

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

16^a
edição

revista,
atualizada 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: 28.08.2023
- 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 © 2024 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.

P49c
16. ed.

Pereira, Caio Mário da Silva, 1913-2004
Condomínio e incorporações / Caio Mário da Silva Pereira; atualizadores Melhim Namen Chalhub. André Abelha. – 16. ed., rev. e reform. – Rio de Janeiro: Forense, 2024.
456 p.; 24 cm

Apêndice
Inclui bibliografia e índice
ISBN 978-65-5964-882-5

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

23-85794

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.....	5
5. A propriedade ao longo dos tempos.....	6
6. Revolução e guerra.....	7
7. Socialização do direito	8
8. A moderna propriedade	9
9. Linha mestra.....	10
10. Desapropriação	11
11. Limitações à propriedade	13
12. Individualismo <i>versus</i> socialização.....	13
13. Subsolo e espaço aéreo	15
14. Obrigação de vender	16
15. Função social da propriedade.....	16
16. Axiologia da propriedade	17
17. Tratamento constitucional.....	19
18. Propriedade urbana	20

19. Tendência reformista	21
20. Propriedade rural.....	22
21. Plano Nacional de Habitação.....	24
22. Locações	25
23. A Lei n. 4.591/64	26
23-A. O advento do Código Civil de 2002.....	27

PRIMEIRA PARTE – CONDOMÍNIO

Capítulo I – O Novo Condomínio.....	31
24. A crise habitacional como estímulo ao desenvolvimento dos condomínios....	31
25. Superposição habitacional desde os tempos romanos.....	33
26. A divisão horizontal nos grandes Códigos Civis.....	34
27. A divisão horizontal no direito brasileiro.....	35
28. A divisão horizontal em tempos recentes.....	36
29. Condomínio edilício <i>versus</i> propriedade horizontal.....	37
29-A. Metodologia dos atualizadores.....	39
30. Elementos essenciais da propriedade horizontal.....	39
31. Conjunto de edificações.....	40
31-A. Garagem	41
31-B. As quatro possíveis naturezas jurídicas da vaga	43
31-C. Natureza jurídica <i>versus</i> identificação e demarcação da vaga	44
31-D. Locação da vaga	44
31-E. Alienação da vaga.....	45
31-F. Sorteio de vagas.....	45
31-G. Reivindicação da vaga	46
31-H. Lei n. 4.591/64 <i>versus</i> Código Civil.....	46
Capítulo II – A Natureza Jurídica do Condomínio Edilício.....	51
32. Ausência de consenso doutrinário.....	51
33. Características elementares.....	52
34. Conexão necessária entre propriedade comum e exclusiva.....	52
35. Paradoxo.....	53
36. Instituto novo requer regras novas.....	54
37. Condomínio não é sociedade.....	54
38. Coexistência das propriedades exclusiva e comum.....	56

39. Novo conceito dominial.....	57
40. Condomínio e personalidade jurídica.....	59
41. Propriedade comum e exclusiva.....	61
42. Fusão de direitos.....	62
42-A. Condomínio de lotes.....	65
42-B. Condomínio urbano simples.....	67
Capítulo III – Fração Ideal.....	69
43. A fração como conexão entre a propriedade exclusiva e as coisas comuns.....	69
44. A fração proporcional ao valor da unidade.....	69
44-A. Fração <i>versus</i> área privativa <i>versus</i> coeficiente de rateio de despesas.....	72
45. Inalterabilidade da fração.....	72
46. Obrigatoriedade de fixação da fração ideal.....	74
47. Não há condomínio edilício sem fixação de fração ideal.....	75
Capítulo IV – Constituição do Condomínio.....	77
47-A. Constituição <i>versus</i> instituição.....	77
48. Meios de instituição do condomínio edilício.....	78
49. Elementos e requisitos.....	81
50. Usucapião de partes comuns.....	83
50-A. Privatização do uso de partes comuns.....	83
50-B. Retomada de parte comum.....	85
51. Usucapião de unidade autônoma.....	85
52. O condomínio edilício não se institui de pleno direito.....	86
53. Obrigatoriedade do registro imobiliário.....	87
54. Sucessão do art. 7.º da Lei n. 4.591/1964 pelo art. 1.332 do Código Civil.....	88
54-A. O momento em que nasce o condomínio edilício.....	89
Capítulo V – Convenção do Condomínio.....	91
55. Padrões legais mínimos.....	91
56. Natureza jurídica da convenção (parte 1).....	92
57. Obrigatoriedade das regras da convenção (parte 1).....	93
57-A. Oponibilidade da convenção a terceiros.....	93
57-B. Convenção outorgada pelo titular único do condomínio edilício.....	94
57-C. Condomínio sem convenção.....	95
57-D. Minuta de convenção.....	95
58. Unanimidade para aprovação da convenção?.....	96

