

# NOTAS SOBRE O PACTO DE INDIVISÃO (ART. 1.320, § 1º, DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO DE 2002)

## *REFLECTIONS ON THE INDIVISION CO-OWNERSHIP AGREEMENT (ART. 1,320, § 1, OF THE BRAZILIAN CIVIL CODE 2002)*

**BRUNO DE SOUSA SARAIVA**

Doutorando em Direito Civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP. Mestre em Direito Civil pela PUC-SP. Graduado em Direito pela Universidade Federal do Ceará. Procurador da Fazenda Nacional.  
bsousasaraiva@gmail.com

Recebido em: 18.12.2020  
Aprovado em: 08.02.2022

### **ÁREAS DO DIREITO:** Civil; Imobiliário e Registral

**RESUMO:** Este artigo analisa o art. 1.320, § 1º, do Código Civil, que prevê o pacto de indivisão no condomínio, pelo qual temporariamente se impede o exercício do direito de divisão da coisa comum. Justifica-se o estudo porquanto se trate de tema pouco abordado pela doutrina, em virtude da pretensa clareza que se pretende atribuir ao referido dispositivo, o que acaba por formar um vácuo na matéria referente a condomínios. Procura-se, enfim, preencher esse vácuo e, com isso, promover o debate sobre o tema. Para tanto, inicia-se com algumas considerações gerais acerca do condomínio: primeiramente, confrontam-se os conceitos de propriedade individual, condomínio e comunhão, para, em seguida, traçar considerações acerca das características, natureza jurídica, espécies e formas de extinção do condomínio. Em seguida, avança-se à temática do pacto de indivisão: seu conceito, sua previsão legal e sua fundamentação. Por fim, apresentam-se questionamentos – e respectivas respostas – acerca do pacto de indivisão no que tange aos limites da

**ABSTRACT:** This article analyzes Art. 1,320, § 1, of the Brazilian Civil Code, which establishes the so-called indivision co-ownership agreement, temporarily authorizing the parties to exclude the right to demand the partition of a jointly held property. This subject has received little attention in legal literature due to the perceived clarity of the rule, leading to a gap in the field of ownership in indivision. The aim of this article is to bridge this gap and, in doing so, promote further debate on the subject. To achieve this, we begin with some general considerations about co-ownership in indivision. Firstly, we compare the concepts of ownership of individual property, co-ownership, and communion. Then, we delve into the characteristics, legal nature, types, and forms of the extinction of co-ownership. We subsequently move on to the indivision co-ownership agreement, exploring its concept, general provisions, and foundations. Finally, we present some questions – along with respective answers – about the indivision agreement. These include discussions on the

autonomia privada nele contida, o prazo de duração da indivisão e sua prorrogação, quórum para sua constituição, sua forma, seus efeitos perante terceiros, seu desfazimento judicial e sua repercussão em caso de expropriação processual.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito Civil – Direito das coisas – Condomínio – Pacto de indivisão – Autonomia privada.

limits of freedom of contract, the period of the indivision agreement and its extension, the quorum for its creation, its format, its effects concerning third parties, its judicial dissolution, and its consequences in the event of judicial seizure.

**KEYWORDS:** Private Law – Property Rights – Co-ownership – Indivision agreement – Freedom of contract.

**SUMÁRIO:** Introdução. 1. Conceitos preliminares: propriedade individual, condomínio e comunhão. 2. Condomínio: aspectos gerais. 2.1. Características. 2.2. Natureza jurídica. 2.3. Espécies de condomínio. 2.4. Causas de extinção do condomínio. 2.4.1. Bens divisíveis. 2.4.2. Bens indivisíveis. 3. Pacto de indivisão. 4. Questões acerca do pacto de indivisão. 4.1. Os limites da autonomia privada no pacto de indivisão. 4.2. O prazo de duração da indivisão e sua prorrogação. 4.3. Necessidade de unanimidade dos condôminos para manutenção do estado de indivisão: a (im)possibilidade de pacto de indivisão parcial. 4.4. A forma do pacto de indivisão. 4.5. O pacto de indivisão e seus efeitos perante terceiros. 4.6. Legitimados e "graves razões" para requerer o desfazimento do pacto de indivisão: art. 1.320, § 3º, CC. 4.7. Pacto de indivisão e expropriação processual (arts. 824 e 825, CPC). Considerações finais. Referências bibliográficas.

