 doi: 10.47595/cjsiurj.v2i2.51

APONTAMENTOS JURÍDICOS SOBRE A PROPRIEDADE HORIZONTAL, SUA ORIGEM E EVOLUÇÃO: UM ESTUDO BRASIL-PORTUGAL

LEGAL NOTES HORIZONTAL PROPERTY, ITS ORIGIN AND EVOLUTION: BRAZIL-PORTUGAL STUDY

Pedro Ivo Leão Ribeiro Agra Belmonte[1]

Resumo: A origem do condomínio edilício (propriedade horizontal), relevante para sua caracterização atual, ainda suscita controvérsias entre juristas brasileiros e portugueses. Enquanto muitos defendem que o fenômeno social e jurídico surge na antiguidade, outros apontam indícios de surgimento na Idade Média, e outros ainda compreendem se tratar de fenômeno da Modernidade (e das grandes codificações) ou mesmo próprio da contemporaneidade e do crescimento vertical dos centros urbanos no século XX. Conquanto se possa questionar a natureza dos institutos análogos ao longo da história, relacionados à superposição de propriedades numa mesma edificação, inequivocamente despontam de interesse jurídico para a formação daquilo que hoje se conhece como propriedade horizontal. Neste estudo, empreendido a partir da análise da dogmática jurídica luso-brasileira, bem como da legislação brasileira e portuguesa desde as ordenações do Reino (comum a ambos os países) até a atualidade, pretende-se, primeiramente, cotejar os regimes jurídicos da propriedade horizontal nos dois países. Em seguida, serão investigadas algumas das formas apontadas como primárias do condomínio edilício. Em conclusão, pretende-se demonstrar os fenômenos jurídicos embrionários, e sua efetiva caracterização como condomínio edilício apenas com o advento das legislações escritas notadamente a partir do século XX, quando se passou a incorporar a noção simbiótica das partes exclusivas e comuns como essenciais ao regime.

Palavras-chave: Propriedade horizontal; condomínio edilício; direito comparado.

Abstract: The origin of the building condominium (horizontal property), relevant to its current characterization, still raises controversies between Brazilian and Portuguese jurists. While many argue that the social and juridical phenomenon appears in antiquity, others point to signs of its emergence in the Middle Ages, there are those who understand that the phenomenon is typical of Modernity or even characteristic of contemporaneity and the vertical growth of urban centers in the 20th century. Although it is possible to question the legal nature of analogous institutes throughout history, related to the overlapping of properties in the same building, they unequivocally arise of legal interest for the formation of what is now known (all over the world) as horizontal property. In this study, undertaken from the analysis of Luso-Brazilian legal dogmatics, as well as Brazilian and Portuguese legislation from the Laws of the Kingdom (shared by both countries) to the present, it is intended, firstly, to demonstrate the similarities of the legal regime of horizontal property in the two countries. to date, the intention is, firstly, to compare the legal regimes of horizontal property in the two countries. Then, primary forms of the building condominium will be investigated. In conclusion, it is intended to demonstrate the embryonic legal phenomena, analogous to horizontal property and its characterization as a condominium and its specific characters only with the advent of written legislation, notably from the 20th century, when it began to incorporate the symbiotic notion of exclusive parts and common as essential to the regime.

Keywords: Horizontal property; building condominium; comparative law.

[1] Doutorando e Mestre em Ciências Jurídicas pela Universidade Autónoma de Lisboa "Luís de Camões" – UAL (Lisboa, Portugal). Especialista em Direito Privado Patrimonial pela PUC-Rio. Especialista em Direito e Processo do Trabalho. Advogado e professor da Universidade Candido Mendes. Rio de Janeiro. Rio de Janeiro – RJ, Brasil. *E-mail*: belmonte@cbadv.adv.br.

1. Introdução

Pretende-se, neste estudo[2], apresentar nótula histórica do condomínio edilício, a partir da dogmática jurídica (não histórica) brasileira e portuguesa (indo desde os manuais e cursos de direitos reais às obras especificamente voltadas à origem da propriedade horizontal, passando por monografias e artigos sobre o condomínio em edificações) e, documentalmente, das leis e normas que regeram a propriedade horizontal (ou forma análoga ou embrionária) nos últimos séculos (tendo por marco inicial as Ordenações do Reino, comuns a ambos os países) e do anteprojeto de código civil brasileiro do século XIX (de Teixeira de Freitas). Adicionalmente, para além da descrição com viés historial das propriedades em edifícios, busca-se, em cada período indicado, responder se estava efetivamente diante de um edifício constituído sob o regime da propriedade horizontal – isto é, se era efetivamente um condomínio edilício, com os caracteres jurídicos estruturantes mínimos que assim o definem – ou figura meramente assemelhada ou talvez embrionária do condomínio atual.

Efetivamente, da literatura jurídica existente no Brasil e em Portugal persiste não apenas a divergência quanto ao momento histórico do surgimento do condomínio em edifícios, mas também quanto à efetiva caracterização do fenômeno jurídico em determinados períodos passados, notadamente na antiguidade romana, suscitando celeumas doutrinárias. À luz dos caracteres da propriedade horizontal, a questão merece enfrentamento científico.

A similaridade do regime jurídico da propriedade horizontal no Brasil e em Portugal – analisada de passagem no primeiro capítulo – e sua origem histórica comum permite uma análise conglobada da matéria e a obtenção de resultados aplicáveis às duas Ordens Jurídicas.

2. O Condomínio Edilício (Propriedade Horizontal) no Brasil e em Portugal

No Brasil e em Portugal, a propriedade horizontal (ou condomínio edilício)[3] é um direito real que compreende a coexistência, em uma edificação, de partes de propriedade exclusiva –

[2] Por ocasião da elaboração da dissertação de mestrado em direito defendida e aprovada perante a Universidade Autónoma de Lisboa, cujo tema centrava-se na Propriedade Horizontal ou Condomínio Edilício (cfr. BELMONTE, Pedro Ivo Leão Ribeiro Agra. **A assembleia de condóminos em Portugal e no Brasil e a proteção do direito da minoria nas deliberações**), o passar da investigação por temas periféricos culminou na recolha de material bibliográfico e documental de caráter histórico – ainda que de baixa densidade – acerca do condomínio edilício ou, ao menos, relativa à propriedade em edificações ou em superposição, que não poderia ser simplesmente descartado e que permite contribuir para a investigação da gênese jurídica condominial.

[3] Sob o prisma legislativo atual, em Portugal, a "Propriedade Horizontal" é regulada primordialmente pelo Código Civil português, nos arts. 1.414º a 1.438º-A, com as alterações e aditamentos oriundos do Decreto-Lei (DL) nº 267/1994, bem como pelas normas regulamentares introduzidas pelo DL nº 268/1994 igualmente. Entre outras leis complementares aplicáveis ou extensíveis à propriedade horizontal, pode-se citar o DL nº 269/1994, o DL nº 106/1996, e o DL nº 123/2009. Em matéria fiscal, de se citar o DL nº 287/2003, o Código do Imposto Municipal

unidades autônomas (ou frações autônomas, na terminologia da legislação portuguesa) e suas respectivas frações (ou quotas) ideais – com partes comuns, estas pertencentes a todos os condôminos em regime de compropriedade (condomínio geral no direito positivo brasileiro)[4].

O Código Civil português enquadra a propriedade horizontal no título relativo ao direito de propriedade, ao lado da compropriedade e de outros direitos, sendo certo que, independentemente da natureza jurídica do instituto adotada pela doutrina[5], vários aspectos da propriedade exclusiva (particular) aplicam-se à propriedade horizontal[6] – pois dotada de partes autônomas, de propriedade exclusiva de cada condômino.

