

DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E SUAS FONTES

ALOÍSIO SURGIK

Professor de Direito Romano na Universidade
Federal do Paraná

Entre as inovações introduzidos no Anteprojeto do novo Código Civil, encontramos a expressão "condomínio edilício".

Estranharam alguns juristas tal expressão, chegando mesmo a desaprová-la por entendê-la desamparada dos dicionários jurídicos¹.

Em resposta a críticas formuladas através da imprensa², o professor Miguel Reale, supervisor da comissão elaboradora do Anteprojeto, afirmou que se trata, com efeito, de um termo novo, mas de incontestável e legítima fonte latina³, justificando que já havia empregado essa expressão em seu livro "Nos Quadrantes do Direito Positivo", 1960, pág. 342, para evitar o recurso de se falar em "condomínio especial" ou se empregar termos que não abrangem o definido, "tais como — são palavras do mestre — o absurdo "condomínio horizontal", ou o condomínio **de** ou **em** edifícios"⁴.

Para reforçar seu ponto de vista, lembra o eminente professor Reale que os tratadistas italianos introduziram a expressão "condomínio edilício", sendo de uso corrente na península. E cita Messineo: "perche si abbia il fenomeno del **condominio edilizio** deve trattarsi, non di piani affiancati, benso di piani cingui nel senso verticale"^(4a).

Não nos move qualquer interesse no sentido de tomar partido em favor deste ou daquele lado da polêmica.

O presente trabalho resulta de uma despretensiosa pesquisa mo-

1 Caio Mário da Silva Pereira, "Jurista Analisa Projeto do Código Civil", em *O Estado de São Paulo*, 20.12.73, pág. 6, 21.12.73, pág. 4 e 23.12.73, pág. 4.

2 Idem.

3 Miguel Reale, "Contestadas Críticas do Código Civil", em *O Estado de São Paulo*, 05.01.74, pág. 4.

4 Idem.

4.a) *Manuale di diritto Civile e Commerciale*, 1947, Vol. II, pág. 200.

vida tão somente por um desejo espontâneo e uma curiosidade natural de quem almeja descobrir a fonte latina à qual o eminente professor Reale faz uma ligeira alusão⁵, sem contudo se aprofundar nem chegar a esclarecer qual seja, dada a impossibilidade obviamente justificável imposta pelas limitações das colunas de um jornal.

O vocábulo **edifício** depara-se-nos evidentemente como um adjetivo que deriva da palavra **edil**.

É sobejamente conhecida no direito romano a função dos edis de origem plebéia, os quais, encarregados da alta polícia da cidade⁶, faziam parte integrante da magistratura romana, sendo que, a partir de uma determinada época, aparecem os chamados **aediles curules**⁷, de origem patrícia, cuja denominação provém, com certeza, do fato de os mesmos ocuparem a **curulis sella**, ou seja, a cadeira curul (de marfim, mármore ou metal), distintivo dos consules, pretores, edis, censores e ditadores⁸.

Investidos do poder da magistratura, os edis curuis desfrutavam, na cidade, do célebre privilégio de promulgar editos ou ordens com força de lei, gozando assim do amplíssimo **jus edicendi**, atribuído de um modo todo especial aos pretores urbano e peregrino⁹.

Perguntar-se-ia: tem razão de ser, à luz do direito romano, o emprego do termo **edifício** ao lado do condomínio?

Inicialmente, segundo um princípio romano fundamental, era inconcebível o exercício do direito de propriedade por vários indivíduos sobre a mesma coisa. Diz o juriconsulto Celso: "duorum in solidum dominium esse non potest"¹⁰. Admitia-se, todavia, uma comunhão de propriedades por quotas ideais (**pro indiviso**), sem atribuição de partes físicas¹¹.

