

## **AS FORMAS CONDOMINIAIS DO CÓDIGO CIVIL E O REFLEXO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO**

**Sumário:** 1 Introdução; 2 Condomínio Voluntário; 3 Condomínio Necessário; 4 Condomínio Edilício; 4.1 Condomínio Edilício e suas características – principais elementos; 4.2 Fases de Obra; 4.3 A instituição de condomínio e a convenção de condomínio; 4.4 Incorporação Imobiliária; 4.4.1 Prazo de carência e prazo de validade da incorporação imobiliária; 4.4.2 A figura do incorporador; 4.5 Condomínio de Lotes 5 Conclusão; Referências.

### **RESUMO**

A formação de um condomínio edilício é algo muito comum na sociedade atual, seja pela expressão popular dos famosos “puxadinhos” ou pelo crescimento dos empreendimentos nos arredores das grandes cidades, principalmente aqueles definidos como de padrão popular. Mesmo com a literalidade da Lei 4.591/64 que já trazia no art. 7º a formação do condomínio edilício com o ato de instituição, por muito tempo se considerou o instrumento de convenção de condomínio como o condão de instituir o condomínio. O Código Civil de 2002 foi o precursor no sentido de ratificar a instituição de condomínio como o verdadeiro e principal instrumento na formação do condomínio edilício, na caracterização do empreendimento com todas as especificações técnicas e jurídicas. De fato a instituição de condomínio tornou-se o principal instrumento de individualização e discriminação das unidades autônomas. Ainda, o texto legal, ora vigente, reforçou o papel exclusivo da convenção de condomínio, no cenário edilício, ao definir como instrumento necessário no estabelecimento de regras de convivência entre os condôminos. Mais um ponto importante na constituição do condomínio edilício está na possibilidade de negociar unidade autônoma antes da sua efetiva conclusão por meio do registro da Incorporação Imobiliária. Outras inovações no regime condominial foram inseridas no Código Civil: o Condomínio de Lotes, com a possibilidade de se criar o lote como uma unidade autônoma, bem como o Condomínio em Multipropriedade, que tem o objetivo de estabelecer uma fração de tempo aos diversos proprietários no uso e gozo de um determinado imóvel; institutos que serão vistos mais adiante.

Palavras-chave: Condomínio. Condomínio edilício. Instituição de condomínio. Registro dos atos na Serventia Imobiliária. Convenção de Condomínio. Incorporação imobiliária. Condomínio de Lotes.

## **1. INTRODUÇÃO**

A definição da palavra “condomínio” vem do latim “*condominium*” e significa domínio compartilhado. Trata-se de um controle conjunto sobre um bem e que pode ser exercido de algumas formas.

Para tanto, o Código Civil dividiu o condomínio de acordo com sua natureza em comum e especial. Ao primeiro, atribui-se a denominação de “condomínio geral”, dividindo-o em 02 espécies: o “condomínio voluntário” e o “condomínio necessário”. Ao segundo, condomínio especial, atribuindo a denominação de “condomínio edilício”. Ainda, a Lei 13.777 de 20 de dezembro de 2018, inseriu o capítulo VII-A no Código Civil com relação à existência do condomínio em multipropriedade, uma forma bem peculiar de condomínio que será oportunamente explicada.

Sob um aspecto mais genérico e com características gerais, o condomínio pode ser convencional, ou seja, nasce de um contrato, instituto bilateral, de duas ou mais pessoas, que adquirem ou colocam uma coisa em comum para dela poderem usar e fruir; ou acidental/incidente/eventual, não resulta do acordo de vontades, mas sim de um fato principal que ocasiona a acessoriedade da existência de um condomínio, como por exemplo, a sucessão hereditária, onde os herdeiros são condôminos da herança até que a partilha seja feita/aceita.

Ainda, o condomínio traz algumas características quanto a sua abrangência e quanto ao modo de exercer. O condomínio pode ser universal quando abrange toda a coisa, no caso de um condomínio geral; ou particular, quando incidente apenas sobre uma determinada parte, como é o caso do condomínio edilício. Outra característica importante está no modo de exercer esse domínio compartilhado, se considerado *pro diviso* quando o bem pode ser dividido, delimitado; ou *pro indiviso* sendo aquele que gera o exercício do direito comum sobre a coisa, não havendo delimitação definida sobre o bem, é o exercício do direito sobre o todo não sendo possível a definição de sua parte específica.