De fato, se um edifício pertencer integralmente a uma única pessoa, será ela a proprietária exclusiva do todo, exercendo de forma plena e exclusiva todos os poderes e faculdades inerentes ao direito real de propriedade exercido sobre a coisa[7]. De outro lado, se a edificação pertencer simultaneamente a mais de uma pessoa, haverá uma situação de comunhão do direito real de propriedade – a "copropriedade" ou "compropriedade"[8] (denominado de "condomínio geral"

sobre Imóveis, e o Estatuto dos Benefícios Fiscais. No Brasil, o atualmente denominado "Condomínio Edilício" é tratado essencialmente pelo Código Civil de 2002 (arts. 1.331 a 1.358), e, supletivamente (não obstante alguma controvérsia doutrinária a esse respeito), pela Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre "condomínio em edificações" e incorporações imobiliárias.

[4] Na doutrina portuguesa, *v.*: ALMEIDA, L. P. Moitinho. **Propriedade horizontal**. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2001, p. 11; ARAÚJO, António Magro Borges de. **A propriedade horizontal e o notariado: minutas e comentários**. *Coimbra*: Almedina, 1990, p. 14-15; FERNANDES, Luís A. Carvalho. **Lições de direitos reais**. 6ª ed. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2010, p. 370-371; LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direitos Reais**. 3.ª ed. Coimbra: Almedina, 2012, p. 289; NETO, Abílio. **Manual da Propriedade Horizontal**. 4ª ed., Lisboa: Editora Ediforum, 2015, p. 14 PASSINHAS, Sandra. **A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal**. 2.ª ed. Coimbra: Almedina, 2009, p. 17; RAMOS, José Luís Bonifácio. **Manual de direitos reais**. Lisboa: AAFDL, 2017, p. 382-383; e SEIA, Jorge Alberto Aragão. **Propriedade Horizontal: condóminos e condomínios**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2002, p. 12-13. Na doutrina brasileira, *v.* especialmente, AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio edilício**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 19; CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edilício**. 3.ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, p. 7-8; DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 253; FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Vol. 5: reais. 14ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018, p. 766; GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011, p. 396; LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 236; MATIELLO, Fabrício Zamprogna. **Código civil comentado**. 5ª ed. São Paulo: LTr, 2013, p. 843; João Batista. **Condomínio**. 10ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 21-22 e 65-66; PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. 4. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 160; SCAVONE Jr., Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 838-839.

[5] Questão de longa data tormentosa na doutrina, mas que parece caminhar, tanto no Brasil quanto em Portugal, para a superação de todas as teorias explicativas a partir de outros institutos e direitos reais, e reconhecimento de sua plena autonomia, como direito real novo, "condominial" (edilício).

[6] O que é destacado na doutrina portuguesa por: FERNANDES, Luís A. Carvalho. *Lições de direitos reais*. 6ª ed. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2010, p. 369.

[7] Acerca destes poderes e faculdades, segundo LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 279, "em termos de conteúdo do direito de propriedade, o art. 1305º [do Código Civil Português] refere-nos que este abrange as faculdades de uso, fruição e disposição do direito, de modo pleno e exclusivo".

[8] *Idem*, p. 205. O regime jurídico da "compropriedade" está regulado nos arts. 1403º e ss., Código Civil Português.

pelo Código Civil brasileiro[9]). Havendo copropriedade, os direitos dos coproprietários sobre a coisa comum são considerados pela lei como qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes, presumindo-se, todavia, quantitativamente iguais as quotas de cada um, na falta de estipulação diversa[10]. Com efeito, neste caso, todos os consortes são igualmente donos da coisa do ponto de vista qualitativo, sendo-lhes atribuídas quotas ideais da coisa (frações ideais[11]), e não uma parcela material dela; não se reconhece, com isso, a plenitude da propriedade de cada consorte sobre um certo fragmento físico do bem, mas significa "que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados contudo na proporção quantitativa em que concorre com os outros comproprietários na titularidade sobre o conjunto"[12].

Entretanto, se as partes deste edifício forem passíveis de individualização, em condições de constituírem unidades independentes (autônomas), ligadas por partes comuns, então é possível instituir-se o regime da propriedade horizontal, de modo que cada condômino será proprietário exclusivo de certa(s) unidade(s) independente(s), e será coproprietário das demais partes da edificação. Uma vez instituído, haverá, portanto, um regime misto, que abrange partes de propriedade exclusiva – as unidades autônomas – e partes nas quais todos serão coproprietários – partes comuns. A título de exemplo, pode-se cogitar a hipótese de um edifício residencial, com diversos apartamentos, cada um deles pertencente a um dono diferente – portanto, unidades de propriedade exclusiva[13] –, e partes comuns, como a entrada, escadas, corredores, instalações gerais de água, luz, gás e eletricidade, os elevadores, entre outros[14].

---

[9] Arts. 1314 e ss., Código Civil Brasileiro.

[10] Art. 1403º, nº, Código Civil Português; e art. 1315, Código Civil Brasileiro.

[11] Cumpre esclarecer que, enquanto no direito brasileiro o equivalente às quotas ou quinhões do condômino são especialmente denominadas de "frações ideais" – tanto em matéria de copropriedade (condomínio em geral). São quotas abstratas e representam, quantitativamente, a medida do aproveitamento econômico de cada consorte. Vê-se a menção a "quotas ideais" por juristas portugueses em matéria de copropriedade. Ver: SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 12.

[12] Nesse sentido, PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...*, p. 151-152.

[13] Além de decorrer do conceito exposto no art. 1414º, o código civil português deixa expresso nos direitos dos condôminos: "Art. 1420º (Direitos dos condóminos) 1. Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício". O código civil brasileiro exemplifica as partes exclusivas, que constituem unidades autônomas: "Art. 1.331. [...] § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio".

[14] O Código Civil português diferencia textualmente as partes forçosamente comuns (art. 1421º, nº 1), tidas por fundamentais ao uso comum do prédio, das partes presumidamente comuns (art. 1421º, nº 2), relativamente às quais não só o título constitutivo poderá dispor de forma diferente. O código civil brasileiro, a seu turno, apenas exemplifica as partes comuns: "art. 1331. [...] § 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns,

No Brasil, desde a sua promulgação, a Lei nº 4.591/1964 enquadrava, em seu art. 1º, no regime do "Condomínio em Edificações", todas as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, que poderiam ser alienadas, no todo ou em parte, objetivamente consideradas, constituindo, cada unidade, propriedade autônoma com as limitações próprias do regime jurídico. E o Código Civil brasileiro em vigor, seguindo a mesma orientação, dispõe que "pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos"[15].

O Código Civil português, no mesmo sentido, estabelece como princípio geral que "as fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal" [16] e acresce que "cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e coproprietário das partes comuns do edifício" [17].

Em ambos os países as unidades autônomas (ou "frações autônomas", em Portugal[18]), de propriedade exclusiva, devem ser discriminadas, isoladas umas das outras e com saída própria para a via pública, ainda que de forma indireta, através das partes comuns[19].

Não obstante pontuais diferenças quanto à definição unidades autônomas e a forma adotada para a divisão da edificação em quotas, os ordenamentos jurídicos de ambos os países, seguindo uma mesma orientação, estabelecem que, na propriedade horizontal, cada condômino é proprietário exclusivo da unidade que lhe pertence e coproprietário das partes comuns do edifício[20], sendo o conjunto dos dois direitos incindível, pelo que nenhum deles pode ser alienado separadamente[21], ainda que sejam partes acessórias[22].

---

inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.".

[15] Art. 1.331, do Código Civil brasileiro, em redação criticada desde o projeto que deu origem ao código civil vigente, por PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...*, p. 160, segundo o qual não teria o legislador primado pela melhor técnica, posto que o dispositivo, situado no Código Civil em capítulo próprio intitulado "Condomínio Edilício", olvida que não existe propriedade horizontal sem que haja, necessariamente, concomitantemente partes exclusivas e partes comuns. Portanto, não deveria utilizar-se no Código a palavra "pode". Seja como for, não havendo coexistência de unidades independentes e partes comuns, poderá haver copropriedade, mas não propriedade horizontal propriamente dita.