## INTRODUÇÃO

O pacto de indivisão é pouco estudado com profundidade pela doutrina, embora haja ricos estudos sobre o condomínio em geral. Nossos comentadores, no mais das vezes, traçam considerações *en passant*, muito provavelmente sob a falsa impressão de o art. 1.320, § 1º, do Código Civil, ser autoexplicativo.

O presente estudo visa a preencher essa lacuna. Não de forma categórica, já que o Direito só pode ser considerado científico se estiver aberto a novas ponderações, em virtude “[d]a incompletude e [d]a provisoriedade do conhecimento científico”<sup>1</sup>. Aliás, é justamente por isso que ele apresenta um segundo objetivo: oferecer um ponto de partida para estudos posteriores, seja para confirmar as considerações aqui trazidas seja para rebatê-las. Procura-se, enfim, preencher esse vácuo e, com isso, promover o debate sobre esse tema.

Para tanto, inicia-se com algumas considerações gerais acerca do condomínio: primeiramente, confronta os conceitos de propriedade individual, condomínio e comunhão, para, em seguida, traçar considerações acerca das características, natureza jurídica,

---

1. CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. Trad. Menezes Cordeiro. 6. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2019. p. 106.

---

SARAIVA, Bruno de Sousa. Notas sobre o pacto de indivisão (art. 1.320, § 1º, do Código Civil brasileiro de 2002). *Revista de Direito Civil Contemporâneo*. vol. 38. ano 11. p. 109-144. São Paulo: Ed. RT, jan./mar. 2024.

Justamente por sua simplicidade, o dispositivo não atrai maiores considerações da doutrina, que acaba por relegá-lo a uma categoria inferior. Deixa-se, com isso, o intérprete à deriva quando da aplicação do direito, sem qualquer parâmetro para tanto, dando azo a casuísmos.

Evitar casuísmos foi o mote originário do presente estudo. Assim, com ele, verificou-se que, pelo pacto de indivisão, os condôminos comprometem-se a manter a situação de comunhão sobre a coisa, seja ela divisível ou indivisível, pelo prazo máximo de 5 anos, podendo, ainda, regulamentar as hipóteses e o procedimento para o desfazimento da comunhão. O prazo poderá ser prorrogado indefinidamente e/ou automaticamente, desde que oportunizando o desfazimento a cada 5 anos. É necessário, ainda, que o pacto de indivisão seja aprovado à unanimidade, para que possa gerar efeitos reais e, uma vez registrado em cartório, produzir efeitos *erga omnes*. Ao produzir efeitos perante terceiros, inclusive frente ao credor do condômino, o estado de indivisão mantido pelo pacto de indivisão só poderá ser desfeito quando demonstrada a ocorrência de “graves razões”, como a ocorrência de fraude; essas “graves razões”, como disputas internas, também autorizam o condômino a solicitar a divisão do bem. Quanto à forma, em se tratando de bem imóvel com valor superior a 30 vezes o salário mínimo, o pacto de indivisão deve ser lavrado em escritura pública.

Enfim, se este estudo der origem a outros referentes à matéria, tão ou mais aprofundados quanto ele, crê-se que o seu objetivo terá sido alcançado, ainda que venha a ser ele rechaçado. De toda forma, entende-se que seu objetivo imediato de preencher o vazio quanto ao estudo do § 1º do art. 1.320 foi cumprido.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALPA, Guido; BESSONE, Mario. *Elementi di diritto privato*. Roma: Editori Laterza, 2001.
- AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 7. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. *A tipicidade dos direitos reais*. Lisboa, 1968.
- ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direitos reais*. Lisboa, 1971.
- BARASSI, Lodovico. *Instituciones de Derecho Civil*. Traduzido para o espanhol por Ramon Garcia de Haro de Goytisoló. Barcelona: Bosch Editor, 1955. v. 2.
- BETTI, Emilio Betti. *Teoria geral do negócio jurídico*. Trad. Fernando de Miranda. Campinas: Servanda, 2008.
- BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil*. 6. ed. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves, 1943. v. 4.
- BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, 2003. v. 1.
- CANARIS, Claus-Wilhelm. *Pensamento sistemático e conceito de sistema na ciência do direito*. Trad. Menezes Cordeiro. 6. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2019.