## **2. CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO**

O condomínio voluntário está previsto nos art. 1314 ao art. 1326 do Código Civil. O condomínio se forma quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, onde cabe a cada qual o seu direito sobre o todo e sobre cada uma das partes que constituem este todo, sendo atribuída, a cada um, porcentagem ou fração ideal do bem. Assim expressam os artigos 1314 e 1315 do Código Civil<sup>1</sup>.

Neste caso, é importante salientar a teoria adotada pelo Código Civil da propriedade integral ou total. Segundo César Fiuza<sup>2</sup> para esta teoria a propriedade se constitui como uma só, exercida por cada um dos condôminos indistintamente, limitado o seu direito pelos direitos e deveres dos demais. Além disso, fica definido que no condomínio comum, em caráter voluntário, o que pertence a cada um é a fração (parte ideal) ou a porcentagem (proporção) do todo, uma vez que a ausência de delimitação certa implica na consideração de todos os condôminos como titulares de toda a coisa, sem definição/delimitação da área pertencente a cada um.

Ressalta-se que eventual negócio jurídico a ser realizado por qualquer um dos condôminos não deve se pautar na área do imóvel dita pertencente a cada um, mas sim na parte ideal ou proporção que os condôminos têm em uma área maior que se encontra em comum com outros.

No condomínio voluntário cada condômino pode exercer livremente o seu direito como condômino: usar da coisa conforme a destinação dada para o bem e detém os direitos de reivindicar a coisa de terceiros, defender a posse, alhear a respectiva parte ideal, gravá-la com determinado ônus.

Nesse tipo de condomínio a execução dos deveres dos condôminos se baseia na responsabilidade pelas despesas e dívidas da coisa comum, como um todo, na proporção de sua quota-parte; a não possibilidade de alteração da destinação da coisa comum e não dar posse ou direito de uso e gozo a qualquer estranho ao condomínio sem consenso dos demais.

O art. 1322 do Código Civil expressa o exercício do direito de preferência do condômino que ocorre quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem

---

<sup>1</sup> Eis o teor dos dispositivos no Código Civil: “Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros. Art. 1.315. O condômino é obrigado, na **proporção de sua parte**, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.”

<sup>2</sup> FIUZA, César. Direito Civil – Curso Completo. 8. ed., Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

adjudicá-la a um só, indenizando os demais, sendo vendido e repartido o apurado. Assim, a preferência na aquisição do bem ou da parte ideal correspondente será exercida primeiramente ao condômino ao estranho, em segundo, àquele condômino que tem benfeitorias de maior valor e, por fim, ao condômino de maior quinhão, necessariamente nessa ordem.

O condômino pode alienar a sua quota-parte, respeitado o direito de preferência dos outros comunheiros, antes do oferecimento a terceiros. Se a coisa for indivisível, deve ocorrer o consentimento dos demais, sob pena de anulabilidade.

### **3. CONDOMÍNIO NECESSÁRIO**

O condomínio necessário, regulado nos arts. 1327 a 1330 do CC é definido pela meação de paredes, cercas, muros e valas. Esse tipo de condomínio está também previsto nos arts. 1297 e 1298 do CC, denominado como tapagem ou separação de terrenos, bem como arts. 1304 a 1307 (direito de construir).

O proprietário que tiver que estrear um imóvel terá que adquirir essa meação do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno ocupado. Não convindo os confinantes no preço da obra, este será arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes. Qualquer que seja o valor da meação, não havendo o pagamento ou depósito, daquele que pretende a divisão, não se pode fazer qualquer uso na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

Nesse tipo de condomínio, os consortes são responsáveis pelas despesas e conservação do bem de forma conjunta, ou seja, dividem os prejuízos e se beneficiam de forma igualitária.

### **4. CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

O condomínio edilício é um dos focos do presente estudo. O fato é que a nomenclatura em questão não parece tão adequada, mas foi a designação adotada pelo Código Civil. Isso porque a palavra “edilício” remete à palavra edificação, de origem “*aedes*” e, como será visto, não se trata de condomínio edilício onde somente se tem como objeto uma edificação. O que caracteriza esse tipo de condomínio é o fato da coexistir partes de uso exclusivo e parte comum, ou seja, o denominado condomínio

edilício é a existência concomitante da propriedade individual com a propriedade coletiva.