[16] Art. 1.414º do Código Civil português.

[17] Art. 1.420º, nº 1 do Código Civil português.

[18] Como referido pela legislação, doutrina e jurisprudência portuguesas para designar as partes suscetíveis de utilização independente ou de propriedade exclusiva.

[19] Art. 1.415º, Código Civil português; arts. 1.331, § 4º e 1.332, I e II, Código Civil brasileiro.

[20] Art. 1.420º, nº 1, Código Civil Português; art. 1.331, Código Civil brasileiro.

[21] Art. 1.420º, nº 2, Código Civil Português.

[22] Art. 1.339, Código Civil brasileiro.

E daí resultam conceitos símiles para o instituto nos dois ordenamentos jurídicos ora estudados, reconduzidos à noção fundamental supra apresentada, de direito real que exige a coexistência indissolúvel, sobre a mesma edificação, de partes comuns – com as faculdades correspondentes à copropriedade – e unidades (frações) autônomas – com as faculdades correspondentes à propriedade exclusiva[23]. Para os fins do breve estudo ora empreendido, relevante tomar este conceito como partida, a fim de possibilitar aferir-se o surgimento da propriedade horizontal.

3. Breves apontamentos acerca da gênese e da evolução do fenômeno jurídico

Quanto às origens mais remotas da propriedade horizontal, conquanto não haja total uniformidade na doutrina relativamente à existência da propriedade horizontal em determinados períodos históricos (questão ligada ao efetivo enquadramento jurídico das figuras identificadas) – havendo quem refira tratar-se de fenômeno típico da contemporaneidade, ligado ao crescimento e concentração urbanos e a escassez de espaço[24] –, não se nega que o fenômeno proliferou sobremaneira especialmente a partir do século XX, a reclamar efetiva e completa regulação legal, mas tampouco se pode negar as raízes genéticas e traços originários do instituto – e da divisão de despesas de conservação do edifício de habitação comum – encontrados desde a antiguidade.

De fato, como demonstrado no capítulo antecedente, para a configuração do regime jurídico da propriedade horizontal é necessário que haja unidades (frações) autônomas, de propriedade de diferentes sujeitos, ligadas às partes comuns da edificação, pertencentes conjuntamente aos proprietários das unidades autônomas; há que haver, enfim, a *simbiose* entre *unidades autônomas* – de propriedade exclusiva, pertencentes cada qual a cada um dos condôminos – e as *partes comuns* – de propriedade comum de todos os condôminos. Portanto, há que se analisar as diversas figuras jurídicas referidas nos períodos históricos estudados pela

[23] Em Portugal, por todos, *v.* DUARTE, Rui Pinto, *op. cit.*, p. 115; RAMOS, José Luís Bonifácio, *op. cit.*, p. 398; SEIA, Jorge Alberto Aragão, *op. cit.*, p. 13-14; ALMEIDA, L. P. Moitinho, *op. cit.*, p. 11; VIEIRA, José Alberto. Direitos reais. Coimbra: Almedina, 2017, p. 629-631; LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 289, segundo o qual, "a propriedade horizontal constitui um novo direito real, regulado nos arts. 1414º e ss., que faz coexistir sobre o mesmo edifício dois tipos de faculdades distintas dos condóminos: as faculdades correspondentes à propriedade exclusiva sobre uma fracção autónoma do prédio e as faculdades correspondentes à compropriedade sobre as partes comuns do edifício". Na doutrina brasileira, por todos, *v.* PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições...*, p. 160: "reunião orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva, incidente sobre a unidade, e o condomínio sobre as partes e coisas comuns".

[24] Nessa linha, *v*. GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op cit*., p. 396.

literatura jurídica, ainda que sejam elas meramente embrionárias daquilo que viria a se tornar a propriedade horizontal.

Numa síntese prévia, basicamente, as referências históricas mais antigas à "propriedade por andares" e "superposição habitacional" remontam à *Antiguidade*, com registros na Babilônia e, em seguida, na Grécia[25] e Roma[26] antigas; do *Período Intermédio* e séculos posteriores a doutrina menciona a colheita de registros em costumes (inclusive escritos) e leis[27] – nas Ordenações do Reino no particular de Portugal e Brasil –; na *Modernidade*, são especialmente referidos o Código de Napoleão e os que o seguiram[28]; e na *contemporaneidade*, os Códigos Civis e legislações extravagantes dos diversos países dão conta da regulação da propriedade horizontal, tratando-se de fenômeno social e jurídico em constante crescimento[29].

Pouco se tem de registro da Antiguidade anterior à Roma e Grécia. Apesar de haver notícia histórica de que, já no segundo milênio antes de Cristo, na Caldeia existiria a divisão de prédios em planos horizontais[30], e de que na Babilônia realizavam-se vendas de frações

[25] Como referido por Armindo Ribeiro Mendes em: **A propriedade horizontal no Código Civil de 1966**, 1970.

[26] Tratado por Eduardo Marchi no livro: **A propriedade horizontal no direito romano**. 2ª ed. São Paulo: Quartier Latin, 2003, p. 113-114. Na doutrina portuguesa, Armindo Ribeiro Mendes (*op. cit.*, p. 13-14) reconhece que alguns fragmentos do Digesto (D.8.2.36. e D.43.17.3.7.) se refiram a hipóteses de fato semelhantes a que ocorre na propriedade horizontal, e, que, portanto, "permitiriam afirmar o conhecimento dos juristas romanos das especialidades jurídicas da propriedade por andares", mas não fala propriamente em propriedade horizontal. O autor menciona, ainda, que o brasileiro Pontes de Miranda e o espanhol Battle Vázquez sustentavam a existência de uma forma *sui generis* de titularidade real de andares de um edifício em Roma (p. 14-15). Quanto à mencionada obra de Pontes de Miranda, este autor tratava da "comunhão *pro diviso*" em Roma, cfr. MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado: parte especial**. Tomo XII: Direito das Coisas, 2012, p. 257.

[27] MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 16.

[28] Cfr. sustentado PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 87-88; 90; 92, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 290; LOPES, Miguel Maria Serpa. **Curso de direito civil**. 2ª ed. Vol. 6: direito das coisas. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1962, p. 329-330. Segundo este último, a lei somente adotou o regime da propriedade horizontal a partir do Código Napoleão, em seu art. 664 – cuja redação sofreu alterações (mencionando a Lei de 18 de junho de 1938) –, expandindo-se e desenvolvendo-se em todos os povos "cultos" e respectivas legislações, em virtude das necessidades de habitação – principalmente próximas aos centros urbanos – e alto custo da superfície, reduzido por este sistema. Caio Mário Pereira não rejeita a origem moderna (e mesmo anterior) da propriedade horizontal, mas deixa claro que o problema (social) e o conceito ainda não estavam consolidados – que só viria a ocorrer posteriormente, em especial com as legislações do século XX –, o que se reflete nas grandes codificações inauguradas com o Código Napoleônico, que não lograram delimitar nem regular por inteiro a matéria, mas apenas iniciando o tratamento jurídico de certas despesas e consertos comuns de proprietários de diferentes andares de uma mesma casa ou edifício, cfr. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Propriedade Horizontal.** Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 38-39.

[29] Para além dos Códigos Civis brasileiro e português, a respeito da propriedade horizontal na legislação de diversos países, *v*. FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Hermenêutica e aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)**, 2007. Em sua tese, o autor analisa o sistema de propriedade horizontal nos seguintes países: Itália, França, Espanha (e Catalunha), Portugal, Argentina, Alemanha, Suíça, Áustria, Japão, EUA, Bulgária, Chile, Cuba, Uruguai, Colômbia, Costa Rica, Venezuela, México, Porto Rico, Peru, Bolívia, Guatemala, Canadá, Austrália, África e Israel, fazendo, ainda, brevíssima menção à previsão do instituto da Inglaterra, China e Grécia, e apenas citando a legislação de regência relativamente à Hungria, Bélgica, Roménia, Suécia, Polónia, Egito, Holanda, Equador, Etiópia, da extinta Iugoslávia, do Líbano e Turquia.

