

LIQUIDAÇÃO DE CONDOMÍNIO

EUCLIDES DE MESQUITA

Professor de Direito Civil da Universidade Federal
do Paraná.

A propriedade comum, juridicamente considerada, é denominada — **compropriedade ou condominium juris romani**, em virtude da qual sobre a mesma coisa comum muitas pessoas, também chamadas **condôminas ou consortes**, ter direitos iguais sobre o domínio da coisa comum limitados reciprocamente para poderem **coexistir**, recaindo, porém, a soma de direitos de cada um dos condôminos, em uma quota ideal ou parte indivisa sobre o domínio da coisa comum, porque segundo a **máxima tradicionalista** do direito romano, afirmada no fr. 5, § 15 do Dig. Comodati, lib. 13, t. 6; **lucrum vel plurium "in solidum" dominium esse non potest**.

Assim, a acentuação dessa máxima encerra-se na expressão — **"in solidum"**, entendendo-se, dessa arte, que não podem concorrer sobre a mesma coisa, de modo ilimitado, o domínio de dois ou mais **comproprietários ou condôminos**, consubstanciados, porém, o direito de cada um dos ditos condôminos, em uma parte ou **quota indivisa** dos direitos de propriedade sobre a coisa comum, que, sendo **conceptualmente, iguais**, na sua **essência**, são, na realidade, limitadas, em seu exercício, pelo **concurso de outros condôminos**.

Daí, considera-se a coisa comum, ainda **indivisa materialmente**, como, potencialmente dividida entre os consortes, cujas partes **intelectuais ou pro indiviso**, lhes confere o direito de **alcançarem a divisão** da coisa comum pela **ação de divisão e partilha**, ou por outro ato equivalente que produza a extinção do condomínio, como seja a cessão, feita pelo condômino cedente, segundo o valor da respectiva quota ou parte intelectual na coisa comum, ao último **condômino cessionário**, na qual, dessa arte, como único proprietário, se concentra o domínio solitário ou inteiro da coisa, por ter sido removido a **concorrência das demais condôminas**.

Nessas condições, segundo a radical inovação, tanto no conceito da divisão, como no **condomínio**, devido à célebre teoria de MOLINEO, cujo objetivo veio modificar a posição econômica dos condomínios,

foram estes isentos do peso de **gravosos tributos atenta a natureza translativa** e de nenhum modo atributiva, de transferência do domínio, resultante da divisão ou partilha ou de qualquer outro ato equivalente, produzindo a extinção do **condomínio**, porque, em qualquer desses casos, o direito de cada condomínio fica restrito aos bens compreendidos no valor da sua respectiva quota, como se, originariamente, deles tivesse sido o único proprietário (POTHIER, *Des Sucessions*, IV art. 5).

Eis a lição de MOLINEO, donde promanou a doutrina da natureza declarativa do domínio, conforme a máxima, extraída da glossa I do **Coutume de Paris**, art. 33.º — *Divisão vel al signatio postea inter eos secuta, non videtur esse nova mutatio, nec translatio in alium manum, sed consolidatio in unum ex eis, quae inter eos quibus res est communis permittitur.*

Os mencionados princípios, acima expostos e resumidamente deduzidos do direito romano, e dos Códigos Civis modernos, principalmente dos da **França, Itália e Argentina**, com os ensinamentos da doutrina e jurisprudência respectivas, foram também, aceitos pelo nosso Código Civil.

Assim, segundo o art. 624, o valor proporcional da parte indivisa de cada um dos comprantes, na propriedade comum ou condomínio, é a medida ou padrão que regula o exercício dos direitos e obrigações dos condôminos, entre si, quer durante o uso e gozo por um deles, ou coletivamente, por meio da administração da coisa **comum** (art. 641, remissivo aos arts. 1.772 e seguintes do Código Civil), quer também, relativa à dissolução parcial ou total do condomínio, mediante o processo divisório, ou por meio de **partilha da coisa comum** (art. 641, remissivo aos arts. 1772 e seguintes do Código Civil), ou por meio de ato equivalente, que tenha por fim extinguir o **condomínio**, mediante a cessão, a título oneroso feito por um condômino, e relativa ao valor **proporcional** da sua parte indivisa ou quota **intelectual**, à outro condômino.