O Código Civil trouxe algumas inovações à lei especial e regulamentou a matéria no art. 1331 e seguintes. Contudo, a normativa sobre condomínio edilício já tinha sido devidamente estabelecida em 16 de dezembro de 1964 com a publicação da Lei nº 4.591 que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, um evidente marco regulatório no segmento da construção civil e também no mercado imobiliário.

#### **4.1. Condomínio edilício e suas características – principais elementos**

A parte exclusiva e de utilização individualizada é denominada unidade autônoma. A definição de unidade autônoma é trazida pela ABNT NBR 12721:2006 no item 3, que assim expressa como a *“parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação destinado a fins residenciais ou não, assinalado por designação especial, numérica, para efeitos de identificação e discriminação”*.<sup>3</sup>

Com efeito, a caracterização de uma unidade como autônoma se estabelece com a identificação de livre saída para a via pública, seja de forma direta ou indireta; correspondência com a fração ideal do terreno e partes comuns e, por fim a designação especial, numérica ou alfabética.

O item 3.13 da NBR, a fração ideal é aquela *“fração expressa de forma decimal ou ordinária, que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuídas à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta”*.<sup>4</sup>

Para o cálculo das áreas das unidades autônomas e pavimentos das edificações, frações ideais, custo do empreendimento, custo das unidades, descrição dos pavimentos, relação dos materiais utilizados no empreendimento e outros itens essenciais são especificados segundo normas técnicas – ABNT NBR 12.721:2006. Os itens acima estão distribuídos em quadros, sendo que cada qual traz um dos tipos de informação acima descrita. O preenchimento dos dados se baseia em *“inserir os dados, fazer os*

---

<sup>3</sup> Manual básico de preenchimento dos quadros da ABNT NBR 12.721:2006. Belo Horizonte: Sinduscon-MG, 2012.

<sup>4</sup> Manual básico de preenchimento dos quadros da ABNT NBR 12.721:2006. Belo Horizonte: Sinduscon-MG, 2012.

*cálculos e obter os resultados, refletindo a realidade de determinado empreendimento, são procedimentos que sucedem a uma análise detalhada do projeto do empreendimento e concepção do incorporador ao idealizá-lo”.*<sup>5</sup>

Tal normatividade aplica-se aos edifícios com unidades autônomas estruturadas em pavimentos, conjuntos de residências unifamiliares ou geminadas, conjunto de edificações e unidades autônomas que sejam objeto de incorporação imobiliária ou não, desde que submetidos ao regime condominial para uniformização dos procedimentos que regem o condomínio edilício. A norma estabelece critérios para as avaliações dos custos unitários e outras disposições fixadas e exigidas pela Lei 4.591/64.

De acordo com a NBR 12.721:2006, as áreas que formam a unidade autônoma estão distribuídas em área privativa e área comum. Ressalta-se que a área privativa se divide em: área privativa principal e área privativa acessória. A área privativa principal se define por parte da unidade autônoma de uso exclusivo, situada em determinado andar ou em dois ou mais andares interligados por acesso também privativo. Já a área privativa acessória advém daquela parte de uso exclusivo da unidade autônoma que está fora dos limites da área principal, como as vagas de garagem acessórias das unidades autônomas, depósito ou box de despejo. Por fim, as áreas de uso comum estão situadas nos pavimentos do empreendimento e tem utilização comum por todos os condôminos ou apenas utilizada por parte deles.

Outro ponto de relevância do empreendimento está com relação às vagas de garagem, isso porque esse é um tópico que sempre traz transtorno em diversos empreendimentos. Há uns anos atrás a vaga de garagem não era um problema, pois veículos automotores ou motocicletas eram considerados itens supérfluos. A realidade e o desenvolvimento social mudaram esse parâmetro e tais bens deixam a esfera superficial para serem itens de necessidade na locomoção diária de grande reflexo na mobilidade urbana. Com isso, a dificuldade dos empreendimentos antigos em abarcarem a nova situação levou que os empreendedores passassem a garantir ao adquirente da unidade autônoma a aquisição conjunta ou direito de uso de pelo menos uma vaga de garagem.

