

Mario Pazutti Mezzari

**CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO
NO
REGISTRO DE IMÓVEIS**

**4ª EDIÇÃO
Revista e Atualizada**



livraria
DO ADVOGADO
editora

Porto Alegre, 2015

© Mario Pazutti Mezzari, 2015

Projeto gráfico e diagramação
Livraria do Advogado Editora

Revisão
Rosane Marques Borba

Direitos desta edição reservados por
Livraria do Advogado Editora Ltda.
Rua Riachuelo, 1300
90010-273 Porto Alegre RS
Fone/fax: 0800-51-7522
editora@livrariadoadvogado.com.br
www.doadvogado.com.br

Sumário

Introdução	13
1. Escorço histórico	15
1.1. O surgimento da propriedade horizontal no mundo.....	16
1.2. Condomínio edilício no Brasil.....	17
2. Condomínio edilício	20
2.1. A questão do nome do instituto.....	20
2.2. Condomínio edilício e propriedade horizontal.....	21
2.3. Condomínio edilício e o condomínio comum.....	22
2.4. O direito de superfície.....	22
2.5. A pessoa jurídica – <i>affectio societatis</i>	23
2.6. Conceito e natureza jurídica da propriedade horizontal.....	23
3. Direitos e deveres no condomínio edilício	25
3.1. Personalidade jurídica do condomínio edilício e capacidade aquisitiva.....	25
3.2. Adjudicação de imóvel pelo condomínio.....	28
3.3. Alienação forçada de fração ideal por inadimplência.....	29
4. Elementos identificadores do instituto	31
4.1. O nome do empreendimento.....	31
4.2. Edificações ou conjuntos de edificações.....	33
4.3. O número de pavimentos.....	34
4.4. Unidades isoladas entre si.....	34
4.5. Saída para a via pública.....	35
4.6. O número de peças.....	36
4.7. A destinação residencial ou não residencial.....	36
4.8. Lojas com saída direta para a via pública.....	37
4.9. Depósitos, lavanderias, armários, saletas de recreação ocupacional, etc., como unidades autônomas.....	38
4.10. A identificação da unidade autônoma.....	39
5. Modalidades de condomínio edilício	42
5.1. Sobrados, casas geminadas e outras edificações sem área construída de uso comum.....	43
5.2. <i>Shopping Centers</i>	44
5.2.1. Shopping center destinado exclusivamente a locação.....	44
5.2.2. Shopping center destinado a venda de unidades autônomas.....	45
5.2.3. Shopping center edificado por grupo fechado.....	45
5.2.4. Novas edificações no terreno do <i>shopping center</i>	46
5.2.5. Distribuição das frações ideais entre o <i>shopping center</i> e as demais unidades.....	47