59. Vinculação de futuros condôminos.....	97
60. Natureza jurídica da convenção (parte 2).....	98
61. Convenção por instrumento público ou particular.....	99
62. Quórum e modo de aprovação.....	100
63. Obrigatoriedade das regras da convenção (parte 2).....	101
64. Regra convencional <i>contra legem</i>	102
65. Alteração da convenção.....	103
66. Cláusulas obrigatórias.....	104
66-A. Multipropriedade e condomínio edilício.....	107
Capítulo VI – Deveres dos Condôminos.....	111
67. Regras de convivência.....	111
67-A. Os deveres condominiais no atual Código Civil.....	111
68. Despesas e cotas condominiais.....	112
68-A. Critério de rateio.....	113
68-B. Modificação do critério de rateio.....	114
68-C. Rateio de despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo.....	114
68-D. A loja térrea e o art. 1.340 do Código Civil.....	115
69. Obras em partes comuns.....	116
70. Inovações.....	118
71. Obras em unidade imobiliária.....	118
72. Prescrição das cotas condominiais.....	120
72-A. Legitimidade passiva na cobrança das cotas.....	121
72-B. Título executivo extrajudicial e cotas vencidas durante o processo.....	121
72-C. Penhora do bem de família.....	122
72-D. Multa moratória.....	123
72-E. Juros moratórios.....	124
72-F. Outras penalidades aplicáveis ao inadimplente.....	124
72-G. Desconto por pagamento antecipado.....	124
72-H. Responsabilidade do arrematante pelos débitos condominiais anteriores....	125
72-I. Penhora da unidade do condômino que não foi réu na ação de cobranças....	124
72-J. Penhora de unidade gravada com alienação fiduciária em garantia.....	127
72-K. Penhora de vaga de garagem.....	127
73. Impostos e taxas.....	128
74. Seguro da edificação.....	128
75. Boa vizinhança (parte 1).....	129

76. Boa vizinhança (parte 2).....	130
77. Boa vizinhança (parte 3).....	131
78. Harmonia arquitetônica.....	132
79. Tetos, paredes e laje de cobertura.....	134
80. Garagem	137
80-A. Alteração de áreas comuns nos pavimentos.....	138
81. Parede mestra.....	138
81-A. Danos a terceiros.....	139
81-B. Saúde, sossego, segurança e bons costumes.....	139
82. Sanções.....	140
82-A. A multa de até cinco cotas do art. 1.336, § 2.º.....	141
82-B. A multa de até cinco cotas do <i>caput</i> do art. 1.337.....	142
82-C. O condômino antissocial.....	143
Capítulo VII – Direitos dos Condôminos.....	147
83. Direitos sobre as propriedades exclusiva e comum.....	147
84. Ressalva.....	148
85. Comosse das partes comuns.....	149
85-A. Animais.....	151
86. Uso e fruição exclusivos do titular da unidade imobiliária.....	152
87. Livre alienação da unidade autônoma.....	153
88. Constituição de ônus real.....	157
89. Promessa de compra e venda, cessão e penhora.....	158
89-A. Incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade.....	159
89-B. Alienação da edificação.....	159
89-C. O art. 1.335 do Código Civil.....	159
89-D. Art. 1.335, I: Direito de usar, fruir e livremente dispor da unidade.....	159
89-E. Art. 1.335, II: Direito de uso das áreas e serviços comuns.....	161
89-F. Art. 1.335, III: Participação e voto nas assembleias.....	162
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).....	162
Capítulo VIII – Assembleia de Condôminos.....	167
90. A necessária figura da assembleia geral.....	167
91. Ó rgão deliberativo.....	168
92. Quóruns.....	170