- CAPDEVILA, Esteve Bosch. La indivision. In: GETE-ALONSO Y CALERA, M<sup>a</sup> del Carmen. *División de la comunidad de bienes*. Barcelona: Atelier Libros Jurídicos, 2012.
- CARBONNIER, Jean. *Derecho Civil: situaciones juridico-reales*. Tradução para o espanhol: Manuel M.<sup>a</sup> Zorrilla Ruiz. Barcelona: Bosch, 1965. t. 2. v. 1.
- COLIN, Ambroise; CAPITANT, Henri. *Traité de droit civil*. Paris: Dalloz, 1952.
- COUTO E SILVA, Clóvis V. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006.
- CUNHA GONÇALVES, Luiz da. *Princípios de direito civil luso-brasileiro*. São Paulo: Max Limonad, 1951. v. 1.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2004. v. 4.
- ESPÍNOLA, Eduardo. *Posse, propriedade, compropriedade ou condomínio, direitos autorais*. Campinas: Bookseller, 2002.
- FERRI, Luigi. *L'autonomia privata*. Milano: Giuffrè Editore, 1959.
- FRANÇA, Rubens Limongi. *Manual de Direito Civil*. São Paulo: Ed. RT, 1971. v. 3.
- FRENETTE, François. Du droit de propriété: certaines de ses dimensions mécon- nues. *Les Cahiers de Droit*, Paris, v. 20, p. 439-447, n. 3. 1979.
- GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Atualizado por Luiz Edson Fachin. 19. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.
- GONDINHO, André Pinto da Rocha Osorio. *Direitos reais e autonomia da vontade (o princípio da tipicidade dos direitos reais)*. Rio de Janeiro: Renovar, 2001.
- JOSSERAND, Louis. *Cours de droit civil positif français*. 3. ed. Paris: Recueil Sirey, 1938.
- JUNQUEIRA DE AZEVEDO, Antonio. *Negócio jurídico: Existência, validade e eficácia*. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
- LARENZ, Karl. *Derecho civil: parte general*. Trad. Miguel Izquierdo y Macías-Picavea. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 1978.
- MACHADO, Hermano Augusto. A função social e a tipificação no direito de propriedade. In: *Revercor: estudos jurídicos em homenagem à Faculdade de Direito da Bahia*. São Paulo: Saraiva, 1981.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus Maluf. *O condomínio tradicional no direito civil*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1989.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus Maluf. *Limitações ao direito de propriedade: de acordo com o Código Civil de 2002 e com o Estatuto da Cidade*. 3. ed. São Paulo: Ed. RT, 2011.
- MARKY, Thomas. *Curso elementar de direito romano*. 9. ed. São Paulo: YK Editora, 2019.
- MAXIMILIANO, Carlos. *Condomínio*. 5. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1961.

- MELLO, Marcos Bernardes de. *Teoria do Fato Jurídico Jurídico*. 15. ed. São Paulo, Saraiva, 2008. v. 1.
- MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito civil: coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito romano*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.
- NADER, Paulo. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. Atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- PEREIRA, Lafayette Rodrigues. *Direito das coisas*. Brasília: Senado Federal, 2004. v. 1.
- PEREIRA, Virgílio de Sá. *Manual do Código Civil Brasileiro: direito das coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. v. 8.
- PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao Direito Civil Constitucional*. Trad. Maria Cristina De Cicco. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Campinas: Bookseller, 2001. t. 12.
- RUGGIERO, Roberto de. *Instituições de direito civil*. Trad. Paolo Capitanio. 2. ed. Campinas: Bookseller, 2005. v. 2.
- SAN TIAGO DANTAS, Francisco Clementino. *Programa de Direito Civil*. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1977. v. 1.
- SAN TIAGO DANTAS, Francisco Clementino. *Programa de direito civil*. Rio de Janeiro: Ed. Rio, 1979. v. 3.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Tratado dos registros públicos*. 4. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1961. v. 4.
- SOUSA, Luís Filipe Pires. *Processos especiais de divisão de coisa comum e de prestação de contas*. Coimbra: Almedina, 2016.
- TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. *Código civil interpretado: conforme a constituição da república*, Rio de Janeiro: Renovar, 2011. v. 3.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004. v. 4.
- WALD, Arnoldo. *Direito das Coisas*. 10. ed. São Paulo: Ed. RT, 1995.



## PESQUISAS DO EDITORIAL



ÁREAS DO DIREITO: Civil; Imobiliário e Registral

### Veja também Doutrinas relacionadas ao tema

- A penhora de bem indivisível e o direito de meação do cônjuge ou coproprietário não executado. Uma análise dos artigos 843 e 891 do Código de Processo Civil de 2015, de Augusto Passamani Bufulin e Schamyrc Pancieri Vermelho – *RePro* 342/145-154; e
- Expropriação da fração ideal pertencente a terceiro comproprietário do executado (art. 843 do CPC/2015), de Eduardo Henrique de Oliveira Yoshikawa – *RePro* 291/135-178.