

**Mario Pazutti Mezzari**

**CONDOMÍNIO E INCORPORAÇÃO  
NO  
REGISTRO DE IMÓVEIS**

**5ª EDIÇÃO  
Revista e Atualizada**



*livraria* //  
**DO ADVOGADO**  
*editora*

Porto Alegre, 2020

*Conselho Editorial*

André Luís Callegari  
Carlos Alberto Molinaro  
César Landa Arroyo  
Daniel Francisco Mitidiero  
Darci Guimarães Ribeiro  
Draiton Gonzaga de Souza  
Elaine Harzheim Macedo  
Eugênio Facchini Neto  
Gabrielle Bezerra Sales Sarlet  
Giovani Agostini Saavedra  
Ingo Wolfgang Sarlet  
José Antonio Montilla Martos  
Jose Luiz Bolzan de Moraes  
José Maria Porras Ramirez  
José Maria Rosa Tesheiner  
Leandro Paulsen  
Lenio Luiz Streck  
Miguel Ángel Presno Linera  
Paulo Antônio Caliendo Velloso da Silveira  
Paulo Mota Pinto

---

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

M617c Mezzari, Mário Pazutti.

Condomínio e incorporação no registro de imóveis / Mário Pazutti Mezzari. –  
5. ed. rev., atual. – Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2020.

319 p.; 25 cm.

Inclui bibliografia e anexos.

ISBN 978-85-9590-092-9

1. Direito de propriedade – Legislação - Brasil. 2. Condomínios – Legislação.  
3. Incorporação imobiliária. 4. Registro de imóveis. 5. Bens imóveis. I. Título.

CDU 347.238.1(81)

CDD 346.810433

Índice para catálogo sistemático:

1. Condomínios: Legislação: Brasil 347.238.1(81)

(Bibliotecária responsável: Sabrina Leal Araujo – CRB 8/10213)

# Sumário

<b>Introdução</b> .....	13
<b>1. Resumo histórico</b> .....	15
1.1. O surgimento da propriedade horizontal no mundo.....	16
1.2. Condomínio edilício no Brasil.....	17
<b>2. Condomínio edilício</b> .....	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 voluntário.....	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
<b>3. Direitos e deveres no condomínio edilício</b> .....	25
3.1. Personalidade jurídica e capacidade aquisitiva.....	25
3.2. Aquisição de imóvel pelo condomínio.....	28
3.3. Alienação forçada de fração ideal por inadimplência.....	29
<b>4. Elementos identificadores do instituto</b> .....	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 direto 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
<b>5. Modalidades especiais de condomínio edilício</b> .....	42
5.1. Sobrados, casas geminadas e outras edificações sem área construída de uso comum.....	43
5.2. Condomínio urbano simples.....	44
5.3. Multipropriedade.....	46
5.4. <i>Shopping Centers</i> .....	47
5.4.1. <i>Shopping center</i> destinado exclusivamente a locação.....	47
5.4.2. <i>Shopping center</i> destinado a venda de unidades autônomas.....	47
5.4.3. <i>Shopping center</i> edificado por grupo fechado.....	48

5.4.4. Novas edificações no terreno do <i>shopping center</i> .....	48
5.4.5. Distribuição das frações ideais entre o <i>shopping center</i> e as demais unidades.....	50
<b>6. A fração ideal</b> .....	<b>51</b>
6.1. Critérios para fixação da fração ideal.....	53
6.2. Alteração da fração ideal – <i>quorum</i> .....	55
6.3. Alteração da fração ideal – alteração da convenção e necessidade de título de transmissão.....	57
6.4. Alteração de parte da fração ideal em decorrência da alienação de vaga de garagem.....	59
6.5. Alienação de parte da fração ideal em decorrência de alienação de partes de uma unidade autônoma.....	60
6.6. Outras hipóteses de alteração da fração ideal.....	62
<b>7. Instituição de condomínio</b> .....	<b>63</b>
7.1. O instrumento de instituição de condomínio.....	64
7.2. A identificação das pessoas.....	66
7.3. O terreno.....	67
7.4. Necessidade de unificação de terrenos.....	67
7.5. Impossibilidade de unificação de terrenos não lindeiros.....	68
7.6. Unificação de terrenos sob promessa de compra e venda.....	69
7.7. Necessidade de prévio desmembramento.....	70
7.8. A filiação registral.....	70
7.9. A descrição sucinta do empreendimento.....	70
7.10. A individualização das unidades autônomas.....	71
7.11. As áreas de uso comum.....	71
7.12. A declaração a respeito da garagem.....	72
7.13. A declaração de instituição.....	72
7.14. O fecho do documento.....	72
7.15. O instituidor.....	73
7.16. A titularidade do direito real do instituidor.....	73
<b>8. Formas e modalidades de instituição de condomínio</b> .....	<b>75</b>
8.1. A instituição pela via testamentária.....	76
8.2. A instituição de condomínio por ato unilateral.....	77
8.3. A instituição de condomínio por acordo de vontades.....	78
8.4. Título aquisitivo que não define as frações ideais de cada comunheiro.....	79
8.5. A instituição de condomínio sobre empreendimento já construído.....	80
8.6. A instituição de condomínio subsequente à incorporação imobiliária.....	82
8.7. Divisão e atribuição no condomínio edilício.....	82
8.8. Divisão e atribuição – sinônimos.....	83
8.9. A forma do título na divisão.....	85
8.10. Necessidade de que a instituição e a divisão sejam simultâneas.....	86
8.11. O grupo fechado – pré-instituição e a pré-atribuição sobre obra em curso – ausência de incorporação imobiliária.....	88
8.12. Da pré-horizontalidade.....	92
8.13. Da eficácia plena da instituição do condomínio edilício.....	95
8.14. A instituição por força de decisão judicial.....	95
8.15. Consórcio de empresas.....	97
<b>9. Documentos que devem instruir a instituição de condomínio edilício</b> .....	<b>99</b>
9.1. O memorial descritivo.....	99