[30] Cfr. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 36.

divididas de casas – existindo documento que consubstancia a venda apenas do rés-do-chão de uma casa, sendo que o piso superior continuou a pertencer ao vendedor –, a escassez documental impede incursões mais remotas no tempo[31].

No direito helênico e grego-egípcio não era desconhecida a noção de divisão de partes de edificações entre diferentes titulares, numa figura próxima à *communio pro diviso* romana[32].

Já no tocante ao período romano, existe maior celeuma doutrinária quanto à efetiva existência da propriedade horizontal no seu direito antigo. Necessário, para aferição da real origem do direito real, aprofundar a análise dos caracteres da *"propriedade por andares"* romana – tantas vezes citada pelos defensores da origem romanística do instituto.

Não obstante sejam vários os textos defendendo a existência da propriedade horizontal no direito romano, o que se tem de efetivo registro histórico é que já nos primeiros anos do Império Romano havia edifícios construídos verticalmente – *insulae* – com vários andares e compartimentos, ocupados por inúmeras famílias[33], referindo alguns autores à Lei Icília do ano 456 a.C.[34]. Efetivamente, as leis da época[35] determinavam que os proprietários dos andares superiores concorressem com as despesas segundo a altura dos respectivos andares, delimitando as despesas entre os proprietários dos vários pisos quanto ao telhado ou vigas de sustentação dos andares. Tal divisão de despesas e obrigações (comuns) serve de fundamento para muitos autores de que ali já havia a propriedade horizontal (ou sua gênese). Em poucas palavras, é com base nestes registros que parcela dos juristas advoga a origem romana da propriedade horizontal.

Entretanto, não são poucos os autores que qualificam de equívoco tal enquadramento, precisamente porque "o elemento estruturante da propriedade horizontal é a existência de partes próprias ligadas funcionalmente a partes comuns", com rateio de despesas e outras obrigações

---

[31] Como bem salientado em MENDES, Armindo Ribeiro, *op. cit.*, p. 12. O autor presume ser provável que outros povos do antigo Oriente tivessem formas de propriedade horizontal em suas cidades, o que não se consegue comprovar ante a mencionada escassez de documentos, mas ainda assim, no tocante à Síria, a de ter ocorrido é de alguma forma ratificada posteriormente, ante a referência ao instituto em obras sírio-romanas posteriores. Esclarece, ainda, que a "configuração geográfica das cidades sírias, apertadas entre o Mediterrâneo e elevações paralelas à costa, não teria sido alheia ao desenvolvimento da propriedade por andares".

[32] *Ibidem*.

[33] Nesse sentido, PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 86.

[34] Entre eles, Serpa Lopes, na obra já citada, p. 329. Mas esclarece o autor que, na verdade, apesar de considerável parcela da doutrina basear-se na mencionada lei para justificar a origem romana da propriedade horizontal, a mesma [a Lei Icília do ano 456 a.C.], apenas permitiu aos plebeus a faculdade de morar no Monte Aventino, não tendo, contudo, autorizado nenhum tipo de concessão superficiária, nem criado nenhum sistema de propriedade por planos horizontais – ainda que, *na prática*, por conveniência ou necessidade, os plebeus hajam, de alguma forma, dividido as propriedades construídas no Monte Aventino por pisos ou planos horizontais.

[35] Aqui referindo aos extratos de Juliano de Ascalão (Hexábiblos, 2, 4, 40 e 2, 4, 42), citados por Sandra Passinhas na obra aqui já referida, p. 91.

quanto a elas, o que não se verificava na realidade imobiliária romana – ao menos não com base nos registros apontados –, defendendo que: (*a*) o simples fato de existirem, à época, casas ou edificações nas quais a parte de cima era de propriedade de uma pessoa, e a parte de baixo pertencia a outra pessoa, não conduz necessariamente à conclusão acerca da existência do regime próprio da propriedade horizontal; e (*b*) que a situação jurídica romana, tal como indicada, mesmo com a concorrência dos diversos proprietários em despesas comuns, por si só, poderia enquadrar-se no conceito de *communis pro indiviso*, mas não no de propriedade horizontal[36].

De fato, sob esta perspectiva, conquanto as figuras jurídicas romanas possam figurar meramente como um "embrião, uma figura aproximativa" da propriedade horizontal, não se podem com ela confundir; difere a propriedade separada de andares de um edifício da propriedade horizontal propriamente dita, precisamente porque naquela inexistem partes e obrigações comuns[37].

Para que a razão está com razão estes últimos. Não obstante a existência de figuras assemelhadas, não se pode falar propriamente na existência de *propriedade horizontal* em Roma, justamente por não haver a necessária copropriedade nas partes comuns – elemento essencial do regime. Assim, à linha de muitos outros direitos e institutos, pode-se buscar em Roma a gênese do fenômeno da *superposição habitacional* – inclusive com disciplina própria e praticada como solução em várias cidades, registrada em seu direito pretoriano[38] –, mas não da propriedade horizontal como hoje conhecida e positivada.

Superado o período romano, há comprovada notícia da propriedade separada por andares em alguns burgos nos últimos séculos do período intermédio e nos séculos XVI, XVII e XVIII, explicada pela apertada fisionomia das muradas cidades medievais. Bélgica e França conheceram o fenômeno: Grenoble regulamentou o instituto em 1561 e várias cidades, como Auxerre, Berry, Bretagne, Paris, Clermont-Ferrand, Orléans e Anvers, possuíam costumes

[36] Por todos, *v.* PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 92; PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Propriedade horizontal...**, p. 36-37. Ainda no mesmo diapasão, GONÇALVES, Luís da Cunha. **Da propriedade horizontal ou por andares: breve estudo e comentário do Decreto nº 40.333, de 14 de outubro de 1955**. Lisboa: Edições Ática, p. 9, este último apontando para a existência, em Roma, não de propriedade, mas sim de um regime de servidão – "*servitutes oneri ferendi* do proprietário da casa térrea (*cryptae*) e do respectivo solo" – face ao princípio segundo o qual *aedificium solo cedit et jus soli sequitur*". E segundo LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 290, apesar de a Antiguidade e o Direito Intermédio contarem com referências históricas, a propriedade horizontal, sua origem estaria associado ao êxodo das populações rurais para as cidades a partir do século XIX, acentuada no século XX.

[37] Cfr. PASSINHAS, Sandra, *op. cit.*, p. 87-88; 90; 92, LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 290; e PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Propriedade horizontal...**, p. 36.

[38] Citando as cidades de Auxerre, Orleães, Paris, Rennes, Nantes, *v.* PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições...**, p. 158-159.

escritos; o grande incêndio que assolou a cidade francesa de Rennes em 1720, destruindo quase mil edificações, impôs maiores despesas às vítimas, razão pela qual adotaram de forma voluntária o regime de propriedade por andares, dividindo o pagamento do edifício inteiro; e o próprio Código Civil francês de 1804 foi influenciado no particular pelo art. 215 do costume de Orléans e correspondentes estudos de Pothier. Também conheceu figura análoga a Itália: o estatuto da cidade de Milão regulava pormenorizadamente a situação de propriedade de diversos donos divididas por andares[39]. Em Portugal, as Ordenações Filipinas não regulavam o rateio das despesas comuns do edifício, mas tão somente impunham limitação ao direito do proprietário do sobrado – proibindo-o de abrir janela sobre o portal do andar térreo (sótão ou "lógea") ou a construção de qualquer edifício –, inexistindo elementos aptos a demonstrar eventual propagação do instituto à época, sendo possível apenas conjecturar que, ou era por demais incipiente o instituto, a não reclamar maior regulação, ou era a tal ponto disseminado que não se justificava ir além das tradições jurídicas enraizadas[40]. Portanto, conquanto se possa concluir ter havido, ao menos, a divisão de propriedade por andares em Portugal no período, o dispositivo não permite concluir pela existência precisa de propriedade horizontal pela tão só existência de restrição ao direito de propriedade do dono do sobrado, mas sem repartição de despesas comuns, obrigação de reconstrução e demais caracteres próprios do instituto verificados em períodos mais recentes.

