



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO



INCORPORAÇÃO DESDOBRADA CONDOMÍNIO DE USOS DIVERSIFICADOS

Principais elementos, aspectos relevantes e repercussão no registro imobiliário.

Marc Stalder

Advogado. Especialista em Direito Registral Imobiliário pela PUC-MG/IRIB. Especialista em Direito Empresarial UniFMU. Professor convidado do curso de especialização "lato sensu" em Direito Imobiliário COGEAE PUC-SP. Membro da MDDI - Mesa de Debates de Direito Imobiliário. Membro da Comissão de Direito Notarial e de Registros Públicos da OAB/SP. Mentor no programa de orientação para jovens advogados do ILN - "International Lawyers Network".

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Origem

Inúmeros diferentes fatores de motivação empresarial a convergirem com os aspectos jurídicos



Viabilidade urbanística = viabilidade jurídica

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Normas básicas

- ✓ **Legislação Municipal:** Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Edificações, Plano Diretor;
- ✓ **Lei 10.406/02:** Especialmente, artigos 1.331 a 1.356 (condomínio edilício e sua administração) e artigo 44;
- ✓ **Lei 4.591/64:** Notadamente os artigos 8º e 9º;
- ✓ **Lei 4.864/65:** Especialmente, artigo 6º;
- ✓ **NBR 12.721:** Notadamente em relação aos conceitos de partes de propriedade exclusiva, de propriedade comum, de fração ideal e de coeficiente de proporcionalidade;
- ✓ **Lei 6.015/73:** Disposições de seu Título V, notadamente, artigo 176, §1º, I, artigo 237-A e artigo 255; e no Estado de São Paulo,
- ✓ **NSCGJ TJ/SP:** No Tomo II, a Seção VIII do Capítulo XX, em especial o item 222.1.

Artigo 6º: No caso de um conjunto de edificações a que se refere o artigo 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poder-se-á estipular o **desdobramento da incorporação em várias incorporações**, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio, quando a incorporação ainda estiver subordinada a períodos de carência, os direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Conceitos

BASEADOS FUNDAMENTALMENTE NA UNICIDADE

- ✓ Terreno considerado como um todo único;
- ✓ Projeto único, ainda que com diversas edificações com diferentes usos:
 - ↳ Única licença administrativa para construção, com previsão de emissão de alvarás de conclusão parciais;
 - ↳ Estrutura condominial única; uma única convenção de condomínio; e condomínio sob representação única.



Desafio: regular a desejada autonomia funcional decorrente de seus diversos usos, conciliar diferentes interesses e necessidades num único núcleo de estipulações de direitos e obrigações; *convenção de condomínio.*

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Nomenclatura proposta

Propõe-se uma nomenclatura adequada aos conceitos que não colida com a terminologia das normas para referências nos condomínios de usos diversificados:

Condomínio	O todo composto pelas unidades do conjunto das edificações – copropriedade.
Síndico	Representante legal do condomínio.
Subsíndico	Substituto legal do síndico.
Setor condominial	Refere-se a determinada parte das edificações à qual é atribuída fração ideal, podendo inclusive deter uma parte certa como terreno de utilização exclusiva conforme definição da Lei.
Administrador de setor	Recebe, por delegação, os poderes de administração de determinado setor.
Convenção condominial	Estruturação complexa apta a regular o condomínio em seus diferentes setores.
Assembleia	Condomínio / Setor.
Partes de propriedade exclusiva	Área privativa – unidade autônoma.
Partes de propriedade comum	Área de uso comum: geral (impositiva?), especial do setor, especial de setores; fonte: quadros NBR.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Nomenclatura proposta

Tendo-se que a implantação de um conjunto de edificações de usos diversificados se verifica por etapas, sobressai-se a importância da incorporação imobiliária; daí, a proposta também abrange a nomenclatura própria para a incorporação imobiliária:

Incorporação desdobrada

Sempre o empreendimento que se efetive em diferentes etapas no tempo e no espaço.

Condomínio como um todo

Lei: "várias incorporações" em relação à atividade, conciliando-se com o inexorável fato de que se trata de um único futuro condomínio, assim, os documentos informativos do empreendimento, tanto para fins de registro quanto para fins de comercialização, deverão:

considerar o projeto das edificações como um todo;

informar os diferentes setores e frações ideais entre eles;

contemplar a minuta da futura convenção condominial do condomínio único - convivência do todo - regras completas para o todo - disposições transitórias durante sua implantação.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Nomenclatura proposta

Ainda abrangendo a nomenclatura própria para a incorporação imobiliária:

Lançamento desdobrado

Objetivando um ou mais setores do conjunto de edificações com as características já antes definidas - a viabilizar o registro imobiliário para o Lançamento Desdobrado, são necessários:

o cronograma de implantação acompanhado das obrigações atinentes à observância dos prazos de vigência das licenças ou de suas revalidações;

o estabelecimento das disposições especiais coerentemente com o cronograma relacionadas ao exercício do direito de denúncia da incorporação de determinado setor e seus efeitos, inclusive na hipótese de alteração do projeto para aquele setor, conciliando-se o art. 43 da 4.591/64 com o desdobramento da incorporação, e na hipótese de desistência definitiva.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Instrumentos informativos para o registro imobiliário da incorporação desdobrada

Dentre os elencados no Artigo 32 da Lei 4.591/64 destacam-se:

Memorial de incorporação	Minuta da futura convenção condominial
Descrição das características do conjunto de edificações, o estabelecimento das frações ideais dos setores e os terrenos de utilização exclusiva de cada setor, se for o caso;	Administração do condomínio - regras explícitas a respeito do síndico, mas passível de ser delegada;
Definição das partes de propriedade e uso comum e das partes de propriedade e uso exclusivo;	Normas de interesse geral e normas de interesse específico de cada setor - regras observando a unicidade seguindo essa concepção;
Indicação do plano de implantação desdobrada do empreendimento;	Autonomia desejada entre os setores na estrutura hierarquizada do condomínio; direção, órgãos auxiliares; apropriação das receitas e despesas; responsabilidades;
Instituição do patrimônio de afetação apartado para cada parte do condomínio.	Disposições transitórias durante a implantação; carência; alteração de uso / de projeto de determinado setor.