Esta pluralidade de direitos dominicais sobre a mesma coisa (**pro indiviso**) é o que os romanos chamaram **communio**, podendo ser voluntária ou incidental, conforme sua origem: da vontade unânime de várias pessoas, consoante as regras do contrato de sociedade, ou de um fato alheio a qualquer decisão e determinação dos sujeitos

5 Idem.

6 D. 1, 2, 21. Pomponius: "Itemque ut essent qui aedibus praesent, in quibus omnia scita sua plebs deferebat, duos ex plebe constituerunt, qui etiam aediles appellati sunt".

7 D. 1, 2, 26. Pomponius: "Deinde cum placuisset creari etiam ex plebe consules, coeperunt ex utroque corpore constitui, tunc, ut aliquo pluris patres haberent placuit duos ex numero patrum constitui: ita facti sunt aediles curules".

8 — Nicolau Firmino, — **Dicionário Latino-Português** — 5.ª edição. Melhoramentos, pág. 155.

9 G. 1, 6: "Edicta sunt praecepta eorum qui jus edicendi habent. Jus autem edicendi habent magistratus populi Romani; sed amplissimum jus est in edictis duorum praetorum urbani et peregrini, quorum in provinciis jurisdictionem praesides earum habent".

10 D. 13, 6, 5, 15.

11 D. 13, 6, 5, 15. Ulpianus: "Si duobus vehiculum commodatum sit vel locatum simul, Celsus filius scripsit libro sexto digestorum quaeri posse, utrum unusquisque eorum in solidum an pro parte teneatur, et ait duorum quidem in solidum dominium vel possessionem esse non posse: nec quemquam partis corporis dominium esse, sed totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere".

(**communio incidens**). Ocorria esta última quando, por exemplo, uma coisa fosse atribuída em legado ou herança a duas ou mais pessoas em comum¹², ou, ainda, quando duas ou mais coisas, pertencentes a proprietários distintos, se unissem casualmente¹³.

A primeira figura do condomínio romano é o chamado **consortium inter fratres**, constituído entre os **filiifamilias** quando da morte do **pater**.

Efetivamente, conforme testemunho de Gaio, é esta uma espécie de sociedade própria dos cidadãos romanos. Assim, antigamente — são palavras de Gaio — morrendo o **paterfamilias**, estabelecia-se entre os seus herdeiros uma sociedade, ao mesmo tempo legal e natural, chamada **erctum non citum**, quer dizer, domínio indiviso¹⁴. Tratava-se de um regime em que se exercia o domínio **in solidum** e não **pro parte**. Em outras palavras, cada um dos consortes era dono da totalidade, e, conseqüentemente, tinha pleno poder de disposição sobre a coisa (**jus abutendi**). A única restrição a este direito decorria de outro direito, característico na espécie, o **jus prohibendi**, extensivo a cada condômino, no sentido de proibir, quando quisesse, a ação de outro condômino sobre a coisa.

Na época clássica do direito romano, não mais existe o regime do **consortium**. Predomina o do exercício **pro parte**, isto é, cada condômino só pode dispor com liberdade da sua parte ideal. O mesmo princípio é aplicável no que tange à aquisição dos frutos: cada condômino faz seus os frutos **pro parte**, ou seja, na proporção do valor de sua quota. Quanto ao uso da coisa, cada condômino pode atuar independentemente, como sendo proprietário exclusivo, ressalvado sempre aos demais condôminos o **jus prohibendi**¹⁵.

Enquanto na época clássica a manumissão parcial de um escravo por um dos condôminos se traduzia na renúncia dos direitos sobre o mesmo em favor dos demais condôminos, no direito justinianeu era admissível (**favore libertatis**) que o escravo manumitido por um dos

12 D. 17, 2, 16. Ulpianus: "... quoniam cum coherede non contrahimus, sed incidimus in eum .'. (coheres) talem igitur diligentiam praestare debet, qualem in suis rebus, eadem sunt, si duobus res legata sit: nam et hos conjunxit ad societatem non consensus, sed res".

13 D. 17, 2, 31. Ulpianus: "Communiter autem res agi potest etiam citra societatem, ut puta cum non affectione societatis incidimus, in communionem, ut evenit in re duobus legata, item si a duobus simul empta res sit aut si hereditas vel donatio communiter nobis obvenit (obveniat) aut si a duobus separatim emimus partes eorum non socii futuri".

