

STJ00115342

CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA

Professor Emérito na Universidade Federal do Rio de Janeiro
e na Universidade Federal de Minas Gerais.

CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÕES

Atualizadores
Melhim Chalhub
André Abelha

15^a
edição

revista e
reformulada



- O autor deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelo autor até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.
- Fechamento desta edição: 19.07.2022
- O Autor e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.
- Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br
- Direitos exclusivos para a língua portuguesa
Copyright © 2022 by
Editora Forense Ltda.
Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional
Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar
Rio de Janeiro – RJ – 20040-040
www.grupogen.com.br
- Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da Editora Forense Ltda.
- Capa: Danilo Oliveira
- CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.

Pereira, Caio Mário da Silva

Condomínios e Incorporações / Caio Mário da Silva Pereira; atualizadores Melhim Namen Chalhub. André Abelha. – 15. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2022.

Inclui bibliografia e índice
ISBN 978-65-5964-594-7

1. Condomínios – Legislação – Brasil. 2. Incorporação imobiliária – Brasil. I. Chalhub, Melhim Namen. II. Abelha, André. III. Título.

22-78382

CDU: 347.238(81)

Meri Gleice Rodrigues de Souza – Bibliotecária – CRB-7/6439

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

Sociologia da Propriedade	3
1. O fenômeno da propriedade.....	3
2. A primeira trilogia: propriedade, religião e família	4
3. A segunda trilogia: propriedade, política e economia	5
4. Propriedade e individualismo.....	6
5. A propriedade ao longo dos tempos	6
6. Revolução e guerra.....	8
7. Socialização do direito.....	9
8. A moderna propriedade	11
9. Linha mestra.....	12
10. Desapropriação.....	13
11. Limitações à propriedade	15
12. Individualismo <i>versus</i> socialização.....	15
13. Subsolo e espaço aéreo	17
14. Obrigação de vender	18
15. Função social da propriedade	18
16. Axiologia da propriedade	20
17. Tratamento constitucional.....	21
18. Propriedade urbana	23

19. Tendência reformista.....	25
20. Propriedade rural.....	26
21. Plano Nacional de Habitação	28
22. Locações.....	29
23. A Lei n. 4.591/64.	30
23-A. O advento do Código Civil de 2002.....	31

PRIMEIRA PARTE – CONDOMÍNIO

Capítulo I – O Novo Condomínio	37
24. A crise habitacional como estímulo ao desenvolvimento dos condomínios....	37
25. Superposição habitacional desde os tempos romanos	39
26. A divisão horizontal nos grandes Códigos Civis.....	41
27. A divisão horizontal no direito brasileiro.....	42
28. A divisão horizontal em tempos recentes.....	44
29. Condomínio edilício <i>versus</i> propriedade horizontal.....	45
29-A. Metodologia dos atualizadores.....	46
30. Elementos essenciais da propriedade horizontal.....	47
31. Conjunto de edificações	48
31-A. Garagem.....	50
31-B. As quatro possíveis naturezas jurídicas da vaga	52
31-C. Natureza jurídica <i>versus</i> identificação e demarcação da vaga.....	52
31-D. Locação da vaga	53
31-E. Alienação da vaga	53
31-F. Lei n. 4.591/64 <i>versus</i> Código Civil.....	54
Capítulo II – A Natureza Jurídica do Condomínio Edilício	61
32. Ausência de consenso doutrinário	61
33. Características elementares	62
34. Conexão necessária entre propriedade comum e exclusiva.....	63
35. Paradoxo	63
36. Instituto novo requer regras novas.....	64
37. Condomínio não é sociedade.....	65
38. Coexistência das propriedades exclusiva e comum	67
39. Novo conceito dominial.....	69
40. Condomínio e personalidade jurídica.....	71
41. Propriedade comum e exclusiva	73