Muitos se referem à Modernidade e especialmente ao Código Napoleônico – e leis que o seguiram imediatamente –, como efetivo momento de nascimento da propriedade horizontal, indicando as primeiras grandes codificações como seu marco legislativo e jurídico[41]. Estas primeiras leis, em suma, regulavam a propriedade de diferentes donos em edifícios, tratando da partilha das despesas com os pisos e telhados.

Com efeito, para parcela da doutrina[42], efetivamente, apenas com o advento do mencionado Código Civil francês de 1804 – época de grande crescimento das cidades e desenvolvimento da industrialização, é que se poderia falar em propriedade horizontal como instituto regulamentado em linha com os elementos essenciais do atual regime.

---

[39] Cfr. Armindo Ribeiro Mendes, na obra citada, p. 15.

[40] *Idem*, p. 17.

[41] Essa a posição sustentada por LEITÃO, obra citada, p. 290.

[42] Nesse sentido, Sandra Passinhas, *cit.,* p. 92-93, para quem "o artigo 664º do Code Napoleón admite que diferentes andares de uma casa pertençam a diversos proprietários, regulando a responsabilidade pelas despesas com reparações. Aqui já se nota claramente a existência de partes comuns, ao lado de partes em propriedade exclusiva, e já podemos falar em propriedade horizontal" (p. 93). Em linha semelhante, v. LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit.*, p. 290, não obstante o autor refira a uma anterior "breve menção" nas Ordenações do Reino.

Na realidade, mencionava tal diploma normativo, em única disposição (art. 664) sobre o tema, que, se diferentes andares de uma casa não pertencessem ao mesmo proprietário, todos suportariam, por inteiro, as despesas de reparação e reconstrução das paredes mestras e do teto, na proporção do valor de seu andar, cabendo a cada um o seu respectivo piso e a escada do andar inferior até o seu[43].

O Código Civil italiano de 1865, primeiro sucessor do Código de Napoleão, apenas repetiu a disposição do diploma paradigma, no que foi acompanhado pelos posteriores Códigos Civis de Portugal (1867)[44] e da Espanha (1888), revelando que, à época, o assunto não reclamava atenciosas medidas normativas[45].

Ao revés, os condomínios se tornaram extremamente relevantes desde o início do século XX, ante o exponencial crescimento *vertical* dos grandes centros urbanos, em função da necessidade de aproveitamento dos espaços existentes. Inegável o fenômeno social, razão pela qual autores há que afirmam que a propriedade horizontal tem sua origem neste período histórico[46]. Pulularam à época as monografias e leis específicas sobre o tema nos mais diversos países, mantendo-se até a presente data o estudo e desenvolvimento da matéria, que conta com regulação cada vez mais pormenorizada.

Feita esta breve passagem pela origem geral comungada por Portugal e Brasil, passa-se ao necessário aprofundamento do histórico particular recente de cada país.

Em Portugal, após a mencionada regulação dos almotacés nas Ordenações Filipinas[47], e depois no referido art. 2.335º do Código Civil de 1867[48] – que, como visto acima, na esteira do Código Civil francês, tão somente dispôs sobre o modo de reparação e conserto dos diversos andares dos edifícios pertencentes a diversos proprietários, quando não estivesse previsto nos

[43] Em tradução livre: "Art. 664. Se os diversos pisos de uma casa pertencem a proprietários diferentes, e o modo de reparações e consertos não se acharem reguladas nos títulos de propriedade, devem ser feitas da seguinte maneira: as paredes-mestras e o teto serão reparados por todos os proprietários, proporcionalmente à parte pertencente a cada um. O proprietário de cada piso pagará pelas despesas do pavimento que corresponda à sua parte. As despesas das escadas que conduzem ao primeiro piso cabem ao dono deste: as que medeiam o primeiro e o segundo [andares], cabem ao propretario do último, e assim sucessivamente.".

[44] *V*. FERREIRA, José Dias. **Codigo civil portuguez: annotado**, 5 v. Lisboa: Imprensa Nacional, 1870-1876.

[45] PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições...**, p. 159.

[46] GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da, *op cit*., p. 396.

[47] Cfr. disposto no Livro I, título LXVIII (Dos almotacés), § 34: "se huma casa for de dous senhorios, de maneira que de hum delles seja o sótão, e de outrem o sobrado, não poderá aquelle cujo for o sobrado fazer janella sobre o portal daquelle, cujo for o portão, ou logea, nem outro edifício algum".

[48] "Art. 2335º Se os diversos andares de um edificio pertencerem a diversos proprietarios, e o modo de reparação e concerto se não achar regulado nos seus respectivos titulos, observar-se-ha o seguinte: § 1º As paredes communs e os tectos serão reparados por todos, em proporção do valor que pertence a cada um. § 2º O proprietario de cada andar pagará a despesa do concerto do seu pavimento e forro. § 3º O proprietario do primeiro andar pagará a despesa do concerto da escada de que se serve, o proprietario do segundo a da parte da escada de que o egualmente se serve, a partir do patamar do primeiro andar, e assim por diante".

respectivos títulos[49] –, o Decreto-Lei nº 40.333, de 14 de outubro de 1955 – atendendo ao comando contido no art. 30º da Lei nº 2.030, de 22 de junho de 1948, que ordenava ao Governo que, no prazo de seis meses, procedesse à revisão e regulamentação do artigo 2.335º do Código Seabra –, estabeleceu efetivamente o regime da propriedade por andares ou propriedade horizontal, com o objetivo de se restringir o alargamento progressivo da área urbana e facilitar a resolução de problemas urbanos, cuidando de regular minuciosamente o condomínio de edifícios.

Efetivamente, o Decreto-Lei nº 40.333, de 1955, estabeleceu: a *definição* do instituto da propriedade horizontal (art. 1º); os modos de *constituição* do regime (art. 2º) e o respectivo *título constitutivo* (art. 3º); o *requisito* da limitação do regime às unidades (frações) autônomas que constituam unidades independentes e isoladas entre si (art. 4º); a possibilidade *modificação do título* constitutivo (art. 5º); disposições a respeito da *inscrição imobiliária* no registro predial e suas *particularidades* (arts. 6º a 8º) e na *matriz predial* (art. 9º); os *direitos e poderes* dos proprietários (art. 10º e ss.); as *limitações do exercício do direito* singular em virtude das relações de vizinhança e condominiais (art. 12º); definição das *partes comuns* do prédio (art. 13º), o modo de sua *utilização* (art. 14º) e a fixação do *direito de cada proprietário sobre as partes comuns*, *proporcional* à propriedade (art. 15º); as *obrigações* dos proprietários para custeio da coisa e serviços comuns (art. 16º); disposições relativas às *obras inovadoras* (arts. 17º e 18º) e às *reparações indispensáveis e urgentes* (art. 19º); normas concernentes à *destruição total ou parcial do edifício* (arts. 20º e 21º); a obrigatoriedade de contratar *seguro* do edifício contra riscos de incêndio (art. 22º); a atribuição de força de *título executivo judicial às atas de assembleia* que deliberem despesas (art. 23º); o *privilégio do crédito* por encargos condominiais (art. 24º); a *inseparabilidade das partes comuns e autônomas* (art. 25º); a *irrenunciabilidade* do direito às partes comuns como forma de escusar-se ao pagamento das obrigações comuns (art. 26º); a *forma de administração* dos bens comuns (art. 27º); o "*peso*" *relativo do voto*, proporcional à propriedade de cada um (art. 28º); demais regras referentes à *assembleia e suas deliberações* (arts. 29º a 32º); normas relativas ao *administrador*, inclusive sua nomeação e exoneração (art. 33º), suas *atribuições* (art. 34º), a possibilidade de *agir em juízo* no exercício das suas atribuições ou quando autorizado pela assembleia, bem como de ser *demandado* judicialmente nas ações respeitantes às partes comuns, com ressalvas (art. 35º) e, ainda, a *relação de livros* que fica sob sua guarda (art. 36º); e, por fim, a possibilidade de apresentação de *recurso para a assembleia contra os atos do administrador* (art. 37º).