Fato é que existência de vagas de garagem no empreendimento é um atrativo comercial e também virou uma exigência municipal na aprovação inicial dos projetos. Dessa forma, a NBR pautou a possibilidade do enquadramento das vagas de garagem

---

<sup>5</sup> BARROS, Osvaldo Luiz de Oliveira. Manual básico de preenchimento dos quadros da ABNT NBR 12.721:2006. Belo Horizonte: Sinduscon-MG, 2012.

em quatro situações: 1) a vaga de garagem como unidade autônoma, nesse caso à vaga de garagem é atribuída uma fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício; 2) a vaga de garagem acessória ou vinculada à unidade autônoma, sendo aquela que está vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade (um direito adquirido conjuntamente com a aquisição da unidade autônoma, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do condomínio, mas que o cômputo de sua área está na fração ideal da unidade autônoma); 3) a vaga de garagem de uso comum de divisão não proporcional tem sua característica de que mesmo situada na área comum do empreendimento guarda certa vinculação com a unidade autônoma sendo-lhe atribuído direito de uso da vaga de garagem; 4) a vaga de garagem de uso comum proporcional situa-se na área de uso comum do empreendimento, mas não atribuído direito de uso de vaga à unidade autônoma. Essa utilização será pelo sistema rotativo, sendo que a cada condômino é dado o direito de estacionar em uma vaga de garagem sem demarcá-la.

A importância dessa normativa tem um toque especial, pois se torna um elemento essencial de consulta dos profissionais da construção civil na constituição de um empreendimento. É uma ferramenta para o cômputo dos cálculos das áreas acima referenciadas e, ainda, fonte de orientação na análise das informações técnicas apresentadas para registro e arquivamento dos processos de instituição de condomínio e incorporações imobiliárias dentro das Serventias Imobiliárias.

Outro fator considerável na constituição do empreendimento tendo por base a Lei 4.591/64 está na regulamentação dos condomínios edilícios de modo a proporcionar maior segurança jurídica às operações imobiliárias, incremento na atividade econômica com a circulação de bens e serviços, maior conscientização e estabilidade dos empreendimentos, além do aspecto social que abrange o maior acesso da população e crescimento de pequenos empreendedores.

## **4.2. Fases de obra**

Cumprido esclarecer que temos duas fases importantes em todo e qualquer tipo de empreendimento: fase de obra e fase de obra concluída.

Importante ressaltar que quando a obra está em fase de construção (em construção ou a ser construído), o Município expede um documento com natureza jurídica de autorização para a liberação da construção (início da obra para implantação

do empreendimento) o que se denomina alvará de construção. Nesse alvará são expressas algumas características do empreendimento, bem como a sua localização e data de validade. Após a data exarada no documento, caso ainda o mesmo não esteja concluído, o alvará deverá ser renovado para a continuidade do andamento. Além do alvará de construção, têm-se os projetos que deverão ser devidamente aprovados pelo Município. Nos projetos encontra-se toda a organização estrutural do empreendimento.

Quando a obra está concluída, o Município realiza uma vistoria no empreendimento para averiguação das condições de infraestrutura básica, avalia se realmente o empreendimento está adequado e se foram verificadas todas às normas técnicas e urbanísticas necessárias. Caso o empreendimento esteja pronto e dentro de todos os padrões técnico-normativos estabelecidos pelo Poder Público será expedida a baixa de construção e o habite-se. Tal documento, unificada as informações e mais usualmente conhecido apenas como baixa de construção, é o certificado emitido pelo Município competente que estabelece a conclusão do empreendimento.

A baixa de construção é um documento que expressa todas as áreas do empreendimento, além de sua localização. As áreas expressas na baixa serão confirmadas pela Certidão Negativa de Débitos - CND/INSS, expedida pela Receita Federal, por isso a importância de que sempre a CND/INSS, denominada de obra nova, que sempre acompanha a certidão municipal.

Embora a certidão de baixa de construção seja um documento que especifique a área concluída do empreendimento, é comum haver diferença entre as áreas estipuladas pela NBR com as áreas estabelecidas na certidão de baixa de construção e habite-se. Isso porque o padrão de referência entre os órgãos emissores são diferentes. O Município considera para o cômputo das áreas do empreendimento somente as áreas cobertas como áreas construídas.