42. Fusão de direitos.....	74
42-A. Condomínio de lotes.....	79
42-B. Condomínio urbano simples.....	80
Capítulo III – Fração Ideal.....	83
43. A fração como conexão entre a propriedade exclusiva e as coisas comuns....	83
44. A fração proporcional ao valor da unidade.....	83
44-A. Fração <i>versus</i> área privativa <i>versus</i> coeficiente de rateio de despesas ...	87
45. Inalterabilidade da fração.....	87
46. Obrigatoriedade de fixação da fração ideal.....	88
47. Não há condomínio edilício sem fixação de fração ideal.....	90
Capítulo IV – Constituição do Condomínio.....	93
47-A. Constituição <i>versus</i> instituição.....	93
48. Meios de instituição do condomínio edilício.....	94
49. Elementos e requisitos.....	98
50. Usucapião de partes comuns.....	100
50-A. Privatização do uso de partes comuns.....	101
50-B. Retomada de parte comum.....	102
51. Usucapião de unidade autônoma.....	103
52. O condomínio edilício não se institui de pleno direito.....	104
53. Obrigatoriedade do registro imobiliário.....	105
54. Sucessão do art. 7.º da Lei n. 4.591/1964 pelo art. 1.332 do Código Civil....	106
54-A. O momento em que nasce o condomínio edilício.....	107
Capítulo V – Convenção do Condomínio.....	109
55. Padrões legais mínimos.....	109
56. Natureza jurídica da convenção (parte 1).....	110
57. Obrigatoriedade das regras da convenção (parte 1).....	111
57-A. Oponibilidade da convenção a terceiros.....	112
57-B. Convenção outorgada pelo titular único do condomínio edilício.....	113
57-C. Condomínio sem convenção.....	113
57-D. Minuta de convenção.....	114
58. Unanimidade para aprovação da convenção?.....	115
59. Vinculação de futuros condôminos.....	117
60. Natureza jurídica da convenção (parte 2).....	117
61. Convenção por instrumento público ou particular.....	118
62. Quórum e modo de aprovação.....	120

63. Obrigatoriedade das regras da convenção (parte 2).....	121
64. Regra convencional <i>contra legem</i>	122
65. Alteração da convenção.....	123
66. Cláusulas obrigatórias.....	124
66-A. Multipropriedade e condomínio edilício.....	128
Capítulo VI – Deveres dos Condôminos.....	133
67. Regras de convivência.....	133
67-A. Os deveres condominiais no atual Código Civil.....	133
68. Despesas e cotas condominiais.....	134
68-A. Critério de rateio.....	135
68-B. Modificação do critério de rateio.....	136
68-C. Rateio de despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo.....	137
69. Obras em partes comuns.....	138
70. Inovações.....	141
71. Obras em unidade imobiliária.....	142
72. Prescrição das cotas condominiais.....	144
72-A. Legitimidade passiva na cobrança das cotas.....	145
72-B. Título executivo extrajudicial.....	145
72-C. Penhora do bem de família.....	146
72-D. Multa moratória.....	147
72-E. Juros moratórios.....	148
72-F. Outras penalidades aplicáveis ao inadimplente.....	148
72-G. Desconto por pagamento antecipado.....	149
72-H. Responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais anteriores....	149
73. Impostos e taxas.....	151
74. Seguro da edificação.....	152
75. Boa vizinhança (parte 1).....	152
76. Boa vizinhança (parte 2).....	154
77. Boa vizinhança (parte 3).....	155
78. Harmonia arquitetônica.....	156
79. Tetos, paredes e laje de cobertura.....	159
80. Garagem.....	162
80-A. Alteração de áreas comuns nos pavimentos.....	163
81. Parede mestra.....	164
81-A. Danos a terceiros.....	164