Fica, assim, **extinta ou dissolvida a comunhão** cujo efeito, entre os condôminos, ou qualquer das duas modalidades citadas, tem simplesmente, a natureza declarativa e não atributiva, porque no **caso de condomínio**, coexistem muitos direitos de propriedade em sua essência, conceitualmente, iguais (*intellectu*) mas, em seu exercício, reciprocamente limitados, e, destarte, fica transformado o direito indiviso que incidia sobre a **totalidade da coisa comum**, em um direito exclusivo (domínio solitário) sobre a mesma coisa, retroagindo, destarte, pelo dispositivo do art. 180, do Código Civil, ao instante em que surgiu a indivisão, porque o direito de copropriedade que recai

in toto et in qualibet parte rei communis, está sujeito, virtualmente, desde a sua origem à condição resolutória, em virtude da regra, esculpida no citado art. 629 do Código Civil, que faculta ao condômino, em qualquer tempo, exigir a **divisão da coisa comum**.

Esses conceitos estão, magistralmente, expostos pelos eminentes civilistas franceses AUBRY et RAU, em seu clássico *Cours de Droit Civil Français*, 5.^a edição, de 1897, vol. II, § 221, à página 584, cuja lição é a seguinte:

"A partilha é declarativa e não translativa da propriedade, entendendo-se, nesse sentido, que cada condômino é considerado como tendo sido, desde a origem da indivisão, proprietário exclusivo dos bens circunscritos, segundo o valor proporcional da sua **quota indivisa** (art. 1.801) sem ter jamais direito algum sobre os bens partilhados aos demais consortes, devendo-se, sobre esse aspecto, assemelhar à partilha propriamente dita, não somente a licitação pela qual um dos condôminos ficou investido como proprietário exclusivo da coisa comum, mas, também, todo o ato a título oneroso, cujo efeito teve por fim fazer cessar a **indivisão de uma maneira absoluta**, relativamente a todos os condôminos sendo, portanto, iguais, nesses casos, os efeitos da retroatividade aos da **partilha dos bens de uma sucessão**.

Da mesma forma, o nosso Código Civil, no art. 641, assim, dispôs, mandando aplicar nos casos omissos regras da **partilha da herança** (art. 1.772 e seguintes).

Segundo bem observaram os notáveis civilistas franceses — PLANIOL et RIPERT em sua obra — *Traité Pratique de Droit Civil Français*, vol. 4.^o, ed. 1928, sobre — *Sucessions* — n.^o 648, pág. 748, pode se considerar como constante que a **jurisprudência** jamais cessou até o presente, de atribuir a maior importância à cessão completa da **indivisão, como medida de efeito declaratório**.

E no seu *Traité Élémentaire de Droit Civil Français*, o mesmo ilustre civilista — PLANIOL, com a colaboração de G. RIPERT no vol. 1.^o da 10.^a ed. de 1925 e págs. 806-807, já sustentava a mesma doutrina, afirmando que outros atos jurídicos produziam o mesmo resultado que o da partilha em partes ou lotes da coisa comum, ou fazendo cessar a indivisão, como por exemplo, havendo dois **únicos condôminos**, um deles faz venda ou doação ao outro condômino da sua parte, indivisa ou coisa comum, sendo dispensável, nesses casos, a ação da partilha por ter cessado a indivisão, sendo o mesmo resultado no caso de um dos condôminos venha a suceder por herança ao outro condômino, porque, em todas essas **hipóteses, é inútil a partilha** desde que a plurabilidade dos condôminos desaparece, concentrando-se o direito de propriedade em uma única pessoa.

Nessas condições, verifica-se que o ato jurídico, constante de uma **escritura pública** celebrado entre dois únicos condôminos cedendo um deles, à **título oneroso**, a sua **quota parte indivisa** ao outro condômino — ficou como único proprietário dos referidos imóveis agrícolas, tal ato jurídico revestiu a natureza declarativa e equivalente à divisão ou partilha desde que teve por fim, com a cessação da indivisão, resultante do condomínio, concentrar o direito de propriedade exclusivamente ao único proprietário existente.