[49] Cfr. LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes, *op. cit*., p. 291; e NETO, Abílio, *op. cit.*, p. 9.

A partir deste diploma normativo, a própria lei passou a estabelecer que a propriedade horizontal cumulava, de um lado, a existência de propriedades singulares mediante a subdivisão do edifício em unidades (frações) autônomas e, de outro, a existência de bens comuns aos vários proprietários, articulados (unidades autônomas e partes comuns) no todo unitário da edificação[50].

Ao depois, a propriedade horizontal veio a ser tratada basicamente pelo vigente Código Civil de 1966, revisto pelo Decreto-Lei nº 267/1994, de 25 de outubro, complementado por legislação esparsa.

No Direito Brasileiro, a propriedade horizontal compartilhou a origem portuguesa consubstanciada na breve menção feita nas Ordenações do Reino – que, como visto acima, tratavam unicamente da casa que pertencia a dois senhorios –, interpretado séculos mais tarde (até o início do século XX ante a falta de um Código Civil próprio, que só viria em 1916 – e sem menção à propriedade horizontal) como genérica admissibilidade da propriedade horizontal[51]. Seguiram-se, no curso do século XIX, após a independência do Brasil: (*i*) a Consolidação das Leis Civis de Teixeira de Freitas de 1858[52], que enunciava, em seu art. 946[53], a regra contida nas Ordenações Filipinas; (*ii*) o *Esboço* de Código Civil, também de Teixeira de Freitas, de 1864 – jamais convertido em lei, mas que influenciou sobremaneira o direito civil, influenciando diretamente os códigos civis de países vizinhos[54] –, que não aludia ao tema[55]; e (*iii*) a *Nova Consolidação das Leis Civis* de Carlos de Carvalho, de 1899, igualmente enunciando, em seu art. 612, a regra das Ordenações[56].

Com efeito, em 1916 foi aprovado o primeiro Código Civil brasileiro, que ignorava a propriedade horizontal, restringindo-se, na linha dos diplomas normativos sucedidos, a tratar,

[50] É como entende Sandra Passinhas, *op. cit*., p. 95.

[51] Essa particularidade do direito brasileiro pré-codificado é mencionada pelo jurista português Armindo Ribeiro Mendes, *op. cit*., p. 17.

[52] Diploma legal que continha, em seus 1.333 artigos, toda a legislação civil esparsa, brasileira e portuguesa, então existente e vigente, incluindo as regras constantes das Ordenações do Reino.

[53] "Art. 946. Se uma casa fôr de dois dônos, pertencendo á um as lojas, e ao outro o sobrado, não póde o dono do sobrado fazêr janella, ou outra obra, sobre o portal das lojas".

[54] Projeto que continha 4.908 artigos e que, não obstante não se tenha convertido em lei no Brasil, inspirou fortemente os Códigos Civis de diversos países latino-americanos, como se verificou especificamente na Argentina, Uruguai e Paraguai, além de ter influenciado em diversos aspectos o próprio futuro Código Civil, reeditado por ocasião do centenário da morte do autor: FREITAS, Augusto Teixeira de. **Esboço do código civil**. 2 v. Brasília: Ministério da Justiça, Fundação Universidade de Brasília, 1983.

[55] Com efeito, o esboço não contemplou a propriedade horizontal, limitando-se, em matéria de copropriedade, a tratar: da definição de condomínio (arts. 4.336 e 4337) – e do que não o é (art. 4.338) –; do condomínio em geral (arts. 4.339 a 4.374); do condomínio por meação de paredes e muros (arts. 4.376 a 4.403); e do condomínio por confusão de limites (arts. 4.404 a 4.422).

[56] "Art. 612. Si uma casa fôr de dois donos, pertencendo a um as lojas e ao outro o sobrado, não poderá o dono do sobrado fazer janella, ou outra obra sobre o portão das lojas".

no capítulo intitulado "condomínio", da copropriedade (arts. 623 a 641) e do condomínio de paredes, cercas, muros e valas (arts. 642 a 645) e da propriedade por planos verticais geradores das denominadas "casas de parede-meia" (art. 581)[57]. A doutrina[58] atribui tal omissão à desnecessidade social e econômica do condomínio à realidade brasileira daquela época – o que se afigura plausível numa sociedade eminentemente rural –, sendo fato, ainda, que o autor do Código, o jurista Clóvis Beviláqua, era francamente contrário à propriedade horizontal[59].

Apenas com o advento do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 – alterado pelo Decreto-Lei nº 5.234/1943 e, posteriormente, pela Lei nº 285/1948, com o fito de ampliar sua aplicação –, que se passou a regular normativamente (timidamente, diga-se) as edificações coletivas, divididas em unidades (frações) autônomas – então denominadas indistintamente de apartamentos, fossem para fins residenciais ou para estabelecimento de escritórios[60].

---

[57] "Art. 581. O condomínio da parede meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro consorte das obras, que ali tencione fazer. Não pode, porém, sem consentimento do outro, fazer, na parede meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto".

[58] Representando os autores que assim sustentam, Caio Mário da Silva Pereira em suas **Instituições de direito civil...**, p. 159.

[59] Fato anotado por diversos juristas, entre eles: FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira, obra citada, p. 36; PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Propriedade horizontal...**, p. 39.

[60] O Decreto nº 5.481, de 1928, em sua redação final assim dispunha, na íntegra: "Art. 1º Os edifícios de dois ou mais pavimentos construídos de cimento armado ou material similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, entre si, que contiverem cada um, pelo menos, três peças, e destinados a escritórios ou residências particulares, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituíra cada apartamento propriedade autônoma sujeita às limitações estabelecidas nesta Lei. Paragrapho unico. Cada apartamento será assignalado por uma designação numerica, averbada no Registro de Immoveis, para os effeitos de identidade e discriminação. Art. 2º O terreno em que assentem o edificio e suas installações e o que lhe sirva a qualquer dependencia de fim proveitoso e uso commum dos condominos ou accupantes, constituirão cousa inalienavel e indivisivel de dominio de todos os proprietarios do predio. Art. 3º E' facultado das em hypotheca, antichrese, arrendamento ou locação cada apartamento, observadas as regras em vigor para a propriedade em geral excluida a restricção do art. 4º § 8º, do decreto n. 169 A, de 19 de janeiro de 1890. Art. 4º O condominio por meiação de paredes, soalhos e tectos dos apartamentos, regular-se-há pelo disposto no Codigo Civil, no que lhe fôr applicavel. Art. 5º Os proprietarios de apartamentos contribuirão diretamente com as quotas relativas a quaesquer impostos ou taxas federaes, estados ou municipaes, pagando-as por meio de lançamento, como si se tratasse de predios isolados. Art. 6º Si não fôr preferido o seguro em commum, cada proprietario de apartamento segural-o-ha obrigatoriamente contra incendio, terremoto, cyclone ou outro accidente physico, que o destrúa em todo ou em parte. Paragrapho unico. A reconstrucção será sempre feita, guardadas obrigatoriamente a mesma fórma externa e a mesma disposição interna, salvo o accôrdo unanime de todos os condominios. Art. 7º No caso de desapropriação, será a indemnização de cada proprietario regular pelo valor locativo de seu apartamento no anno anterior ao decreto que o declarar de utilidade ou necessidade publica. Paragrapho unico. A desapropriação alcançará sempre a totalidade do edificio com todas as suas dependencias. Art. 8º A administração do immovel, no que respeita aos serviços que interessam a todos os moradores, como sejam os de esgoto, agua, illuminação, telephone, elevador, asseio, desinfecções, vigilancia interna e portaria, caberá a um dos proprietarios do apartamento ou a terceiro, eleito biennalmente, ou antes, em caso de vaga, por maior de votos dos condominio. Paragrapho unico. Taes funcções podem ser delegadas pelo mandatario a pessoa de sua confiança e sob sua responsabilidade. Art. 9º Annualmente, os proprietarios de apartamentos votarão, por maioria, a verba para as despezas communs de conservação do edificio, concorrendo cada interessado, dentro do primeiro mez do trimestre, com a quota que lhe tocar para o custeio, de accôrdo com o valor de sua propriedade. As decisões da maioria em relação ao orçamento dessas despezas serão communicadas aos interessados ausentes por meio de carta registrada e edital. Art. 10. As obras que interessarem á estructura integral do edifficio ou ao seu serviço commum serão feitas com o concurso pecuniario de todos os proprietarios de apartamentos, mediante um orçamento prévio