6. A fração ideal	49
6.1. Critérios para fixação da fração ideal.....	51
6.2. Alteração da fração ideal – <i>quorum</i>	53
6.3. Alteração da fração ideal – alteração da convenção e necessidade de escritura pública.....	55
6.4. Alteração de parte da fração ideal em decorrência da alienação de vaga de garagem.....	57
6.5. Alienação de parte da fração ideal em decorrência de alienação de partes de uma unidade autônoma.....	58
6.6. Outras hipóteses de alteração da fração ideal.....	60
7. Instituição de condomínio	61
7.1. O instrumento de instituição de condomínio.....	62
7.2. A identificação das pessoas.....	64
7.3. O terreno.....	65
7.4. Necessidade de unificação de terrenos.....	65
7.5. Impossibilidade de unificação de terrenos não lindeiros.....	66
7.6. Unificação de terrenos sob promessa de compra e venda.....	67
7.7. Necessidade de prévio desmembramento.....	68
7.8. A filiação registral.....	68
7.9. A descrição sucinta do empreendimento.....	68
7.10. A individualização das unidades autônomas.....	69
7.11. As áreas de uso comum.....	69
7.12. A declaração a respeito da garagem.....	70
7.13. A declaração de instituição.....	70
7.14. O fecho do documento.....	70
7.15. O instituidor.....	71
7.16. A titularidade do direito real do instituidor.....	71
8. Formas e modalidades de instituição de condomínio	73
8.1. A instituição pela via testamentária.....	74
8.2. A instituição de condomínio por ato unilateral.....	75
8.3. A instituição de condomínio por acordo de vontades.....	76
8.4. Título aquisitivo que não define as frações ideais de cada comunheiro.....	77
8.5. A instituição de condomínio sobre empreendimento já construído.....	78
8.6. A instituição de condomínio subsequente à incorporação imobiliária.....	80
8.7. Necessidade de que a instituição e a divisão sejam simultâneas.....	80
8.8. A pré-instituição e a pré-atribuição sobre obra em curso – Ausência de incorporação imobiliária – Grupo fechado.....	83
8.9. Da pré-horizontalidade.....	87
8.10. Da eficácia plena da instituição do condomínio edilício.....	89
8.11. A instituição por força de decisão judicial.....	90
8.12. Consórcio de empresas.....	92
9. Documentos que devem instruir a instituição de condomínio edilício	93
9.1. O memorial descritivo.....	94
9.2. Carta de “habite-se” e CNDs do INSS e da SRF.....	94
9.3. Diferença nas áreas do projeto, dos quadros da ABNT e da CND do INSS.....	94
9.4. Projeto arquitetônico, quadros de custos, áreas e frações ideais.....	95
9.5. Custo da obra diferente do constante nos quadros da ABNT.....	96
9.6. Outros documentos.....	96

10. A incorporação imobiliária	97
10.1. A figura do incorporador.....	97
10.2. Substituição do incorporador.....	99
10.3. O registro da incorporação imobiliária.....	101
11. O memorial de incorporação	104
11.1. Nome e qualificação do titular do terreno.....	105
11.2. Nome e qualificação do incorporador.....	105
11.3. Descrição do terreno e indicação do registro respectivo.....	106
11.4. Descrição das unidades autônomas.....	107
12. Documentos elencados no art. 32 da Lei nº 4.591, de 1964	109
12.1. Título de propriedade, histórico vintenário e certidões.....	110
12.2. Permuta do terreno por unidade autônoma futura.....	110
12.3. Permuta de fração do terreno por área a ser construída.....	113
12.3.1. Permuta de fração de terreno por área construída (unidades autônomas ainda não definidas).....	113
12.3.2. Permuta de fração de terreno por unidades futuras desde já identificadas.....	114
12.3.3. Imposto de Transmissão na Permuta por área construída.....	115
12.4. O título de propriedade – o incorporador proprietário do terreno.....	115
12.5. Promessa de compra e venda e promessa de permuta – o incorporador como promissário adquirente do terreno.....	116
12.6. A promessa de compra e venda	117
12.7. A hipótese de <i>numerus clausus</i> para títulos, instrumentos e atos de registro.....	118
12.8. Matrícula de unidade futura.....	120
12.9. A promessa de permuta.....	121
12.10. A promessa de dação em pagamento.....	123
12.11. A promessa de doação.....	123
12.12. Histórico dos títulos da cadeia vintenária e certidões.....	125
12.13. Certidão negativa de ônus.....	126
13. Ônus reais, cláusulas e outros gravames	129
13.1. Enfiteuse.....	129
13.2. Servidões prediais	129
13.3. Usufruto.....	130
13.4. Uso e habitação.....	130
13.5. Hipoteca comum, hipoteca em cédula do produto rural e Anticrese	131
13.6. Hipoteca do Sistema Financeiro da Habitação.....	132
13.7. Hipoteca por cédula de crédito rural, industrial, à exportação e comercial.....	135
13.8. Cláusula de inalienabilidade imposta sobre o imóvel.....	135
13.9. Indisponibilidade de bens.....	135
13.10. Tombamento.....	136
13.11. Penhora.....	136
13.12. Recuperação Judicial.....	136
13.13. Falência.....	137
13.14. Decreto de desapropriação.....	137
13.15. Alienação fiduciária.....	137
13.16. A publicidade das cláusulas e gravames.....	138

