

DIREITO IMOBILIÁRIO

ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO

COORDENAÇÃO

**CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO
IMOBILIÁRIA**

**CELSO MAZITELI NETO
ENÉAS COSTA GARCIA
JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA
LEONARDO BRANDELLI**

VII

THOMSON REUTERS

**REVISTA DOS
TRIBUNAIS™**

Diretora de Conteúdo e Operações Editoriais

JULIANA MAYUMI ONO

Gerente de Conteúdo

MILISA CRISTINE ROMERA

Editorial: Aline Marchesi da Silva, Diego Garcia Mendonça, Karolina de Albuquerque Araújo e Quenia Becker

Gerente de Conteúdo Tax: Vanessa Miranda de M. Pereira

Direitos Autorais: Viviane M. C. Carmezim

Assistente de Conteúdo Editorial: Juliana Menezes Drumond

Analista de Projetos: Camilla Dantara Ventura

Estagiários: Alan H. S. Moreira, Ana Amalia Strojnowski, Bárbara Baraldi e Bruna Mestriner

Produção Editorial

Coordenação

ANDRÉIA R. SCHNEIDER NUNES CARVALHAES

Especialistas Editoriais: Gabriele Lais Sant'Anna dos Santos e Maria Angélica Leite

Analista de Projetos: Larissa Gonçalves de Moura

Analistas de Operações Editoriais: Alana Fagundes Valério, Caroline Vieira, Damares Regina Felício, Danielle Castro de Moraes, Mariana Plastino Andrade, Mayara Macioni Pinto e Patricia Melhado Navarra

Analistas de Qualidade Editorial: Ana Paula Cavalcanti, Fernanda Lessa, Thais Pereira e Victória Menezes Pereira

Designer Editorial: Lucas Kfour

Estagiárias: Maria Carolina Ferreira, Sofia Mattos e Tainá Luz Carvalho

Capa: Lucas Kfour

Equipe de Conteúdo Digital

Coordenação

MARCELLO ANTONIO MASTROROSA PEDRO

Analistas: Gabriel George Martins, Jonatan Souza, Maria Cristina Lopes Araujo e Rodrigo Araujo

Gerente de Operações e Produção Gráfica

MAURICIO ALVES MONTE

Analistas de Produção Gráfica: Aline Ferrarezi Regis e Jéssica Maria Ferreira Bueno

Estagiária de Produção Gráfica: Ana Paula Evangelista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Condomínio e Incorporação Imobiliária / Celso Maziteli Neto ... [et al.]. --
1. ed. -- São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020. -- (Coleção Direito Imobiliário;
vol. VII / coordenação Alberto Gentil de Almeida Pedroso) Outros autores: Enéas
Costa Garcia, José Marcelo Tossi Silva, Leonardo Brandelli

Bibliografia

ISBN 978-65-5614-151-0

1. Condomínios - Legislação - Brasil 2. Direito Imobiliário - Brasil 3. Incorporação Imobiliária - Legislação - Brasil I. Maziteli Neto, Celso. II. Garcia, Enéas Costa. III. Silva, José Marcelo Tossi. IV. Brandelli, Leonardo. V. Pedroso, Alberto Gentil de Almeida. VI. Série.

20-39118

CDU-347.235(81)(094)

Índices para catálogo sistemático: 1. Brasil : Leis : Direito imobiliário 347.235(81)(094)

Maria Alice Ferreira - Bibliotecária - CRB-8/7964

SUMÁRIO

PREFÁCIO DA COLEÇÃO	5
APRESENTAÇÃO DA COLEÇÃO	9
SOBRE O COORDENADOR – ALBERTO GENTIL DE ALMEIDA PEDROSO....	11
ESTRUTURA DA COLEÇÃO	13
SOBRE OS AUTORES DA COLEÇÃO.....	15
APRESENTAÇÃO.....	21
SOBRE OS AUTORES DO VOLUME.....	25
DEDICATÓRIA	27
AGRADECIMENTOS.....	29
CAPÍTULO 1 – DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO – ENÉAS COSTA GARCIA.....	39
1. Conceito e natureza jurídica.....	39
2. Instituição do condomínio e suas normas	49
3. Direitos dos condôminos.....	53
3.1. Direito de dispor da unidade autônoma	54
3.2. Direito de usar e fruir da unidade autônoma.....	60
3.3. Direito de usar as partes comuns.....	80
3.4. Direito de participar e votar nas assembleias	92
4. Deveres dos condôminos.....	99
4.1. Contribuição para as despesas condominiais.....	99
4.1.1. Classificação das despesas e regime de aprovação	100
4.1.2. Responsáveis pelo pagamento	103
4.1.3. Preferência e garantia do crédito relativo às contribuições condominiais.....	120
4.1.4. Inadimplemento da obrigação do condômino e suas consequências	121