81-B. Saúde, sossego, segurança e bons costumes	165
82. Sanções	166
82-A. A multa de até cinco cotas do art. 1.336, § 2.º	168
82-B. A multa de até cinco cotas do <i>caput</i> do art. 1.337	168
82-C. O condômino antissocial	170
Capítulo VII – Direitos dos Condôminos	173
83. Direitos sobre as propriedades exclusiva e comum	173
84. Ressalva	174
85. Composse das partes comuns	175
85-A. Animais	177
86. Uso e fruição exclusivos do titular da unidade imobiliária	179
87. Livre alienação da unidade autônoma	180
88. Constituição de ônus real	185
89. Promessa de compra e venda, cessão e penhora	186
89-A. Incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade	187
89-B. Alienação da edificação	187
89-C. O art. 1.335 do Código Civil	187
89-D. Art. 1.335, I: Direito de usar, fruir e livremente dispor da unidade ...	188
89-E. Art. 1.335, II: Direito de uso das áreas e serviços comuns	188
89-F. Art. 1.335, III: Participação e voto nas assembleias	189
89-G. Conversão de uso das unidades: o novo art. 1.351 do Código Civil (com a redação dada pela Lei n. 14.405/22)	190
Capítulo VIII – Assembleia de Condôminos	197
90. A necessária figura da assembleia geral	197
91. Órgão deliberativo	198
92. Quóruns	200
93. Aprovação do orçamento e cobrança das cotas condominiais	202
94. O síndico	204
95. Partes comuns	205
96. Alteração da convenção	205
96-A. Alienação	206
96-B. Demolição e reconstrução	207
96-C. Unidade em andar térreo	208
96-D. Ata notarial	208
96-E. Critério geral para verificação dos quóruns	210

96-F. Quadro exemplificativo.....	211
96-G. Reunião em sessão permanente.....	212
96-H. Assembleia virtual.....	212
Capítulo IX – O Síndico.....	215
97. Representante geral.....	215
98. Perpetuidade.....	216
99. Funções.....	217
100. Representação em juízo.....	219
101. Representação legal.....	221
102. Empregado ou mandatário?.....	221
102-A. Seguro da edificação.....	222
103. Porteiro.....	223
104. Prestação de contas.....	224
105. Delegação dos poderes de administração.....	225
106. Subsíndico.....	227
107. Comunicação das deliberações.....	227
108. Conselhos Consultivo e Fiscal.....	228
108-A. Quórum de destituição do síndico.....	230
Capítulo X – Extinção do Condomínio.....	233
109. A extinção do condomínio edilício.....	233
110. Desapropriação.....	235
111. Desapropriação parcial.....	236
112. Perecimento.....	237
113. Destruição.....	237
114. Não reconstrução.....	238
115. Incêndio com destruição parcial.....	239
116. Incêndio com destruição total.....	239
117. Abandono e renúncia.....	242
118. Renúncia parcial.....	244
119. Extinção por convenção.....	245

SEGUNDA PARTE – INCORPORAÇÕES

Nota Introdutória – As Alterações da Lei n. 14.382/2022.....	249
119-A. As relevantes alterações da Lei n. 14.382/2022.....	249
Capítulo XI – O Incorporador.....	253

120. O incorporador.....	253
121. Propulsor do empreendimento.....	254
122. Atividade empresária	256
123. Empresa incorporadora	259
124. Empresa imobiliária.....	260
125. Responsabilidades e deveres.....	261
126. Coordenador-chave	263
127. Os conceitos de incorporação e incorporador.....	264
128. Coligação entre venda da fração e construção	266
Capítulo XII – Lançamento da Incorporação	269
129. Necessidade de regulação legal.....	269
130. Legitimação para incorporar.....	270
131. Toda incorporação deve ter um incorporador.....	272
131-A. Incorporação imobiliária de casas geminadas ou isoladas.....	273
131-B. Hotelaria, multipropriedade e <i>timeshare</i>	274
131-C. Requalificação urbanística da edificação. Retrofit.....	276
132. Requisitos para incorporar	276
133. Fiscalização do incorporador.....	277
133-A. O início da incorporação.....	279
Capítulo XIII – Deveres Gerais do Incorporador	281
134. A exigência do memorial de incorporação	281
135. Registro da incorporação e prazo de carência.....	288
136. Sanções	290
137. Ônus e débitos.....	291
138. Ocupação do imóvel	292
139. Pagamento do terreno com unidades no local.....	293
139-A. Alterações da Lei n. 4.864/1965.....	295
Capítulo XIV – Obrigações do Incorporador para com o Adquirente	297
140. A nova sistemática da Lei n. 4.591/1964.....	297
140-A. O contrato de incorporação	300
140-B. Promessa versus compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária	310
140-C. Cédula de Crédito Imobiliário	315
140-D. Securitização de créditos imobiliários	317
141. Custeio das unidades em estoque.....	319