14. Outros documentos para registro da incorporação – Certidões e atestados da condição jurídico-econômica	139
14.1. O projeto de construção.....	141
14.2. Aprovação do projeto pelo Corpo de Bombeiros.....	142
14.3. Aprovação do projeto por autoridades sanitárias.....	143
14.4. Os quadros de cálculos.....	144
14.5. O prazo de carência.....	146
14.6. Certidão do mandato.....	148
14.7. A parcela de preço do art. 39, II, da Lei nº 4.591, de 1964.....	150
14.8. Minuta da futura convenção de condomínio.....	150
14.9. Declaração e plantas sobre a garagem.....	151
14.10. ART do CREA – RRT do CAU.....	151
14.11. Contrato-padrão.....	152
15. Patrimônio de afetação	154
15.1. Averbação.....	154
15.2. Crítica ao patrimônio de afetação.....	155
15.3. Cancelamento.....	156
15.4. Cancelamento feito com base no inciso “I” do artigo 31-E da Lei 4.591.....	157
15.5. Cancelamento feito com base no inciso “II” do artigo 31-E da Lei 4.591.....	157
15.6. Cancelamento feito com base no inciso “III” do artigo 31-E da Lei 4.591.....	157
16. O processo de registro da incorporação imobiliária	158
16.1. A impugnação.....	158
16.2. A dúvida.....	159
16.3. O ato de registro.....	161
16.4. O prazo de validade do registro da incorporação.....	161
16.5. Registros de alienações ou onerações.....	162
16.6. Os contratos de alienação ou promessa de alienação de imóvel hipotecado ao SFH.....	164
16.7. A publicidade dos atos de registro.....	167
17. Pré-horizontalidade e pré-atribuição na incorporação	168
17.1. A necessidade do registro da instituição de condomínio quando do término da incorporação.....	168
17.2. Emolumentos pelo Registro da Instituição de Condomínio.....	175
17.3. O documento de instituição de condomínio que se seguir ao registro de incorporação imobiliária.....	178
18. Construções “em balanço” e o direito de propriedade tradicional	183
19. “Habite-se” parcial – individualização parcial	185
20. Condomínio edilício de lotes ou condomínio urbanístico	192
21. A garagem	201
21.1. A garagem como coisa de uso comum.....	201
21.2. A vaga de garagem como acessório da unidade.....	202
21.3. A garagem como uma única unidade autônoma.....	203
21.4. A vaga de garagem como unidade autônoma.....	204
21.5. Do direito de dispor das vagas de garagem.....	205
22. Da prova de quitação das obrigações condominiais	210
23. A convenção de condomínio – Regimento interno	212

24. A formação da convenção de condomínio	215
24.1. A forma e o conteúdo da convenção de condomínio.....	216
24.2. O registro da convenção de condomínio.....	216
24.3. Retificações e alterações da convenção de condomínio.....	217
24.4. Momento da assinatura na convenção.....	219
25. Direitos e deveres dos condôminos	220
25.1. Deveres dos condôminos.....	220
25.2. Da assunção das dívidas da unidade – a prova de quitação das obrigações condominiais.....	221
25.3. Alteração da fachada.....	222
25.4. Construção por condômino em área comum.....	224
25.5. Uso, por condômino, de área comum.....	225
25.6. Construção por condômino em terraço.....	226
25.7. Direitos individuais dos condôminos.....	227
25.8. Direitos coletivos dos condôminos.....	228
25.9. <i>Quorum</i> unânime.....	228
26. Retificações e alterações da instituição de condomínio	230
26.1. O aumento do número de unidades autônomas.....	230
26.2. Aumento da área construída da unidade autônoma.....	232
26.3. O apartamento do zelador – transformação em unidade autônoma.....	233
26.4. Desmembramento e unificação de unidade autônoma.....	237
26.5. <i>Quorum</i> por unanimidade.....	237
27. Aquisição de terreno lindeiro	239
27.1. Durante a incorporação.....	239
27.2. Depois da instituição do condomínio.....	240
28. A extinção do regime de propriedade horizontal	243
28.1. A desapropriação.....	243
28.2. A confusão.....	243
28.3. Percimento do prédio.....	244
28.4. O acordo de vontades.....	244
28.5. O procedimento registral.....	245
29. Usucapião e condomínio edilício	246
29.1. Usucapião de unidade autônoma.....	246
29.2. Usucapião de área de propriedade comum.....	246
29.3. Usucapião de parte não edificada do terreno.....	247
29.4. Usucapião de parte edificada do terreno.....	248
29.5. Usucapião de área edificada com criação de nova unidade autônoma.....	248
29.6. Usucapião de unidade autônoma de edifício não submetido ao regime do condomínio edilício.....	250
Considerações finais	251
Referências bibliográficas	254
Modelos	257
1. Requerimentos, memoriais e outros documentos.....	257
1.1. Requerimento ao Registro de Imóveis para registro da incorporação imobiliária.....	257
1.2. Memorial de Incorporação Imobiliária.....	258
1.3. Histórico vintenário dos títulos de domínio.....	260