9.2. Carta de “habite-se” e CNDs do INSS e da SRF.....	100
9.3. Diferença nas áreas do projeto, dos quadros da ABNT e da CND do INSS.....	100
9.4. Projeto arquitetônico, quadros de custos, áreas e frações ideais.....	101
9.5. Custo da obra diferente do constante nos quadros da ABNT.....	101
9.6. Outros documentos.....	102
<b>10. A incorporação imobiliária</b> .....	<b>103</b>
10.1. A figura do incorporador.....	103
10.2. Substituição do incorporador.....	105
10.3. Transmissão do terreno sem substituição do incorporador.....	107
10.4. O registro da incorporação imobiliária.....	107
10.5. Incorporador promitente adquirente do terreno e os negócios de alienação de unidades futuras.....	110
<b>11. O memorial de incorporação</b> .....	<b>112</b>
11.1. Nome e qualificação do titular do terreno.....	113
11.2. Nome e qualificação do incorporador.....	113
11.3. Descrição do terreno e indicação do registro respectivo.....	113
11.4. Descrição das unidades autônomas.....	115
<b>12. Documentos elencados no art. 32 da Lei nº 4.591, de 1964</b> .....	<b>116</b>
12.1. Título de propriedade, histórico vintenário e certidões.....	117
12.2. Permuta do terreno por unidade autônoma futura.....	117
12.3. Permuta de fração do terreno por área a ser construída.....	120
12.3.1. Permuta de fração de terreno por área construída (unidades autônomas ainda não definidas).....	120
12.3.2. Permuta de fração de terreno por unidades futuras desde já identificadas.....	121
12.3.3. Imposto de Transmissão na Permuta por área construída.....	122
12.4. O título de propriedade – o incorporador proprietário do terreno.....	122
12.5. Promessa de compra e venda e promessa de permuta – o incorporador como promissário adquirente do terreno.....	123
12.6. A promessa de compra e venda.....	123
12.7. Incorporador promitente adquirente do terreno e os negócios de alienação de unidades futuras.....	125
12.8. A hipótese de <i>numerus clausus</i> para títulos, instrumentos e atos de registro.....	125
12.9. Matrícula de unidade futura.....	127
12.10. A promessa de permuta.....	128
12.11. A promessa de dação em pagamento.....	130
12.12. A promessa de doação.....	131
12.13. Histórico dos títulos da cadeia vintenária e certidões.....	132
12.14. Certidão negativa de ônus.....	133
<b>13. Ônus reais, cláusulas e outros gravames</b> .....	<b>136</b>
13.1. Enfitese.....	136
13.2. Servidões prediais.....	136
13.3. Usufruto.....	137
13.4. Uso e habitação.....	137
13.5. Hipoteca comum, hipoteca em cédula do produto rural e Anticrese.....	138
13.6. Hipoteca do Sistema Financeiro da Habitação.....	139
13.7. Hipoteca por cédula de crédito rural, industrial, à exportação e comercial.....	142
13.8. Cláusula de inalienabilidade imposta sobre o imóvel.....	142