142. Devolução em caso de denúncia da incorporação	320
143. Obrigações básicas do incorporador	321
144. Averbação da construção	330
144-A. Efeitos reais do registro da incorporação	331
144-B. Adjudicação compulsória mediante procedimento extrajudicial.....	334
Capítulo XIV-A – Patrimônio de Afetação nas Incorporações Imobiliárias.....	337
144-C. A afetação patrimonial como relevante mecanismo de proteção do empreendimento	337
144-D. Insolvência do incorporador	343
144-E. Extinção do patrimônio de afetação.....	345
Capítulo XV – Obrigações do Adquirente.....	347
145. Deveres do adquirente.....	347
146. Cláusula resolutiva expressa.....	349
147. Cláusula resolutiva tácita.....	350
148. Efeitos da resolução.....	351
148-A. Resolução da promessa de compra e venda.....	352
148-B. Cancelamento do registro da promessa de compra e venda	359
148-C. Execução do crédito	361
148-D. Compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária	361
148-E. Inadimplemento do incorporador.....	366
148-F. Resolução do contrato de aquisição do terreno.....	369
149. Obrigações fiscais do adquirente.....	371
Capítulo XVI – Construção do Edifício.....	375
150. Tipicidade contratual.....	375
151. Construção por empreitada e por administração	377
152. Prazo de entrega, ligações de serviços públicos e custo global.....	378
153. Comissão de representantes	380
154. Poderes de representação	383
155. Preço fixo e reajustável	386
156. Obra por administração	387
157. Exceção de contrato não cumprido.....	389
158. Responsabilidade pela obra.....	390
Capítulo XVI-A – Efeitos Tributários – Aspectos Fundamentais.....	391
158-A. Aspectos fiscais	391
Capítulo XVII – Infrações e Penalidades.....	399

159. Prevenção e sanção.....	399
160. O procedimento do art. 63 da Lei n. 4.591/1964.....	400
161. Leilão extrajudicial.....	402
162. Irrevogabilidade e irrenunciabilidade dos poderes da Comissão de Representantes	405
163. Débitos fiscais.....	406
164. Acréscimos moratórios.....	408
165. O membro da Comissão de Representantes.....	409
166. Órgãos de publicidade	409
167. Incorporador e construtor: sanções.....	410
168. Crime contra a economia popular	411
169. Responsabilidade pessoal.....	411
170. Contravenções penais	412
171. Responsabilidade solidária.....	414
172. Sanção civil.....	414
172-A. Poder aquisitivo do condomínio	415
Capítulo XVII-A – A Incorporação Imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor	421
172-B. Proteção da relação de consumo	421
172-C. O CDC como Lei Geral	421
172-D. Compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária	427
172-E. Superendividamento do consumidor	430
Capítulo XVIII – Estímulo à Indústria de Construção Civil.....	433
172-F. Nota preliminar dos atualizadores.....	433
173. O setor habitacional	436
174. Correção monetária	437
175. Reajuste das prestações	438
176. Sistema Financeiro de Habitação	440
177. Correção monetária em favor do adquirente.....	441
178. Crédito imobiliário	441
179. Sociedades de crédito imobiliário	443
180. Financiamento do setor imobiliário	443
181. Entidades estatais e sociedades de economia mista	443
182. Plano Nacional de Habitação	444
183. Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.....	444

184. Isenções fiscais.....	444
185. Locações.....	445
186. Resistência.....	447
187. Salário mínimo	447
Capítulo XIX – Mercado de Baixa Renda.....	449
188. O promissor mercado de baixa renda	449
189. Uso do condomínio.....	453
190. Problemas econômicos.....	455
191. Problemas sociais.....	458
192. Sugestões para o aperfeiçoamento do sistema.....	461
Capítulo XX – Reformulação do Sistema de Financiamento Imobiliário.....	473
193. Normas sobre financiamento imobiliário	473
194. SFI e SNHS	474
BIBLIOGRAFIA	477
ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO.....	481
ENUNCIADOS DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL (CJF)	495
SÚMULAS, TESES EM TEMAS REPETITIVOS E TESES DE REPERCUSSÃO GERAL	499