De acordo com a Norma Técnicas Brasileiras, considera-se como área construída da unidade autônoma tanto as áreas cobertas como as áreas descobertas, ou seja, “*a área real total da UA é a soma das áreas cobertas e descobertas reais, privativas e condominiais, relativas à UA considerada, obtida na coluna 37 do Quadro II*”<sup>6</sup>. A partir disso, podemos concluir que por diversas vezes não haverá coincidência nas áreas calculadas pelo Município com aquelas estabelecidas pela NBR.

---

<sup>6</sup> Manual básico de preenchimento dos quadros da ABNT NBR 12.721:2006. Belo Horizonte: Sinduscon-MG, 2012.



### 4.3. A instituição de condomínio e a convenção de condomínio

O primeiro ato a ser realizado em qualquer empreendimento é o registro da instituição de condomínio na Serventia Imobiliária. É um dos principais itens de formação do condomínio edilício e estará presente em qualquer fase da obra.

O instrumento de instituição de condomínio é de tamanha grandeza que depende da unanimidade dos condôminos para a sua constituição. Deve vir com a qualificação completa de todos os proprietários e, ainda, trazer a identificação do imóvel, a caracterização do empreendimento, os aspectos técnicos no que tange às áreas e frações ideais das unidades autônomas, discriminação das áreas de uso comum, bem como as avaliações de custos da obra.

Outro ato importante a ser elaborado na constituição de um empreendimento é a convenção de condomínio de modo a estabelecer o regramento de convivência entre os condôminos. Contudo, apesar da Lei 4.591/64 elencar como um dos instrumentos de apresentação essencial no registro de um condomínio edilício, por vezes é impossível de se conceber esse tipo de registro devido à simplicidade do empreendimento, principalmente no que se refere àqueles mencionados no art. 8º do diploma legal acima citado.

Por muito tempo se teve na convenção o condão para se instituir o condomínio. Mesmo porque a Lei 4.591/64 não deixou expressa, de maneira clara, no seu conteúdo, a necessidade de registrar a instituição de condomínio e que essa seria o ato inicial de formação do condomínio. A relevância da instituição de condomínio para se consolidar a constituição do empreendimento só foi promovida com o Código Civil.

O art. 1333 do Código Civil dispõe que *“institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam”*.

Assim, a instituição de condomínio cria um regime especial de propriedade constituída na formação do condomínio edilício enquanto que a convenção de condomínio regula a vida em condomínio.

É lógico que para estabelecer o regramento de convivência a convenção de condomínio deve se iniciar com as principais informações sobre o empreendimento,

porém apenas o identificando e deixando os maiores detalhes para o instrumento devido de instituição de condomínio.

Dessa forma, os principais itens que devem constar do instrumento de convenção de condomínio estão estipulados no art. 1.334 do Código Civil e, dentre outros, estão relacionados abaixo:

- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III – o fim a que as unidades se destinam;
- IV – o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- V – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- VI – a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- VII – sua forma de administração e o modo de escolher o administrador;
- VIII – as atribuições do síndico, além das legais, bem como a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- IX – a competência das assembleias, forma e prazo de sua convocação e quórum exigido para as diversas deliberações;
- X – as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores;
- XI – o regimento interno ou a previsão da forma e quórum de sua elaboração;
- XII – a forma e quórum para as alterações da própria convenção;
- XIII – no caso de conjunto de edificações, os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo haver estipulação de formas como se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

XIV - autorização ou não para que os abrigos de veículos sejam alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, nos termos do art. 1.331, § 1º, do Código Civil.

#### **4.4. Incorporação Imobiliária**

Outra figura importante no condomínio edilício é a incorporação imobiliária. Está regulada pela Lei 4.591/64, a partir do art. 28, sendo a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas. É o instituto que viabiliza a alienação das unidades autônomas da edificação ainda em fase de construção, conhecida popularmente como “venda da unidade na planta”.

A Lei 4.591/64 por meio da possibilidade de se ter a incorporação imobiliária veio a estabelecer parâmetros na relação de consumo entre o incorporador e o adquirente da unidade autônoma. Além disso, firma um padrão de exigências para o registro do condomínio edilício na Serventia Imobiliária, bem como a possibilidade da comercialização de unidades autônomas existentes juridicamente, mas ainda não constituídas de fato.

A pretensão de negociar a unidade autônoma, sem a sua existência de fato, é um modo de propiciar a circulação de bens e movimentação da economia. O regular registro na constituição do empreendimento é o primeiro passo para atrair a segurança jurídica do negócio a ser realizado.