Mas em pouco tempo o decreto revelou-se insuficiente ao regramento jurídico do tema, o que motivou a adoção, no início da década de 1960 – quando aquele já se mostrava desatualizado, incompleto e inadequado às exigências sociais e jurídicas de então –, de um novo e mais completo diploma normativo respeitante à propriedade horizontal.

Foi então promulgada a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, projetada pelo jurista Caio Mário da Silva Pereira, não apenas atualizando por completo, em seus 27 primeiros dispositivos legais, o regime legal do Condomínios em Edificações (propriedade horizontal), mas também regulando as incorporações imobiliárias (arts. 28 a 70), especialmente a fim de coibir abusos e normalizar os negócios em torno das construções, definindo os direitos e deveres dos incorporadores, construtores e adquirentes de unidades autônomas[61]. Seu capítulo I trata da definição do instituto, a relação entre as partes comuns e unidades autônomas e sua constituição (arts. 1º a 8º); o capítulo II, da Convenção de Condomínio e restrições ao exercício do direito de propriedade (art. 9º e 10); o capítulo III, das despesas do condomínio (art. 12); o capítulo IV, do seguro, do incêndio, da demolição e da reconstrução obrigatória (arts. 13 a 18); o capítulo V, da utilização (direito de uso e gozo dos condôminos particularmente) da edificação ou do conjunto de edificações (art. 19); o capítulo VI, da administração do condomínio (arts. 22 e 23); e, por fim, o capítulo VII versa sobre a assembleia geral (arts. 24 a 27).

A Lei nº 4.591/1964 passou por algumas alterações ao longo das décadas, especialmente no que se refere às incorporações imobiliárias, até que, com o advento do Código Civil vigente, a propriedade horizontal passou a ser por ele essencialmente regulada[62], sob o título "Condomínio Edilício" (arts. 1.331 a 1.358), sem modificações substanciais no regime jurídico de então – e sem revogação expressa da lei 4.591/1964.

Digno de nota final que todas as leis a partir do Decreto nº 5.481/1928 até o atual *Codex* passaram a estabelecer textualmente a necessária relação entre as unidades autônomas e as partes comuns como caracterizadoras da propriedade horizontal.

---

approvado nos termos do artigo anterior, podendo dellas ser encarregado o administrador a que se refere o art. 8º. Art. 11. E' vedado a qualquer proprietario de apartamento: a) mudar a fórma externa da fachada ou a distribuição interna dos compartimentos; b) decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou côres diversas das empregadas no conjunto do edifício; c) estabelecer enfermarias, afficinas, laboratorios ou installações perigosas ou que produzam ruido incommodo; d) embaraçar o uso dos corredores e caminhos internos ou lançar-lhes detrictos, aguas ou impureza; e) o emprego de qualquer processo de aquecimento susceptivel de ameaçar a segurança do edificio ou prejudicar-lhea hygiene e a limpeza. Paragrapho unico. A transgressão de qualquer dessas prohibições, verificada em processo judicial summario, importará na multa de 2:000$ a 5:000$, cabendo a metade ao interessado que intentar a competente acção e a outra á Municipalidade, e o dobro em caso de reincidencia. Art. 12. Revogam-se as disposições em contrario.".

[61] Assim dito pelo próprio autor do anteprojeto, Caio Mário da Silva Pereira em seu livro **Instituições...**, p. 159.

[62] Não obstante exista ainda hoje alguma controvérsia sobre ter havido ou não derrogação ou ab-rogação da Lei nº 4.591/1964 pelo Código Civil brasileiro de 2002.

4. Notas conclusivas

O condomínio, que possui antecedentes históricos e legislativos comuns a Portugal e Brasil, ascendeu notavelmente na sociedade contemporânea – especialmente a partir do século XX.

Do breve estudo realizado, nota-se que a superposição habitacional ou mesmo de propriedades são fenômenos milenares, verificados desde os mais antigos documentos que se tem acesso e registro.

Entretanto, inobstante a verificação de fenômenos jurídicos embrionários, análogos à propriedade horizontal, por assentar-se esta, fundamentalmente, na junção indissolúvel das unidades autônomas, de propriedade exclusiva, com as partes comuns, das quais são os condôminos coproprietários, do que se tem registro histórico não parece ser possível falar na existência de condomínio em edificações até a Modernidade (a partir do Código Napoleônico), ou quiçá, até o início do século XX – quando as próprias legislações passaram a incorporar a noção simbiótica das partes exclusivas e comuns como essenciais ao regime.

No Brasil, em particular, dada a tardia codificação civil (que só veio a ocorrer em 1916), que não tratou do atual condomínio em edifícios, os operadores do direito tomavam a regra enraizada desde as Ordenações do Reino – espelhada na Consolidação das Leis Civis de Teixeira de Freitas (1858) e na Nova Consolidação das Leis Civis de Carvalho Santos (1899) – como genérica admissibilidade da propriedade horizontal. Apenas a partir do Decreto nº 5.481/1928 os textos legais passaram a estabelecer expressamente a necessária relação entre as unidades autônomas e as partes comuns como caracterizadoras da propriedade horizontal – característica essencial à existência do condomínio edilício.

Em Portugal, de forma não muito diferente, superada a regulação contida nas Ordenações Filipinas, o Código Civil português de 1867 basicamente seguia a esteira do Código Civil francês, dispondo apenas sobre o modo de reparação e conserto dos diversos andares dos edifícios pertencentes a diversos proprietários, quando não estivesse previsto nos respectivos títulos. Com o advento do Decreto-Lei nº 40.333, de 1955, a propriedade horizontal passa a ser regulada com os caracteres atuais, indicando expressamente a conjugação das partes autônomas e comuns como elemento essencial ao regime jurídico.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, L. P. Moitinho. **Propriedade horizontal**. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2001. ISBN 978-972-40-1572-9.

ARAÚJO, António Magro Borges de. **A propriedade horizontal e o notariado: minutas e comentários**. Coimbra: Almedina, 1990. ISBN 972-40-0482-1.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio edilício**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. ISBN 978-85-309-7574-6.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Direito das coisas**. São Paulo: Atlas, 2014. ISBN 978-85-224-8935-0.

BELMONTE, Pedro Ivo Leão Ribeiro Agra. **A assembleia de condóminos em Portugal e no Brasil e a proteção do direito da minoria nas deliberações**. 2020. 201 f. Dissertação (Mestrado em Direito, especialidade Ciências Jurídicas) – Universidade Autónoma de Lisboa, Lisboa, 2020.

_____. **Propriedade horizontal e assembleia de condôminos no Brasil e em Portugal: aspectos gerais e a proteção do direito das minorias e maiorias nas deliberações**. Rio de Janeiro: Independently Published, Kindle, 2021. ISBN 979-8713849092.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edilício**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010, ISBN 978-85-375-0773-5.