13.9. Indisponibilidade de bens.....	142
13.10. Tombamento.....	143
13.11. Penhora, arresto e sequestro do imóvel.....	143
13.12. Recuperação Judicial.....	143
13.13. Falência.....	144
13.14. Decreto de desapropriação.....	144
13.15. Alienação fiduciária.....	144
13.16. A publicidade das cláusulas e gravames.....	145
<b>14. Outros documentos para registro da incorporação – certidões e atestados da condição jurídico-econômica.....</b>	<b>146</b>
14.1. O projeto de construção.....	148
14.2. Aprovação do projeto pelo Corpo de Bombeiros.....	149
14.3. Aprovação do projeto por autoridades sanitárias.....	150
14.4. Os quadros de cálculos (NBR 12.721 ABNT).....	151
14.5. O prazo de carência.....	153
14.6. Certidão do mandato.....	155
14.7. A parcela de preço do art. 39, II, da Lei nº 4.591, de 1964.....	157
14.8. Minuta da futura convenção de condomínio.....	157
14.9. Declaração e plantas sobre a garagem.....	158
14.10. ART do CREA – RRT do CAU.....	158
14.11. Contrato-padrão.....	159
<b>15. Patrimônio de afetação.....</b>	<b>161</b>
15.1. Averbação.....	161
15.2. Crítica ao patrimônio de afetação.....	162
15.3. Cancelamento.....	163
15.4. Cancelamento feito com base no inciso “I” do artigo 31-E da Lei 4.591.....	164
15.5. Cancelamento feito com base no inciso “II” do artigo 31-E da Lei 4.591.....	164
15.6. Cancelamento feito com base no inciso “III” do artigo 31-E da Lei 4.591.....	164
<b>16. O processo de registro da incorporação imobiliária.....</b>	<b>165</b>
16.1. A impugnação.....	165
16.2. A dúvida.....	166
16.3. O ato de registro.....	168
16.4. O prazo de validade do registro da incorporação.....	168
16.5. Registros de alienações ou onerações.....	169
16.6. Os contratos de alienação ou promessa de alienação de imóvel hipotecado ao SFH.....	171
16.7. A publicidade dos atos de registro.....	174
16.8. Desistência da incorporação.....	175
<b>17. Pré-horizontalidade e pré-atribuição na incorporação.....</b>	<b>176</b>
17.1. A necessidade do registro da instituição de condomínio quando do término da incorporação.....	176
17.2. Emolumentos pelo Registro da Instituição de Condomínio.....	183
17.3. O documento de instituição de condomínio que se seguir ao registro de incorporação imobiliária.....	186
<b>18. Construções “em balanço” e o direito de propriedade tradicional.....</b>	<b>191</b>
<b>19. “Habite-se” parcial – individualização parcial.....</b>	<b>193</b>
<b>20. Condomínio de lotes.....</b>	<b>200</b>

<b>21. A garagem</b> .....	203
21.1. A garagem como coisa de uso comum.....	203
21.2. A vaga de garagem como acessório da unidade.....	204
21.3. A garagem como uma única unidade autônoma.....	205
21.4. A vaga de garagem como unidade autônoma.....	206
21.5. Do direito de dispor das vagas de garagem.....	208
<b>22. A convenção de condomínio e o regimento interno</b> .....	212
<b>23. A formação da convenção de condomínio</b> .....	215
23.1. A forma e o conteúdo da convenção de condomínio.....	216
23.2. O registro da convenção de condomínio.....	216
23.3. Retificações e alterações da convenção de condomínio.....	217
23.4. Momento da assinatura na convenção.....	219
<b>24. Direitos e deveres dos condôminos</b> .....	220
24.1. Deveres dos condôminos.....	220
24.2. Da assunção das dívidas da unidade – a prova de quitação das obrigações condominiais.....	221
24.3. Direitos individuais dos condôminos.....	222
24.4. Direitos coletivos dos condôminos.....	223
24.5. <i>Quorum</i> unânime.....	223
<b>25. Alterações na obra</b> .....	225
25.1. Alteração da fachada.....	225
25.2. Construção por condômino em área comum.....	226
25.3. Uso, por condômino, de área comum.....	228
25.4. Construção por condômino em terraço.....	229
<b>26. Retificações e alterações do condomínio</b> .....	231
26.1. O aumento do número de unidades autônomas.....	231
26.2. Aumento da área construída da unidade autônoma.....	233
26.3. O apartamento do zelador – transformação em unidade autônoma.....	234
26.4. Desmembramento e unificação de unidade autônoma.....	238
<b>27. Aquisição de terreno lindeiro</b> .....	239
27.1. Durante a incorporação.....	239
27.2. Depois da instituição do condomínio.....	240
<b>28. A extinção do regime de propriedade horizontal</b> .....	244
28.1. A desapropriação.....	244
28.2. A confusão.....	244
28.3. Perecimento do prédio.....	245
28.4. O acordo de vontades.....	245
28.5. O procedimento registral.....	246
<b>29. Usucapião e condomínio edilício</b> .....	247
29.1. Usucapião de unidade autônoma.....	247
29.2. Usucapião de área de propriedade comum.....	247
29.3. Usucapião de parte não edificada do terreno.....	248
29.4. Usucapião de parte edificada do terreno.....	249
29.5. Usucapião de área edificada com criação de nova unidade autônoma.....	249
29.6. Usucapião de unidade autônoma de edifício não submetido ao regime do condomínio edilício.....	251

<b>Referências bibliográficas</b> .....	252
<b>Modelos</b> .....	255
1. Incorporação imobiliária.....	257
2. Instituição de condomínio, divisão e atos múltiplos.....	273
3. Convenção de condomínio.....	304