4.2. Preservação da segurança da edificação na realização de obras.....	127
4.3. Vedação de alteração da fachada e partes externas.....	132
4.4. Utilização da unidade conforme a destinação do condomínio.....	135
4.5. Utilização da unidade de modo a não prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos possuidores, ou os bons costumes.....	138
4.6. Descumprimento dos deveres dos condôminos	144
5. Administração do condomínio.....	154
6. Extinção do condomínio.....	162

CAPÍTULO 2 - ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO DE LOTES, CONDOMÍNIO EDILÍCIO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO - JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA	171
1. Introdução.....	171
2. Considerações preliminares sobre o parcelamento do solo urbano e o condomínio edilício	172
2.1. Incorporação imobiliária, condomínio edilício e parcelamento do solo urbano	173
2.2. Condomínio edilício	174
2.3. Parcelamento do solo urbano (loteamento e desmembramento).....	175
3. Loteamentos de acesso controlado.....	176
4. Incorporação imobiliária	179
4.1. Incorporador.....	180
4.2. Hipóteses de inexistência de incorporação.....	181
4.3. Prazo de validade do registro da incorporação imobiliária e prazo de carência	182
4.4. Permuta do terreno por lotes.....	183
4.5. Prazo para conclusão das obras de infraestrutura.....	183
4.6. Patrimônio de afetação	184
4.7. A cláusula resolutiva do art. 63 da Lei nº 4.591/64	185
5. Condomínio de lotes	186
6. Forma de constituição.....	189
6.1. Licenças.....	190
6.2. Registros da incorporação e da instituição do condomínio	193
6.3. As matrículas dos lotes.....	194
6.4. Convenção	197
7. Os lotes	197
8. Da infraestrutura do condomínio de lotes	199
9. Condomínio edilício, condomínio de lotes, loteamento e direito de laje: especificidades e conclusões.....	201

9.1. Propriedade do solo	201
9.2. Edificação	202
CAPÍTULO 3 - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E <i>REAL ESTATE DEVELOPMENT</i> - CELSO MAZITELI NETO	203
1. Introdução.....	203
2. Conceito de incorporação imobiliária.....	205
3. Do incorporador	211
4. Do contrato de incorporação imobiliária	219
5. Patrimônio de afetação	230
6. Da <i>real estate development</i>	233
7. Das etapas da <i>real estate development</i>	239
8. Os <i>real estate investment trusts (reits)</i> e os mercados de capitais	261
9. Das diferenças entre os <i>reits</i> e os fundos imobiliários brasileiros	277
10. Dos <i>reits</i> mais relevantes com atividade de desenvolvimento imobiliário...	282
11. Conclusão.....	286
CAPÍTULO 4 - O CONDOMÍNIO EDILÍCIO E A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO REGISTRO DE IMÓVEIS - LEONARDO BRANDELLI.....	293
1. O registro da instituição do condomínio edilício.....	295
1.1. A instituição do condomínio edilício.....	295
1.1.1. Conceito	295
1.1.2. <i>Nomen iuris</i>	295
1.1.3. Natureza composta	296
1.2. O instrumento da instituição de condomínio.....	296
1.2.1. Forma escrita	296
1.2.2. Desnecessidade do instrumento público.....	296
1.2.3. Requisitos.....	297
1.2.3.1. Em relação aos instituidores.....	297
1.2.3.2. Em relação ao imóvel	303
1.2.4. Atos jurídicos condutores à instituição condominial.....	312
1.2.4.1. Ato jurídico <i>inter vivos</i>	312
1.2.4.2. Testamento.....	314
1.2.4.3. Decisão judicial	315
1.3. Documentos que devem acompanhar o instrumento de instituição.....	316
1.3.1. Memorial descritivo	316
1.3.2. Certificado de conclusão de obra e CND	316
1.3.3. Projeto aprovado do empreendimento	317
1.3.4. Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, das vagas de garagem.....	319

1.3.5.	Quadro do cálculo do custo global da construção atualizado e comprovante do valor venal do terreno	319
1.3.6.	Convenção de condomínio	320
1.3.6.1.	<i>Quorum</i>	320
1.3.6.2.	Registro da convenção de condomínio em instituição condominial precedida de incorporação imobiliária	321
1.3.6.3.	Convenção de condomínio e regimento interno	321
1.4.	O processo de registro	322
1.4.1.	Prenotação	322
1.4.2.	Título registral e documentos que o acompanham	323
1.4.3.	Qualificação registral	324
1.4.3.1.	Conceito	324
1.4.3.2.	Escopo	324
1.4.3.3.	Qualificação da instituição do condomínio especial	325
1.4.3.4.	Prazo	325
1.4.3.5.	Resultado da qualificação registral	326
1.4.3.6.	Qualificação registral negativa	326
1.4.3.7.	Qualificação registral positiva	327
1.5.	Efeitos do registro	332
1.6.	Instituição parcial do condomínio	333
1.7.	Retificação da instituição condominial	334
1.8.	Aquisição e alienação de imóvel pelo condomínio	335
1.9.	As vagas de garagem e o registro imobiliário	343
1.10.	Cancelamento do registro de instituição do condomínio	344
1.10.1.	Mediante manifestação de vontade	344
1.10.2.	Por decisão judicial	345
1.10.3.	Por desapropriação	345
1.10.4.	Percimento da coisa	345
1.10.5.	Ato registral	346
2.	O registro da incorporação imobiliária	346
2.1.	Necessidade do registro	346
2.2.	Pré-horizontalidade	347
2.2.1.	Espécies	347
2.2.2.	Registro de atribuição na pré-horizontalidade	348
2.3.	Fundamentos da exigência do registro de incorporação imobiliária ...	352
2.4.	Efeitos do registro	353
2.5.	Da proibição de alienar antes do registro	354