93. Aprovação do orçamento e cobrança das cotas condominiais	171
94. O síndico.....	172
95. Partes comuns	173
96. Alteração da convenção.....	173
96-A. Alienação.....	174
96-B. Demolição e reconstrução.....	175
96-C. Ata notarial.....	176
96-D. Critério geral para verificação dos quóruns.....	177
96-E. Quadro exemplificativo	178
96-F. Reunião em sessão permanente.....	179
96-G. Assembleia virtual.....	179
96-H. Nulidade e anulabilidade.....	179
Capítulo IX – O Síndico.....	181
97. Representante geral.....	181
98. Perpetuidade	182
99. Funções	183
100. Representação em juízo.....	184
101. Representação legal.....	186
102. Empregado ou mandatário?	186
102-A. Seguro da edificação.....	187
103. Porteiro	188
104. Prestação de contas	188
105. Delegação dos poderes de administração	190
106. Subsindico	191
107. Comunicação das deliberações.....	191
108. Conselhos Consultivo e Fiscal.....	192
108-A. Quórum de destituição do síndico	194
Capítulo X – Extinção do Condomínio.....	197
109. A extinção do condomínio edilício.....	197
110. Desapropriação	198
111. Desapropriação parcial.....	200
112. Perecimento	200
113. Destruição.....	201
114. Não reconstrução.....	201

115. Incêndio com destruição parcial.....	202
116. Incêndio com destruição total.....	202
117. Abandono e renúncia.....	205
118. Renúncia parcial.....	206
119. Extinção por convenção.....	207

SEGUNDA PARTE – INCORPORAÇÕES

Nota Introdutória – As Alterações da Lei n. 14.382/2022.....	211
119-A. As relevantes alterações da Lei n. 14.382/2022.....	211
Capítulo XI – O Incorporador.....	215
120. O incorporador.....	215
121. Propulsor do empreendimento.....	216
122. Atividade empresária.....	217
123. Empresa incorporadora.....	220
124. Empresa imobiliária.....	221
125. Responsabilidades e deveres.....	222
126. Coordenador-chave.....	223
127. Os conceitos de incorporação e incorporador.....	224
128. Coligação entre venda da fração e construção.....	225
Capítulo XII – Lançamento da Incorporação.....	227
129. Necessidade de regulação legal.....	227
130. Legitimação para incorporar.....	228
131. Toda incorporação deve ter um incorporador.....	229
131-A. Incorporação imobiliária de casas geminadas ou isoladas.....	230
131-B. Hotelaria, multipropriedade e <i>timeshare</i>	231
131-C. Requalificação urbanística da edificação. Retrofit.....	233
132. Requisitos para incorporar.....	233
133. Fiscalização do incorporador.....	234
133-A. O início da incorporação.....	235
Capítulo XIII – Deveres Gerais do Incorporador.....	237
134. A exigência do memorial de incorporação.....	237
135. Registro da incorporação e prazo de carência.....	243
136. Sanções.....	244