DISPOSIÇÕES CONSTANTES DOS INSTRUMENTOS ENCONTRAM LIMITES NA LEI E SE SUJEITAM A QUALIFICAÇÃO REGISTRAL.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Atos registrários na incorporação desdobrada

Registros na matrícula de origem - “mãe”

- Incorporação imobiliária refletindo esse registro, todas as informações e características do empreendimento de usos diversificados, sintetizados;
 - Instituição parcial atinente à primeira etapa de implantação e da convenção condominial, seguindo-se aos registros da instituição parcial das etapas que se seguirem.

Averbações na matrícula de origem

- Conclusão das obras de cada uma das etapas de implantação do condomínio;
- Comunicado de Lançamento (revalidação dos documentos assentados à época do registro), termo inicial do prazo de carência desse setor.

Abertura de matrículas

- Recipiendárias das unidades autônomas integrantes das etapas concluídas e instituídas (requerimento / registro da alienação).

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Registradores
e Registradoras do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Copropriedade anterior ao registro imobiliário da incorporação e a divisão atípica

- ✓ Copropriedade no terreno destinado ao empreendimento;
- ✓ Registro imobiliário da incorporação = futuras unidades como objeto de direito (até o momento da instituição e especificação do condomínio), assim:
 - ↳ divisão atípica das unidades para extinção da copropriedade (sub-rogação);
 - ↳ 100% da propriedade das unidades de um setor para um incorporador, 100% da propriedade das unidades de outro setor para outro incorporador, em correspondência aos quinhões da copropriedade original.
- ✓ Registro na matrícula de origem e anotação em fichas complementares;
- ✓ Sem transmissão de propriedade não há Imposto de Transmissão;
- ✓ Assunção das responsabilidades da incorporação e a incorporação desdobrada, sub-rogação e anotação nos instrumentos informativos do registro (artigos 29 e 30 / alínea “m” do artigo 32);
 - ↳ responsabilidade solidária (Art. 31, §3º, 4.591/64 - Art. 6º, 4.864/65)?

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Nômines
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Alienação de setores do empreendimento por implantar

- ✓ Registrada a incorporação imobiliária;
- ✓ Alienação da fração ideal vinculada às futuras unidades que representem a integralidade de um Setor Condominial; sub-rogação;
- ✓ Assunção pelo adquirente dos direitos e obrigações da incorporação daquele setor;
 - ↳ averbação (dossiê, art. 32, no que couber);
- ✓ Registro na matrícula de origem e anotação em fichas complementares;
- ✓ Transmissão de propriedade, incidência do Imposto de Transmissão;
- ✓ Assunção das responsabilidades pela adquirente, agora proprietária vinculada nos instrumentos informativos do registro (artigos 29 e 30 / alínea “m” do artigo 32);
- ✓ Não representa venda de unidades, não concretização da incorporação daquele setor:
 - ↳ prazo de carência a partir da comunicação do lançamento;
- ✓ Relação obrigacional oponível ou não aos adquirentes de unidades?
 - ↳ Responsabilidade solidária (Art. 31, §3º, 4.591/64 - Art. 6º, 4.864/65)?

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Núcleos
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Shopping Center integrado ao condomínio



Com comercialização (exploração pulverizada): cada loja corresponde a uma unidade autônoma.



Shopping Cassino Atlântico e Hotel Sofitel Copacabana, Rio de Janeiro / Bonaire Mall, São Paulo



Complexo Iguatemi JK, São Paulo



Sem comercialização (exploração centralizada): duas ou mais grandes unidades autônomas.



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAR
IMOBILIÁRIO

Patrimônio de afetação e registro imobiliário da incorporação desdobrada

- ✓ Opção do incorporador, constituição mediante averbação (artigo 31-B), sobre o todo ou sobre cada um dos setores/pavimentos:
 - ↳ a qualquer tempo;
 - ↳ obrigatoriedade no memorial de incorporação nos conjuntos de edificação (§ 9º e § 10, artigo 31-A);
 - ↳ recusa da averbação;
 - ↳ não concessão de benefícios fiscais.



XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

O cadastro do condomínio de usos diversificados

- ✓ Desejada autonomia funcional dos setores vs limitações legais;
- ✓ Personalidade jurídica: (?)
 - ↳ capacidade postulatória;
 - ↳ capacidade contratar;
 - ↳ responsabilidade fiscal;
 - ↳ inscrição no CNPJ/MF.

- ✓ Instrução Normativa RFB nº 1.684/2016:
 - ↳ equiparação do setor condominial à condição de filial;
 - ↳ facilidades burocráticas, mas inalterada a circunstância a respeito da personalidade.

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO

Obrigado.

mstalder@klalaw.com.br

XLIV ENCONTRO DOS OFICIAIS DE
REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL

DE 30/5 A 3/6 DE 2017 | CURITIBA, PR

organização:



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

apoio:



Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Paraná

ABDRI
ACADEMIA
BRASILEIRA
DE DIREITO
REGISTRAL
IMOBILIÁRIO