Tal situação abre oportunidade para o aquecimento do mercado imobiliário, principalmente no investimento habitacional. Gera maiores oportunidades na aquisição da casa própria, criação de emprego com maior mão de obra na construção civil e segmentos afins e, ainda, alavanca a captação de recurso com a facilidade do acesso ao crédito imobiliário.

Dai surge a necessidade premente do registro da incorporação imobiliária, na Serventia Registral, nas situações em que se tem a intenção de transacionar comercialmente um empreendimento. Impõe-se ao incorporador, denominação essa atribuída ao empreendedor, o arquivamento dos documentos elencados no art. 32 da Lei 4.591/64 sob as penalidades previstas no capítulo IV, especialmente nos artigos 64, 65 e 66 do mesmo diploma legal.

Serão punidos com multa em favor do Município aqueles que se utilizarem dos órgãos de informação e publicidade para a divulgação de empreendimento ainda não devidamente incorporado. Portanto, somente após o arquivamento da documentação exigida no Cartório de Imóveis será possível obter a indicação do registro, matrícula imobiliária e o cartório competente pelo registro, informações que deverão constar obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação imobiliária, sendo que a lei excetua tal exigência apenas para os anúncios denominados como "classificados".

Salienta-se que o art. 64 deixa expresso que se constitui como crime contra a economia popular, punido com reclusão e multa, promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção ou constituição condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

Por fim, o art. 66 é mais abrangente e, entre outros itens, estabelece como contravenção à economia popular a prática da negociação pelo incorporador das frações ideais do terreno, sem previamente satisfazer as exigências da lei.

Assim, conclui-se que o cumprimento das exigências previstas na legislação especial permite a regularidade do empreendimento, bem como melhor clareza na negociação das unidades autônomas.

#### **4.4.1 Prazo de carência e prazo de validade do registro da incorporação imobiliária**

A validade do registro da incorporação é de 180 dias. Se nesse prazo a incorporação ainda não houver se concretizado, o incorporador somente poderá negociar as unidades após atualizar a documentação e revalidar o registro por igual período na Serventia Imobiliária.

O prazo de carência é verificado pela possibilidade dada ao incorporador de desistir do empreendimento. Mediante declaração, o incorporador fixa as condições que autorizarão essa desistência. No entanto, de acordo com o art. 34, §2º, o prazo de carência não poderá ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro ou de sua revalidação. Assim, o prazo de carência da incorporação pode ser de até 180 dias, sendo este improrrogável.

#### **4.4.2 A figura do incorporador**

O incorporador pode ser a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, não precisa ser necessariamente nem o construtor e nem o proprietário do terreno; sendo aquele que se compromete ou efetive a venda de frações ideais de terreno (mesmo os proprietários do terreno ou titulares de direitos aquisitivos). Tem como objetivo vincular as frações de terreno às unidades autônomas em construção ou a serem construídas, o que pressupõe a existência do projeto de construção aprovado ou pendente de aprovação pelo Município.

O projeto em questão tem o intuito de trazer as informações do empreendimento e dar formação ao condomínio edilício nos termos em que o mesmo foi delineado. O incorporador se responsabiliza pela incorporação imobiliária como um todo, desde o projeto arquitetônico, apresentação da documentação necessária à Serventia Imobiliária, até a entrega das unidades autônomas em cumprimento a certo prazo, preço e outras condições com o fulcro na finalização do empreendimento com a obra concluída.

Ressalta-se que a iniciativa e a responsabilidade pela incorporação imobiliária caberão ao incorporador que poderá ser o proprietário do terreno, bem como o promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário, podendo ser, ainda, o construtor ou corretor de imóveis. No caso do construtor ou corretor de imóveis, estes deverão portar, obrigatoriamente, instrumento público de mandato, de caráter irrevogável, outorgado pelo titular do terreno para realizar a negociação das frações ideais, se obrigando pessoalmente por todos os atos que praticar na qualidade de incorporador.

#### **4.5. Condomínio de Lotes**

Importante destaque deve ser dado ao novo tipo de condomínio edilício introduzido pela Lei 13.465/2017 que inseriu o art. 1358-A no Código Civil. A figura do condomínio de lotes é uma forma eivada de todas as características de um condomínio edilício.