137. Ônus e débitos.....	245
138. Ocupação do imóvel.....	246
139. Pagamento do terreno com unidades no local.....	247
139-A. Alterações da Lei n. 4.864/1965.....	248
Capítulo XIV – Obrigações do Incorporador com o Adquirente.....	251
140. A nova sistemática da Lei n. 4.591/1964.....	251
140-A. O contrato de incorporação.....	254
140-B. Promessa <i>versus</i> compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária.....	262
140-C. Cédula de Crédito Imobiliário.....	267
140-D. Securitização de créditos imobiliários.....	269
141. Custeio das unidades em estoque.....	271
142. Devolução em caso de denúncia da incorporação.....	272
143. Obrigações básicas do incorporador.....	273
144. Averbação da construção.....	280
144-A. Efeitos reais do registro da incorporação.....	281
144-B. Adjudicação compulsória mediante procedimento extrajudicial.....	284
Capítulo XIV-A – Patrimônio de Afetação nas Incorporações Imobiliárias.....	287
144-C. A afetação patrimonial como relevante mecanismo de proteção do empreendimento.....	287
144-D. Insolvência do incorporador.....	292
144-E. Extinção do patrimônio de afetação.....	294
Capítulo XV – Obrigações do Adquirente.....	295
145. Deveres do adquirente.....	295
146. Cláusula resolutiva expressa.....	296
147. Cláusula resolutiva tácita.....	297
148. Efeitos da resolução.....	298
148-A. Resolução da promessa de compra e venda.....	299
148-B. Cancelamento do registro da promessa de compra e venda.....	305
148-C. Execução do crédito.....	307
148-D. Compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária.....	307
148-E. Inadimplemento do incorporador.....	310
148-F. Resolução do contrato de aquisição do terreno.....	313
149. Obrigações fiscais do adquirente.....	315

Capítulo XVI – Construção do Edifício.....	317
150. Tipicidade contratual.....	317
151. Construção por empreitada e por administração	319
152. Prazo de entrega, ligações de serviços públicos e custo global	320
153. Comissão de representantes	321
154. Poderes de representação	323
155. Preço fixo e reajustável	326
156. Obra por administração	327
157. Exceção de contrato não cumprido.....	328
158. Responsabilidade pela obra.....	329
Capítulo XVI-A – Efeitos Tributários – Aspectos Fundamentais.....	331
158-A. Aspectos fiscais	331
Capítulo XVII – Infrações e Penalidades	339
159. Prevenção e sanção	339
160. O procedimento do art. 63 da Lei n. 4.591/1964	340
161. Leilão extrajudicial	342
162. Irrevogabilidade e irrenunciabilidade dos poderes da Comissão de Representantes.....	344
163. Débitos fiscais.....	345
164. Acréscimos moratórios	346
165. O membro da Comissão de Representantes.....	347
166. Órgãos de publicidade	347
167. Incorporador e construtor: sanções	348
168. Crime contra a economia popular.....	349
169. Responsabilidade pessoal.....	349
170. Contravenções penais.....	350
171. Responsabilidade solidária.....	351
172. Sanção civil.....	352
172-A. Poder aquisitivo do condomínio	352
Capítulo XVII-A – A Incorporação Imobiliária e o Código de Defesa do Consumidor....	357
172-B. Proteção da relação de consumo.....	357
172-C. O CDC como Lei Geral.....	357
172-D. Compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária	362
172-E. Superendividamento do consumidor	363

Capítulo XVIII – Estímulo à Indústria de Construção Civil.....	365
172-F. Nota preliminar dos atualizadores.....	365
173. O setor habitacional.....	367
174. Correção monetária.....	369
175. Reajuste das prestações.....	370
176. Sistema Financeiro de Habitação.....	371
177. Correção monetária em favor do adquirente.....	372
178. Crédito imobiliário.....	372
179. Sociedades de crédito imobiliário.....	373
180. Financiamento do setor imobiliário.....	373
181. Entidades estatais e sociedades de economia mista.....	373
182. Plano Nacional de Habitação.....	374
183. Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.....	374
184. Isenções fiscais.....	374
185. Locações.....	375
186. Resistência.....	376
187. Salário mínimo.....	377
Capítulo XIX – Mercado de Baixa Renda.....	379
188. O promissor mercado de baixa renda.....	379
189. Uso do condomínio.....	383
190. Problemas econômicos.....	384
191. Problemas sociais.....	386
192. Sugestões para o aperfeiçoamento do sistema.....	388
Capítulo XX – Reformulação do Sistema de Financiamento Imobiliário.....	399
193. Normas sobre financiamento imobiliário.....	399
194. SFI e SNHS.....	400
BIBLIOGRAFIA.....	403
ÍNDICE ALFABÉTICO-REMISSIVO.....	407
ENUNCIADOS DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL (CJF).....	419
SÚMULAS, TESES EM TEMAS REPETITIVOS E TESES DE REPERCUSSÃO GERAL.....	423