2.6.	O incorporador e o registro imobiliário	357
2.6.1.	Conceito de incorporador	357
2.6.2.	Quem pode ser incorporador	357
2.6.3.	Substituição do incorporador.....	361
2.6.4.	Transmissão do terreno sem substituição do incorporador.....	362
2.6.5.	Destituição do incorporador	362
2.6.5.1.	Destituição do incorporador falido.....	362
2.6.5.2.	Destituição do incorporador que paralisa injustificadamente as obras.....	366
2.6.5.3.	Ato registral a ser praticado por ocasião da destituição do incorporador.....	366
2.7.	O requerimento de incorporação.....	366
2.8.	Documentos exigidos para o registro da incorporação imobiliária	367
2.8.1.	Memorial da incorporação	367
2.8.2.	Título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado	368
2.8.3.	Certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador.....	370
2.8.3.1.	Certidão fiscal	370
2.8.3.2.	Certidões pessoais.....	371
2.8.3.3.	Certidões pessoais ou fiscais positivas	371
2.8.3.4.	Certidão de ônus	372
2.8.3.5.	Existência de ônus reais.....	372
2.8.3.6.	Procedimento em caso de certidões positivas não impeditivas do registro	374
2.8.4.	Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros	374
2.8.5.	Projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes	375
2.8.6.	Cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída.....	376

2.8.7. Certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições.....	376
2.8.8. Memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV do art. 53 da Lei nº 4.591/64.....	377
2.8.9. Avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra	377
2.8.10. Discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão.....	377
2.8.11. Minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações.....	378
2.8.12. Declaração em que se define a parcela do preço de que trata o inciso II do art. 39	378
2.8.13. Certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31	379
2.8.14. Declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34).....	380
2.8.14.1. Prazo de vigência da incorporação.....	380
2.8.14.2. Prazo de carência	381
2.8.15. Atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos	383
2.8.16. Declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos	383
2.8.17. Documento de responsabilidade técnica quitado	383
2.8.18. Contrato padrão	384
2.8.19. Incorporações requeridas pela União, Estados, Municípios, CDHU, COHABS e assemelhados.....	384
2.9. O processo de registro	384
2.9.1. Necessidade de unitariedade do terreno sobre o qual será edificado o empreendimento.....	384
2.9.2. Prenotação	385
2.9.3. Título registral e documentos que o acompanham.....	385
2.9.4. Autuação	386

2.9.5. Qualificação registral	386
2.9.5.1. Rememoração conceitual	386
2.9.5.2. Escopo	387
2.9.5.3. Qualificação da incorporação imobiliária.....	387
2.9.5.4. Prazo	387
2.9.5.5. Resultado da qualificação registral	388
2.9.5.6. Qualificação registral negativa	388
2.9.5.7. Qualificação registral positiva	389
2.9.5.8. Abertura de matrículas para as futuras unidades autônomas depois do registro da incorporação imobiliária.....	389
2.9.6. Registro de alienações de futuras unidades autônomas quando da existência de ônus ou de ações que não impeçam o registro da incorporação.....	391
2.9.7. Responsabilidade do Oficial na qualificação de documentos técnicos	396
2.10. Retificação da incorporação	397
2.11. Extinção da incorporação	397
2.11.1. Mediante requerimento do incorporador	398
2.11.2. Mediante requerimento do incorporador com o assentimento de todos os adquirentes de futuras unidades autônomas	398
2.11.3. Por decisão judicial	398
2.11.4. Por desapropriação	398
2.11.5. Ato registral	399
2.12. Registro da instituição de patrimônio de afetação.....	399
2.12.1. Caracterização do patrimônio de afetação.....	399
2.12.2. Vínculo real do patrimônio de afetação	400
2.12.3. Trata-se de faculdade do incorporador	400
2.12.4. Instituição do patrimônio de afetação por meio do registro.....	401
2.12.5. Trata-se de ato de averbação	401
2.12.6. Existência de ônus sobre o imóvel incorporado	401
2.12.7. Tempo da instituição do patrimônio de afetação	401
2.12.8. Instrumento da instituição	402
2.12.9. Dispensa da anuência dos adquirentes de futuras unidades autônomas	402
2.12.10. Extinção do patrimônio de afetação	402
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	405