14 G. 3, 154a: "Est autem aliud genus societatis proprium civium Romanorum. Olim enim mortuo patre familias inter suos heres quaedam erat legitima simul et naturalis societas, quae appellabatur **ercto non cito**, id est, **dominio non diviso**: erctum enim dominium est, unde erus domus dicitur: ciere autem dividere est, unde caedere et secare (et dividere) dicimus. Alii quoque, qui volebant eandem habere societatem, poterant id consequi certa legis actione. In hac autem societate fratrum ceterorumve, qui ad exemplum fratrum suorum societatem coierint, illud proprium erat, quod vel unus ex sociis communem servum manumitendo liberum faciebat et omnibus libertum acquirerebat: item unus rem communem mancipando ejus faciebat, qui mancipio accipiebat".

15 Juan Iglesias, — **Derecho Romano** — Vol. I, Ediciones Ariel, Barcelona, 1953, pág. 244.

condôminos adquirisse efetivamente a liberdade, desde que o condômino manumissor indenizasse os demais condôminos na proporção do valor de suas respectivas quotas ¹⁶.

No que diz respeito ao **ius prohibendi**, na época de Justiniano, parece só ter sido admitido quando em benefício da **communio** ¹⁷.

Nenhum condômino podia ser constrangido a continuar na comunhão contra a sua vontade. Tinha a faculdade de obter, a qualquer momento a divisão da coisa comum. Tal divisão podia ser voluntária ou judicial. A primeira ocorria quando os condôminos espontaneamente realizavam, entre si ou estranhos, atos de transferência da propriedade, levando-se em conta que a **communio** era considerada como um estado transitório, a ponto de se tornar nulo o pacto que visasse a estabelecer uma comunidade em caráter de perpetuidade ¹⁸. A segunda podia ser intentada através de uma ação já prevista pelas XII Tábuas, a **actio communi dividundo**, na qual o juiz adjudicava aos condôminos a parcela física correspondente às suas respectivas quotas, desde que a coisa fosse divisível. Sendo a coisa indivisível, autorizava a venda da mesma a um terceiro, repartindo-se a soma do preço entre os condôminos, ou, ainda, adjudicava-a a um ou a vários condôminos que se viam condenados a pagar aos demais uma soma em dinheiro correspondente ao valor de suas respectivas frações ideais ¹⁹.

A **actio communi dividundo** não se destinava apenas à função de dividir a coisa comum, porém de regular toda e qualquer sorte de relações de crédito surgidas durante o estado de condomínio. Assim, o juiz tinha a faculdade de pronunciar-se sobre a equitativa repartição dos gastos, dos danos e dos frutos. No direito justinianeu configurava-se como uma ação mista: **tam in rem quam in personam** ²⁰.

16 Inst. 2, 7, 4: "Et invenimus viam per quam et manumissor et socius ejus et qui libertatem accepit nostro fruuntur beneficio, libertate cum effectu procedente cujus favore et antiquos legistatores multa et contra communes regulas statuisset manifestissimum est eo qui eam imposuit, suae libertatis stabilitate gaudente et socio indemni conservato pretiumque servi secundum partem domini, quod nos definimus, accipiente".

17 D. 8, 2, 26. Paulus: "In re communi nemo dominorum jure servitutis neque facere quicquam invicto altero potest neque prohibere, quo minus alter faciat: nulli enim res sua servit. Itaque propter immensas contentiones plerumque res ad divisiones pervenit, sed per communi dividundo actionem consequitur socius, quo minus opus fiat aut ut id opus quod fecit tollat, si modo toti societati prodest opus tolli". (Interpolado)

18 D. 10, 3, 14, 2. Paulus: "Si conveniat, ne omnino divisio fiat, hujusmodi pactum nullas vires habere manifestissimum est: sin autem intra certum tempus, quod etiam ipsius rei qualitati prodest, valet".