Por muito tempo já se vinha, na prática, se estabelecendo tal figura. Isso porque alguns Municípios em suas legislações específicas já traziam de forma bem embrionária a possibilidade de se ter o lote como uma unidade autônoma. Contudo, a natureza jurídica do condomínio de lotes foi amplamente discutida no sentido de saber se tratava

de um condomínio edilício, conforme visto no decorrer deste estudo, ou se pendia para um loteamento e deveria atender às exigências regulatórias da Lei 6.766/79 que dispõe sobre o parcelamento do solo.

Como o objetivo não é adentrar no âmbito do parcelamento do solo cabe aqui ser mais enfático em afirmar que o condomínio de lotes está inteiramente embasado na natureza jurídica de condomínio edilício, com respaldo no §2º do art. 1358-A. A partir disso, todos os aspectos analisados acima são pertinentes e exclusivamente ligados a ele.

Nesse sentido, a nova modalidade de condomínio edilício traz o lote como unidade autônoma. O lote existe com uma fração ideal própria, geralmente com acesso indireto ao logradouro público e recebe uma designação especial para efetiva identificação. O Código Civil deixa isso ainda forma mais destacada ao dispor no §1º do art. 1358-A que “*a fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma*”.

Nesse mesmo sentido e para a mais correta qualificação do lote como uma unidade autônoma foi a alteração da Lei 6.766/79 no §7º do art. 2º estabelece que “*o lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes*”.

Por essas considerações é que o termo “edilício” está mitigado. A palavra que remete à edificação, abarca uma situação em que o alcance do negócio não é a entrega de uma construção pronta e acabada, mas sim a entrega da unidade autônoma lote com toda a infraestrutura necessária, e dentro dos padrões urbanísticos pertinentes. A construção posterior de edificações dentro da unidade autônoma constituída pelo lote ficará a cargo dos adquirentes da forma como lhe aprouverem, e em atendimento às regras urbanísticas que forem devidas.

O que caberá ao empreendedor, além da regularização do empreendimento frente ao Poder Público Municipal é a construção e entrega de todas as áreas comuns do empreendimento, que serão baixadas pelo Município competente quando de sua conclusão – emissão da certidão de baixa de construção dessas áreas comuns.

Outro fato importante, a ser observado pelo empreendedor junto ao Poder Público, nessa nova modalidade de condomínio edilício, é o atendimento às limitações administrativas e de direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e construção de muros, restrições essas já verificadas pelo

Município nas aprovações dos projetos arquitetônicos. Isso faz parte de uma estrita observância aos padrões urbanísticos para que o empreendimento não cause um impacto social, paisagístico e ambiental. Cabe ao Poder Público estabelecer as diretrizes para que o empreendimento seja viabilizado no sentido de atender aos anseios sociais e econômicos de particulares, todavia, de uma forma ordenada e legalmente organizada.

A ideia desse condomínio de lotes é um significativo passo para aquele empreendedor que no cenário atual não dispõe de recursos financeiros para a construção, por exemplo, de um condomínio de casas, onde se vincularia na construção para a entrega ao adquirente. No condomínio de lotes o empreendedor que deseja comercializar essas unidades autônomas, antes da entrega de toda a infraestrutura devida no que tange às áreas comuns (áreas de circulação, manobras, etc.), deverá também registrar a incorporação imobiliária, conforme indicado nesse estudo, de modo a possibilitar essa negociação.

Outro alavanque para o empreendedor é a supressão dos documentos do art. 18 da Lei 6.766/79, haja vista a natureza exclusivamente edilícia do condomínio de lotes. Isso porque por diversas vezes o empreendedor é surpreendido com ações judiciais que podem impedir o registro do loteamento puro. Dessa maneira, poderá optar em atender à legislação pertinente ao condomínio edilício, caso seja viável tal negociação.