1.4. Discriminação das frações ideais de terreno e das coisas de uso comum.....	261
1.5. Modelo de convenção de condomínio de edifício.....	262
1.6. Atestado de idoneidade financeira.....	268
1.7. Instrumento público de mandato.....	268
1.8. Declaração sobre o prazo de carência.....	269
1.9. Declaração a respeito da garagem.....	270
1.10. Requerimento para averbação de Patrimônio de Afetação.....	270
1.11. Instrumento particular de instituição de condomínio de edifício, por acordo de vontades.....	271
1.12. Instrumento particular de instituição de condomínio edilício de casas, por ato unilateral.....	273
1.13. Escritura pública de instituição de condomínio, individualização e divisão.....	275
1.14. Requerimento para unificação de terrenos de promissário comprador.....	277
1.15. Convenção para condomínio de lotes – condomínio urbanístico.....	278
2. Averbações e registros.....	288
2.1. Registro de incorporação imobiliária para condomínio de lotes ou condomínio urbanístico.....	288
2.2. Registro de instituição de condomínio com especificação parcial.....	291
2.3. Matrícula, registro de incorporação imobiliária e posterior retificação, averbação de construção e registro da instituição do condomínio com especificação total das unidades.....	292
2.4. Averbação de Patrimônio de Afetação.....	298
2.4.1. Na matrícula da incorporação imobiliária.....	298
2.4.2. Nas matrículas das unidades autônomas.....	299
2.5. Matrícula, aquisição de terreno, averbação da construção, instituição do condomínio e registro da divisão.....	299
2.6. Matrícula da unidade autônoma oriunda da divisão e averbação do registro da convenção de condomínio.....	303
2.7. Aquisição de terreno, construção e instituição de condomínio de casas.....	305
2.8. Unificação de terrenos de proprietários diferentes, prometidos vender a uma mesma pessoa.....	308
2.9. Matrícula de unidade, transporte de ônus hipotecário, cancelamento deste, transmissão do imóvel, constituição de nova hipoteca e averbação do registro da convenção de condomínio.....	309
2.10. Registro de convenção de condomínio de edifício.....	311
2.11. Permuta de terreno por unidade autônoma futura – a incorporação imobiliária vai ser registrada no futuro.....	312
2.12. Permuta de terreno por unidade autônoma futura – registro simultâneo da incorporação imobiliária e registro da permuta.....	313
Anexos.....	317
1. LEI DE CONDOMÍNIOS E INCORPORAÇÕES Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.....	317
2. Incorporação imobiliária – Documentação para registro.....	318
3. Condomínio urbanístico – Incorporação imobiliária – Documentação para registro.....	321
4. Instituição de Condomínio – Sem incorporação imobiliária registrada – Roteiro de exigências para registro.....	325
5. Instituição de Condomínio – Com incorporação imobiliária – registrada – Roteiro de exigências para registro.....	327