19 Inst. 4, 6, 20: "... permittitur iudici rem alicui ex litigatoribus ex bono et aequo adjudicare et, si unius pars praegravari videbitur, eum invicem certa pecunia alteri condemnare".

D. 10, 3, 55. Ulpianus: "Si familiae erciscundae vel communi dividundo iudicium agatur et divisio tam difficilis sit, ut paene impossibilis esse videatur, potest iudex in unius personam totam condemnare".

20 — Inst. 4, 6, 20: "Quaedam actiones mixtam causam optinere videntur tam in rem quam in personam. Qualis est familiae erciscundae actio, quae competit coheredibus de dividenda hereditate: item communi dividundo, quae inter eos redditur, inter quos aliquid communis est, ut id dividatur".

A expressão **condomínio edilício**, como tal, e no sentido que lhe atribui o Anteprojeto do Código Civil (Título I), Capítulo VIII. Seção I)²¹, não aparece nos textos romanos.

Começa o Anteprojeto estabelecendo: "Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos"²².

Na edição de 1972, o Anteprojeto não fixava com precisão o sentido do vocábulo **edilício**, de tal sorte que não se chegava facilmente à conclusão nem de que devesse entender-se apenas em relação às partes de propriedade exclusiva de cada condômino, nem de que dissesse respeito às partes de propriedade comum, nem de que se aplicasse a todas elas, presumindo-se tão somente esta última hipótese pelo fato de se dar ao capítulo VIII, a denominação geral **Do Condomínio Edilício**. Daí em diante, a palavra **edilício** não mais voltava a ser mencionada no contexto do mesmo capítulo, a não ser regulando a constituição do mesmo: "Constitui-se o condômino edilício mediante escritura pública, assinada por, no mínimo, dois terços dos titulares das frações ideais. Suas determinações são obrigatórias para todos aqueles que tenham direito sobre as unidades imobiliárias" (Art. 1.522 da edição de 1972).

Tinha razão o professor Caio Mário da Silva Pereira ao apontar a imprecisão do artigo acima citado, especialmente quanto à sua última parte²³. De fato, a palavra **determinações** apresentava-se num sentido demasadamente vago. Tanto assim, que na edição revisada, de 1973, houve por bem a comissão revisora alterar radicalmente o dispositivo, dando-lhe a seguinte redação: "Art. 1.507. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, inscrito no Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do dispositivo em lei especial:

I — A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns.

II — A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns.

III — O fim a que as unidades se destinam.

Art. 1508. Só se considera constituído o condomínio edilício com a inscrição, no Registro de Imóveis, de convenção subscrita por, no mínimo, dois terços dos titulares das frações ideais, tornando-se

21 Anteprojeto do Código Civil, Edição Saraiva, 1972, art. 1.521. Anteprojeto do Código Civil, 2.ª edição revisada, Departamento de Imprensa Nacional, 1973, artigo 1.506.

22 Anteprojeto do Código Civil, Edição Saraiva, 1972, art. 1.522.

23 Caio Mário da Silva Pereira, — *Jurista Analisa Projeto do Código Civil* — em "O Estado de São Paulo", 20.12.73, pág. 6, 21.12.73, pág. 4 e 23.12.73, pág. 4.

ela, desde então, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou quantos sobre elas tenham posse ou detenção" ²⁴.

Um ligeiro confronto com o Código Civil da Itália mostra-nos que, nesta matéria, a sujeição do nosso Anteprojeto à terminologia italiana é evidente. o que, aliás, o próprio professor Miguel Reale reconhece²⁵. Todavia, o mesmo conteúdo que em nosso Anteprojeto (arts. 1.506 e seguintes) recebe a denominação de **condomínio edilício** ²⁶, o Código Civil taliano em seus artigos 1.117 a 1.139²⁷ subordina ao tratamento **Del Condominio negli Edifici**.