## **5. CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE**

Trata-se de um regime de condomínio em que cada um dos proprietários do imóvel é titular de uma fração de tempo indivisível que deve ser, no mínimo, de 07 (sete) dias corridos ou alternados, a qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel de forma alternada por esses proprietários.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Há necessidade de abertura de matrícula para cada unidade periódica. Isso significa que cada unidade imobiliária é um imóvel autônomo, como sucede com as unidades no condomínio edifício. É o que reza o princípio da unitariedade matricial, segundo o qual cada imóvel tem de corresponder a uma matrícula. Também dá conta disso o fato de que uma mesma pessoa pode ser titular de todas as unidades periódicas relativas a um mesmo imóvel sem extinção do condomínio multiproprietário (art. 1.358-C, parágrafo único, CC). Portanto, a multipropriedade cria um direito de propriedade periódico a cada multiproprietário. Em outras palavras, o multiproprietário é titular de um direito real sobre coisa própria, porque titula um direito de propriedade com dimensão espaço-temporal. OLIVEIRA, Carlos Eduardo. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade. Jusbrasil, 23 dez. 2018. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>.

Para que seja possível o condomínio em multipropriedade, o imóvel deve ser indivisível e o exercício dessa figura condominial é sobre todo o bem, incluindo as instalações, os equipamentos e o mobiliário.

Assim, como na instituição de condomínio edilício, o condomínio em multipropriedade também se institui por ato *inter vivos* ou testamento, no Cartório de Registro de Imóveis, onde será feito o registro desse condomínio. Desse instrumento deverá constar a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo. A existência de uma convenção de condomínio é necessária para estipular as cláusulas determinadas pelos multiproprietários que devem abranger os direitos e as obrigações do multiproprietário e a forma de administração da multipropriedade.

Salienta-se que pode coexistir o condomínio em multipropriedade em condomínios edilícios, desde que sejam especificadas as unidades autônomas que serão alcançadas, que podem ser no todo ou em parte. Além disso, o condomínio em multipropriedade deve ter previsão expressa na instituição de condomínio com a aprovação unânime dos condôminos. Os demais requisitos constarão da convenção de condomínio, inclusive quanto ao uso e gozo das coisas comum, administração e regimento interno.

## **CONCLUSÃO**

As diversas formas condominiais se tornam importantes tópicos elencados no Código Civil com relevante reflexo na Serventia Registral. A existência do tipo condominial, principalmente o edilício, revela a constituição do direito de propriedade com uma forma diferente de utilização do imóvel. O registro imobiliário dos atos de formação do condomínio permite a validade perante terceiros diante da publicidade a ser preconizada. Isso gera estabilidade nas relações sociais, uma vez que traz a realidade fática para o mundo jurídico. Ainda, a constituição de um condomínio edilício intensifica os negócios a serem celebrados, aumenta a comercialização dos imóveis e estimula a circulação dos bens e serviços.

Portanto, a norma traz os instrumentos necessários para a regularização dos condomínios estabelecendo os parâmetros e requisitos essenciais para a constituição dos diversos tipos condominiais. Cabe à sociedade se conscientizar que os instrumentos apontados objetivam ordenar a ocupação e facilitar a regularização dos imóveis, por métodos mais práticos, menos burocráticos e que reforçam a segurança jurídica.



## REFERÊNCIAS

BRASIL. Presidência da República. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, 16 de dez. 1964. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm)>. Acesso em: 29.10.2019.

BRASIL. Presidência da República. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 10 de jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 29.10.2019.

BRASIL. Presidência da República. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana entre outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 06 de set. 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em: 29.10.2019.

BRASIL. Presidência da República. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro. **Diário Oficial da União**, Brasília, 20 de dez. 2018. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCIVIL\\_03/\\_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/CCIVIL_03/_Ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm)>. Acesso em: 29.10.2019.

CHALUB, Melhim Namem. **Da Incorporação imobiliária**. 3.ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

FIUZA, César. **Direito Civil – Curso Completo**. 8. ed., Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

Kern, Marinho Dembinski. **Condomínios de Lotes e Loteamentos Fechados**. São Paulo: Instituto de Registro Imobiliário do IRIB, 2019.

**Manual Básico de Preenchimento dos Quadros da ABNT NBR 12.721:2006**. Belo Horizonte: Sinduscon-MG, 2012.

**Mercado de Incorporação Imobiliária Brasileiro - Potencialidades do Mercado Habitacional**. Ernst & Young, 2017. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2017/07/Estudo-Potencial-do-Mercado-Imobiliário-até-2035-Ernst-Young-compressed.pdf>> Acesso em: 29.10.2019.

MEZZARI, Mário Pantuzzi. **Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis**. 3.ed. Porto Alegre: Norton Editor, 2010.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade**. Jusbrasil, 23 dez. 2018. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso em: 28.11.2019.