma forma externa e a mesma disposição interna, salvo o acórdo unânime de todos os condôminos.

Art. 7.º — No caso de desapropriação, será a indenização de cada proprietário regulada pelo valor locativo de seu apartamento no ano anterior ao decreto que o declarar de utilidade ou necessidade pública.

Parágrafo único — A desapropriação alcançará sempre a totalidade do edifício com tôdas as suas dependências.

Art. 8.º — A administração do imóvel, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de esgôto, água, iluminação, telefone, elevador, asseio, desinfecções, vigilância interna e portaria, caberá a um dos proprietários de apartamento ou a terceiro eleito bienalmente, ou antes, em caso de vaga, por maioria de votos dos condôminos. (5)

Parágrafo único — Tais funções podem ser delegadas pelo mandatário a pessoa de sua confiança e sob sua responsabilidade.

Art. 9.º — Anualmente, os proprietários de apartamentos votarão, por maioria, a verba para as despesas comuns de conservação do edifício, concorrendo cada interessado, dentro do primeiro mês do trimestre, com a quota que lhe tocar para o custeio, de acórdo com o valor de sua propriedade. As decisões da maioria em relação ao orçamento dessas despesas serão comunicadas aos interessados ausentes por meio de carta registrada e edital. (6)

Art. 10 — As obras que interessarem à estrutura integral do edifício ou ao seu serviço comum serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários de apartamentos, mediante um orçamento prévio aprovado nos termos do art. 8.º.

Art. 11 — É vedado a qualquer proprietário de apartamento:

- a) mudar a forma externa da fachada ou a distribuição interna dos compartimentos;
- b) decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do edifício;
- c) estabelecer enfermarias, oficinas, laboratórios ou instalações perigosas ou que produzam ruído incômodo;
- d) embaraçar o uso dos corredores e caminhos internos ou lançar-lhes detritos, águas ou impurezas;
- e) o emprêgo de qualquer processo de aquecimento suscetível de ameaçar a segurança do edifício ou prejudicar-lhe a higiene e a limpeza.

Parágrafo único — A transgressão de qualquer dessas proibições, verificada em processo judicial sumário, importará na multa de Cr\$ 2.000,00 a Cr\$ 5.000,00 cabendo a metade ao interessado que intentar a competente ação e a outra à Municipalidade, e o dôbro em caso de reincidência.

Art. 12 — Revogam-se as disposições em contrário.

*Para a realização deste trabalho foram consultados os seguintes autores:*

- ALONSO CALDAS BRANDÃO — "Manual do Condomínio".
- WILSON DE SOUZA CAMPOS BATALHA — "Loteamentos e Condomínios". Vols. I e II.
- YARA MÜLLER — "Direitos, Deveres e Ações no Condomínio".
- CARLOS MAXIMILIANO — "Condomínio — Terras, Apartamentos e Andares perante o Direito".
- LOPES DA COSTA — "Demarcação, Divisão — Tapumes".
- EDUARDO ESPÍNOLA — "Posse, Propriedade, Condomínio, Direitos Autorais".

(1) — Wilson de Souza Campos Batalha, pág. 194.

(2) — *Diário do Congresso Nacional* de 10-12-1927, pág. 7.098.

(3) — Redação dada pela Lei n.º 285, de 5-6-48.

Neste artigo, pelo qual só os edifícios de dois ou mais andares e construídos de cimento armado poderão ser parcelados, entende que se pretende fazer uma restrição às demais propriedades, segundo o Prof. Francisco Morato. Chama a atenção da Câmara para o art. 2.º do Projeto, o qual estabelece que o terreno em que se assentar a edificação é comum, não podendo ser dividido nem alienado. Acha que se deve tratar de equívoco, pois no Brasil não existe o "Direito de Superfície".

- (4) — Quanto a este artigo, ainda sob as considerações do Prof. Francisco Morato, parece desarrazoado que a Comissão de Justiça haja feito referência ao Decreto n.º 169-A, de 19 de janeiro de 1890, já revogado pelo Código Civil. Alude-se, então, ao art. 7.º, em que se determina que no caso de desapropriação será a indenização de cada proprietário regulada pelo valor locativo de seu apartamento no ano anterior, entendendo-se que deve ser pelo valor natural.
- (5) — Sobre a situação de empregados, porteiros, zeladores, funcionários e serventes de prédios de apartamentos residenciais, ver a Lei n.º 3.757, de 23-4-56, em nota ao art. 7.º, letra a, da Consolidação das Leis do Trabalho.
- (6) — O condomínio **pro indiviso** não tem aplicação ao condomínio **pro diviso** senão para afirmar o princípio de que as quotas somente serão iguais quando realmente o forem, ou em caso de dúvida. É nessa desigualdade do valor das quotas ou quinhões que se inspiram os art.ºs 9.º e 10.