O adjetivo **edilizio**, no Código Civil Italiano, emprega-se em outra situação. No Livro III — Seção V — Delta proprietà edilizia, qualifica como edilícia aquela propriedade que deve submeter-se a planos previamente prescritos nas construções e nas reedificações de construções existentes²⁸.

Só raramente na doutrina italiana (não, porém, textualmente no código) é que encontramos o emprego de **condomínio edilício** no mesmo sentido de **condomínio em edifícios** ²⁹, referindo-se a propriedades contíguas no sentido vertical, ou sobrepostas, de tal forma que, entre os proprietários, que são diversos, pelo menos o solo seja comum ³⁰.

Nem mesmo Lodovico Barassi chegou sequer a mencionar a expressão **condomínio edilício**, preferindo tão somente a linguagem do Código — **condomínio degli edifici** — e reservando o adjetivo **edilizio** apenas à propriedade, e no sentido a que nos referimos acima³².

O mesmo se diga de Lino Salis que escreve sob o título "Il Condo-

"Proprietà e Comproprietà".

24 Anteprojeto do Código Civil, 2.^a edição revisada — Departamento de Imprensa Nacional, 1973, artigos 1.507 e 1.508.

25 Miguel Reale — *Contestadas Críticas ao Código* — em "O Estado de São Paulo", de 5.1.74, pág. 4.

26 Anteprojeto do Código Civil, 2.^a Edição Revisada, Departamento de Imprensa Nacional, 1973, art. 1.506 e seguintes.

27 Codice Civile (a cura di Vittorio de Martino, magistrato d'Appello), Abruzini Editore — Roma, 1958, pág. 252 e seguintes.

28 Idem, pág. 205; "Art. 869 — Piani Regolatori. — I proprietari d'immobili nei comuni dove sono formati piani regolatori devono osservare le prescrizioni dei piani stessi nelle costruzioni e nelle riedificazioni esistenti".

29 Francesco Messineo — *Manuale di Diritto Civile e Commerciale* — Milano Dott. A. Giufrè Editore, 1952, pág. 519: "Un fenomeno peculiare é quello degli **edifici divisi in piani**, o porzioni di piano (singoli appartamenti o locali) quando tali piani (o porzioni) appartengano a diversi proprietari (c. d. **condominio negli edifici**, o **condominio edilizio**".

30 Idem: "A quanto sembra, perche si abbia il fenomeno del condominio edilizio, deve trattarse **non** di piani **affiancati**, bensì di **piani contigui nel senso verticale**, cioè **sovraposti**, in maniera, que essi abbiamo ad avere in comune, almeno, il suolo. Invece, se un edificio a un **solo piano** sia diviso tra due, proprietari, necessariamente nel senso orizzontale, si avranno **due proprietà solitarie**, fra le quali sarà soltanto la comunione del muro divisorio, a meno che anche il suolo sia comune".

31 Lodovico Barassi, — *Proprietà e Comproprietà* — Milano, Dott. A. Giufrè, Editore, 1951, pág. 152 a 156.

32 Codice Civile, ut supra, Art. 871: "Le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla lege speciale e dai regolamenti edilizi comunali".

mínio negli Edifici" e não faz qualquer menção ao chamado condomínio edilício, não adotando a inovação "condomínio edilício".

No direito romano não encontramos a expressão **condomínio edilício**, o que, aliás, é óbvio por se tratar de um fenômeno caracteristicamente da sociedade moderna, conforme frisa Alberto Trabuchi: "Il fenomeno della proprietà distinta per appartamenti, o piani dello stesso edificio (**communio pro diviso**) si è sviluppato nel nostro tempo e viene anche favorito con speciali agevolazione di case di abitazione" ³⁴.

Por outro lado, nenhuma relação existe entre o condomínio edilício, ora em estudo, e o **edito edilício** referido no Livro XXI do Digesto. O edito edilício refere-se às garantias que o vendedor devia dar ao comprador relativamente aos vícios ocultos da coisa ³⁵, estabelecendo os fundamentos das chamadas ações edilícias, as quais Cujácio entende como ações penais, em contraposição às ações estimatórias e redibitórias ³⁶, aparentemente sinônimas.