CARVALHO, Carlos Augusto de. **Nova consolidação das leis civis vigentes em 11 de agosto de 1899**. Rio de Janeiro: Livr. de Francisco Alves, 1899. Disponível em: http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/227295. [s. ISBN]. Acesso em: Consult. 26 mai. 2019. Acesso em: Consult. 15 mai. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. Vol. 4: direito das coisas. 28ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. ISBN 978-85-02-18923-2.

DUARTE, Rui Pinto. **Curso de direitos reais**. 3ª ed. Cascais: Princípia. ISBN 978-989-716-105-6.

DUTRA, André Abelha. **Abuso do direito no condomínio edilício**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2013. ISBN 978-857525-606-0.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. 14ª ed. Vol. 5: reais. Salvador: Editora JusPodivm, 2018. ISBN 978-85-442-1954-6.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. **Hermenêutica e aplicação da convenção de condomínio (propriedade horizontal)**. 2007. 1229 f. Tese (Doutoramento em Direito das Relações Sociais) Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.

FERNANDES, Luís A. Carvalho. Da Natureza Jurídica do Direito de Propriedade Horizontal. *In*: **Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa:** Estudos em honra de Ruy de Albuquerque, Vol. 1, Coimbra: Coimbra Editora, 2006. 943 p. ISBN 978-00-000-5584-2, p. 269-284.

_____. **Lições de direitos reais**. 6ª ed. Lisboa: Quid Juris Sociedade Editora, 2010. ISBN 978-972-724-428-7.

FERREIRA, José Dias. **Codigo civil portuguez: annotado**, 5 v. Lisboa: Imprensa Nacional, 1870-1876. Disponível em: http://purl.pt/12145/. Acesso em: 13 Mar. 2019.

FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997. ISBN 85-203-1531-3.

FREITAS, Augusto Teixeira de. **Consolidação das leis civis**. Ed. fac-sim. 2 v. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. Disponível em: http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496206. [s. ISBN]. Acesso em: Consult. 15 mai. 2019.

_____. **Esboço do código civil**. 2 v. Brasília: Ministério da Justiça, Fundação Universidade de Brasília, 1983. [s. ISBN].

FUENTES LOJO, Juan V. **Suma de la propiedad por apartamentos**. 2ª ed. Barcelona: Bosch, 1969. 2 tomos: T. 1: 936 p.; T. 2: 897 p. [s. ISBN].

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos Reais**. São Paulo: Atlas, 2011. ISBN 978-85-224-6327-5.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Vol. 5: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006. ISBN 85-02-05484-8.

GONÇALVES, Luís da Cunha. **Da propriedade horizontal ou por andares: breve estudo e comentário do Decreto nº 40.333, de 14 de outubro de 1955**. Lisboa: Edições Ática, 1956. [s. ISBN].

JUSTO, A. Santos. **Direitos reais**. 3ª ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2011. ISBN 978-972-32-1991-3.

LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. **Direitos Reais**. 3ª ed. Coimbra: Almedina, 2012. ISBN 978-972-40-4760-7.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017. ISBN 978-85-472-1369-5.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 10ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008. ISBN 978-85-203-3362-4.

LOPES, Miguel Maria Serpa. **Curso de direito civil**. 2ª ed. Vol. 6: direito das coisas. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos S.A., 1962. [s. ISBN].

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. **O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial**. 2013. 149 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

MARCELINO, Américo Joaquim. **Preferência, propriedade horizontal e outros temas de direito civil e penal**. 2ª ed. Lisboa: Livraria Petrony, 1988. [s. ISBN].

MARCHI, Eduardo C. Silveira. **A propriedade horizontal no direito romano**. 2ª ed, 2ª tir. São Paulo: Quartier Latin, 2003. ISBN: 85-88813-19-X.

MARTÍNEZ, Manuel Borja. La propiedad em pisos o departamentos em derecho mexicano. *In*: **Comunicaciones mexicanas al VIII Congreso Internacional de Derecho Comparado (Pescara, 1970)**. Cidade do México: Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1971, p. 53-69. Disponível em: https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/693-comunicaciones-mexicanas-al-viii-congreso-internacional-de-derecho-comparado-pescara-1970?c=28149. Acesso em: 04 Mai. 2019.

MATIELLO, Fabrício Zamprogna. **Código civil comentado**. 5ª ed. São Paulo: LTr, 2013. ISBN 978-85-361-2467-4.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Condomínio**. Rio de Janeiro: Editora Freitas Bastos, 2012. ISBN 978-85-7987-148-1.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Novo código civil anotado**. Vol. 5: Direito das Coisas (arts. 1.196 a 1.510). 2ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris Ltda., 2003. ISBN 857387357-4.

MENDES, Armindo Ribeiro. A propriedade horizontal no Código Civil de 1966. **Revista da Ordem dos Advogados**. Lisboa: Ordem dos Advogados. Ano 30, 1970, p. 5-78. Disponível em: https://portal.oa.pt/upl/%7B79a022aa-0440-4941-8e15-1a76ca47d2ae%7D.pdf. Acesso em: 27 Abr. 2019.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. **Tratado de Direito Privado: parte especial**. Tomo XII: Direito das Coisas. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

MORENO, Carlos. **Manual da propriedade horizontal**. 2ª ed. Lisboa: Livraria Petrony, 1979. [s. ISBN].

NETO, Abílio. **Manual da Propriedade Horizontal**. 4ª ed. Lisboa: Editora Ediforum, 2015. ISBN 978-989-8438-11-9.

PARDAL, Francisco Rodrigues; FONSECA, Manuel Baptista Dias da. **Da propriedade horizontal no código civil e legislação complementar**. Coimbra: Coimbra Editora. 1993. ISBN 972-32-0623-4.

PASSINHAS, Sandra. **A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2009. ISBN 978-972-40-1625-2.

PELUSO, Cezar (coord.); LOUREIRO, Eduardo... [et al.]. **Código Civil comentado**. 7ª ed. Barueri: Editora Manole, 2013. ISBN 978-85-204-3586-1.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. ISBN 978-85-309-8067-2.

_____. **Instituições de direito civil**. Vol. 4. 21ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. ISBN 978-85-309-3462-0.

_____. **Propriedade Horizontal**. Rio de Janeiro: Forense, 1961. [s. ISBN].

PIRES, Antonio. **Da propriedade por andares**. 1949. 151 f. Dissertação (Licenciatura em Ciências Jurídicas), Universidade de Lisboa, Lisboa, 1948-1949.

PITÃO, José António de França. **Propriedade Horizontal: anotações aos artigos 1414.º a 1438º-A do Código Civil**. Coimbra: Almedina. 2007. ISBN 978-972-40-3135-4.

RAMOS, José Luís Bonifácio. **Manual de direitos reais**. Lisboa: AAFDL, 2017. ISBN 978-972-629-157-2.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. ISBN 978-85-309-5687-5.

SARDINHA, Ana; METELO, Francisco Cabral. **Manual do condomínio (propriedade horizontal) e legislação comentada**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2003. ISBN 978-972-40-2049-5.

SCAVONE Jr., Luiz Antonio. **Direito Imobiliário: Teoria e Prática**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. ISBN 978-85-309-6790-1.

SEIA, Jorge Alberto Aragão. **Propriedade Horizontal: condóminos e condomínios**. 2ª ed. Coimbra: Almedina, 2002. ISBN 972-40-1702-8.

TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo, (coord.); VIANA, Marco Aurélio... [et. al.]. **Comentários ao novo Código Civil**. Vol. XVI: dos direitos reais (arts. 1.225 a 1.510). Rio de Janeiro: Forense, 2003. ISBN 85-309-1829-0.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 14ª. ed. São Paulo: Atlas, 2014. ISBN 978-85-224-8726-4.

VIEIRA, José Alberto. **Direitos reais**. Coimbra: Almedina, 2017. ISBN 978-972-40-0649-8.