Dissemos que, em matéria de condomínio, o Anteprojeto se inspira nitidamente no Código Civil Italiano. De fato, em certos trechos parece até tradução deste. Leia-se, por exemplo, a seguinte passagem do Código Civil Italiano: "il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie al uso comune... sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio..." ³⁷.

Compare-se com a linguagem do nosso Anteprojeto: "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, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos" ³⁸.

33 Lino Salis, — **Condominio negli Edifici** — Terza Edizione, Torino, Unione Tipografico Editrice Torinese, 1959.

34 Trabuchi, Alberto — **Instituzioni di Diritto Civile** — Padova, 1960, pág. 399/340.

35 D. 21, 1, 1. Ulpianus: "Labeo scribit edictum aedilium curulium de venditionibus rerum esse tam earum quae soli sint quam earum mobiles aut se moventes. Aiunt Aediles: "Qui Mancipia vendunt certiores faciant emptores quid morbi vitii sit."

36 Jacobi Cujacii — Tomus Decimus, sive appendix — Napoli — Typis ac sumtibus Michaelis Aloisii Mutio — M. DCC. XXII — pág. 661 — **De aedilitiis actionibus**, Tit. LVIII, "Aedilitiis actionibus) Aestimatoria, et redhibitoria, cum quibus causis agitur, redhibitoria fit actio ex empto 1. ex empto, § redhibitio ss. de act. empti: fitque etiam aestimatoria ex empto, 1. sciendum, § ult. ss. eodem. Quorsum aedilitia dantur cum suppetat ex empto Aut quid inter se ille differunt? Praecipua differentia est, quod aedilitia videntur esse poenales, 1. 23 § Si servus, ss. eodem. Nam nisi pareatur arbitrio iudicis, crescunt duplum, 1. 45, ss. eodem poenam continent, et ob id sunt temporales: empti sunt perpetuae, 1. empti, ss. de aedil. edict.

37 Codice Civile — Abrunzini Editore, Roma, 1958, art. 1117, 1.

38 Anteprojeto do Código Civil, Ed. Saraiva, 1972, art. 1.521, § 2.º.

Outros artigos do Anteprojeto poderiam ser postos lado a lado em comparação com o Código Civil Italiano, refletindo-se como fiel tradução deste, ressalvados, evidentemente, acréscimos óbvios, como é o caso do exemplo acima, em que se acrescenta "a distribuição de gás, a calefação e refrigeração centrais", levando-se em conta que o Código Civil Italiano não poderia ter pormenorizado o que seria resultado de um progresso econômico posterior à época de sua promulgação, tendo entrado em vigor em 1948.

Conforme anteriormente acentuamos, o objetivo **edilício** aparece no Código Civil Italiano, somente qualificando a propriedade que deve sujeitar-se a planos previamente prescritos nas construções e nas edificações ou modificações de construções existentes³⁹. Neste sentido é corretíssimo, à luz das fontes romanas, adotar a expressão **propriedade edilícia**, à qual corresponde de certa forma aquela outra inovação introduzida no Anteprojeto, a nosso ver muito acertada, que é a **incorporação edilícia**, tratada no artigo 753 e seguintes da edição revisada de 1973.

A própria justificativa dada pelo professor Miguel Reale relativamente ao condomínio edilício parece-nos aplicar-se mais à propriedade edilícia no sentido do Código Civil Italiano, bem como à incorporação edilícia do nosso Anteprojeto, do que propriamente ao condomínio edilício. Diz o mestre na exposição de motivos da edição de 1973: "Especial menção merece o problema do instituto que no Anteprojeto recebeu o nome de "condomínio edilício". Este termo mereceu reparos, apodado que foi de "barbarismo inútil", quando na realidade, vem de puríssima fonte latina, e é o que melhor corresponde à natureza do instituto, mal caracterizado pelas expressões "condomínio horizontal", "condomínio especial", ou "condomínio em edifício". Na realidade é um condomínio que se constitui, objetivamente, como resultado do ato de edificação, sendo, por tais motivos, denominado "edilício". Esta palavra vem de "aedilici(um)", que não se refere apenas ao edil, consoante foi alegado, mas, como ensina o mestre F. R. SANTOS SARAIVA, também às suas atribuições, dentre as quais sobreleva a de fiscalizar as construções públicas e particulares".

Realmente, o edil era o protetor da cidade (**cura urbis**) e, conforme esclarece Arangio-Ruiz, tal função atendia ao ornato, solidez e habitabilidade dos edifícios⁴⁰.

Na época em que a magistratura romana começava a perder sua

39 *Codice Civile*, us supra, pág. 205, Libro III — Sezione V.

40 Ruiz Vicente Arangio, — *História del Derecho Romano* — Instituto Editorial Reus, Barcelona, 1943, pág. 126.

força perante o poder imperial, impondo-se aos editos dos magistrados as constituições imperiais, consta que o próprio poder imperial passou a disciplinar as construções dos edifícios privados. Assim é que, consoante um texto de Cujácio, o Imperador Trajano fixou em sessenta pés a altitude máxima dos edifícios (Augusto havia estabelecido setenta pés), tendo em vista as frequentes ruínas ⁴¹.

Como se pode deduzir, a expressão **condomínio edilício**, com todo o respeito devido ao grande mestre Messineo, inspirador da inovação defendida por Miguel Reale, poderia ser substituída simplesmente por **condomínio em edifício**, o que, longe de nos parecer absurdo, seria, pelo contrário, mais natural e espontâneo.

À primeira vista, o vocábulo **edifício** parece nascer diretamente das fontes romanas. De fato, o vocábulo, em si, é indiscutivelmente de origem latina. Entretanto, no contexto geral do direito romano, não encontramos suas raízes de forma a podermos justificar seu emprego qualificando o condomínio. Este, no sentido que lhe dá o Anteprojeto, supõe também edifício já construído, ao passo que as atribuições dos edis às quais alude o professor Miguel Reale, referem-se à fiscalização das construções dos edifícios.

Sem ousarmos afirmar que tal inovação seja mais um reflexo da tendência, infelizmente generalizada em nossos dias, de tornar complexas as coisas simples, dificultando, inclusive o trabalho de assimilação do estudante, parece-nos muito mais coerente conservar a expressão do próprio Código Civil Italiano, tão presente no caso, o qual, fiel ao direito romano, trata sob a denominação de **comunhão** ⁴² o que o nosso Anteprojeto entende como **condomínio em geral**, e **condomínio em edifícios** ⁴³ o que nosso Anteprojeto chama de **condomínio edilício** (artigos 1.506 e seguintes da segunda edição revisada, de 1973).

Assim, sob roupagens mais simples, sem, todavia, incorrer em qualquer desdouro, a linguagem do Anteprojeto, que, de um modo geral, é tão fiel às fontes romanas, seria também nesta matéria, ao que nos parece, mais condizente com o próprio espírito do direito romano, digno ainda de ser acatado e adaptado às circunstâncias do nosso tempo, eis que, em todas as fases de seu desenvolvimento, primou sempre por uma linguagem técnica caracterizada pela clareza e simplicidade, sendo esta uma das razões de sua perene atualidade.

41 Jacobi Cujacii, ut supra, *De aedificiis privatiis*. Tit. X, L. I *Modum usi tatum*) Fuit certus modus altitudinis legibus, aut moribus definitus, Sex. Victor in Trajano scribit, Trajanum statuisse ne altitudo aedium excederet sexaginta pedes idque ob frequentes ruinas. Strabo lib. quinto scribit. Augustum constituisse septuaginta pedes" (pág. 698).

42 Codice Civile, Titolo VII — Della Comunione — Capo I — Della Comunione in generale.

43 Idem, Libro III — Capo II — Del Condominio negli Edifici.