

Dando seqüência à edição das palestras proferidas no Seminário de Regularização Fundiária Urbana, Parcelamentos e Condomínios Edifícios, que debateu o tema da regularização fundiária urbana, em especial os parcelamentos e condomínios edifícios, trazemos a exposição do doutor José Marcelo Tossi Silva, juiz auxiliar da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo.

Requisitos para a regularização de condomínios de fato

José Marcelo Tossi Silva

1. Para a melhor compreensão do tema é importante, primeiro, fazer uma distinção entre condomínio voluntário (ou comum), loteamento, loteamento fechado e condomínio edifício, o último também denominado como condomínio horizontal ou condomínio especial.

O condomínio voluntário é decorrente da manutenção de co-propriedade sobre um imóvel por duas ou mais pessoas, sendo caracterizado, como ensina Orlando Gomes, "... pela indivisão do objeto e divisão dos sujeitos" (Direitos Reais, 10ª ed., Forense, 1988, pág. 198).

Essa indivisão não significa que o imóvel é necessariamente indivisível, mas que em razão de um certo motivo está o imóvel na propriedade de pessoas diferentes, cada uma delas titular de uma fração ideal que, ainda conforme Orlando Gomes, faz com que: "... cada proprietário, como esclarece Dekkers, pode-se dizer dono, por sua parte, da coisa comum, na sua integralidade. O direito não se circunscreve, com efeito, à fração ideal. Estende-se a toda a coisa".(obra citada, pág. 201).

O condomínio voluntário está previsto em lei (artigos 1314 a 1326 do Código Civil de 2002 e artigos 623 a 641 do Código Civil de 1916) e é perfeitamente regular a manutenção de co-propriedade sobre determinado imóvel, como, por exemplo, acontece quando um imóvel é partilhado, em comum, entre os herdeiros do antigo proprietário, ou quando parentes, ou amigos, resolvem comprar um imóvel em comum para dele usufruir forma conjunta. O loteamento, por sua vez, é a "... subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação de vias existentes" (artigo 2º, § 1º, da lei 6.766/79), e difere do desmembramento porque neste último ocorre o aproveitamento do sistema viário existente, sem a abertura de novas vias e logradouros públicos e sem o prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros já existentes (artigo 2º, § 2º, da lei 6.766/79).

O loteamento e o desmembramento estão sujeitos a regras específicas, inclusive ao registro especial previsto no artigo 18 da lei 6.766/79 que somente pode ser dispensado em casos especiais, como se verifica no seguinte trecho do r. parecer apresentado pelo doutor Oscar José Bittencourt Couto, MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, no Processo CG 1807/2000 (Parecer 36/2002-E): "O registro especial, em princípio, é de ser observado em todos os casos de parcelamento, quer em loteamento quer em desmembramento, e somente por exceção, tem-se admitido a dispensa, e em hipóteses onde o parcelamento é de pequeno porte, sem mutação das características urbanísticas do local e sem abertura de novas vias públicas".

As vias e praças formados com o loteamento, bem como os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, passam ao domínio do município assim que promovido o registro a que se refere o artigo 18 da lei 6.766/79, como prevê o artigo 22 da mesma lei.

O loteamento fechado nada mais é que um loteamento que tem suas divisas cercadas e o acesso ao seu interior controlado, fazendo com que o uso das vias e praças seja restrito a determinadas pessoas. Não é objeto deste seminário discutir a legalidade, ou não, da constituição dos loteamentos fechados, mas não custa lembrar a lição de Elvino Silva Filho no sentido de que: “Entendemos, assim, que, por lei, o Município pode autorizar o loteamento fechado, e, conseqüentemente, o uso das vias de circulação e praças dentro dele, exclusivamente aos seus proprietários, através de dois institutos de Direito Administrativo: a permissão de uso ou a concessão de uso.” (Revista de Direito Imobiliário n.14). Referida lição está baseada no pressuposto de que as vias e logradouros, neste caso, não são bens de uso comum do povo, por lhes faltar tal afetação, mas, sim, bens de uso especial (Elvino Silva Filho, obra citada). Por fim, temos o condomínio edilício que é regido pelos artigos 1331 a 1358 do Código Civil e pela lei 4.591/64, na parte em que não revogada, em cujo interior não existem vias públicas, mas áreas de propriedade privativa e de propriedade comum dos condôminos.

Além disso, como fator distintivo, conforme ficou claro no parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, doutor Francisco Eduardo Loureiro, no processo CG 1536/96, no condomínio edilício é: “... imprescindível a vinculação do terreno à efetiva construção que nele será erigida e constituirá a unidade autônoma”.

2. Durante determinado período foi disseminada a prática de implantar parcelamento do solo mediante uso do instituto do condomínio voluntário, ou comum, com venda de pequenas frações ideais de terrenos a diferentes pessoas que não mantinham entre si vínculos que pudessem justificar a compra do imóvel em conjunto, e com atribuição de uma área certa de terreno a cada fração ideal.

Nesse tipo de parcelamento, embora revestidas as vendas de aparente legalidade em razão da invocação, nos contratos, do instituto do condomínio voluntário, a atribuição de terreno certo para cada um dos adquirentes das diferentes partes destacadas da área maior obrigou reconhecer que de condomínio voluntário não se tratava porque ausente o requisito de, conforme a anteriormente citada lição de Orlando Gomes, poder cada um dos co-proprietários “... dizer-se dono, por sua parte, da coisa comum, na sua integralidade” (obra citada, 201).

Quando são atribuídos terrenos determinados a cada comprador estes não adquirem frações ideais, mas partes que foram destacadas da área maior. Dessa forma, não são proprietários de uma fração ideal sobre o todo indiviso, com direito que se estende sobre toda a coisa. O comprador de uma fração ideal a que correspondem 1.000 m², que ingressa no terreno e ocupa uma área de igual tamanho, não se considera co-proprietário das demais partes destacadas do mesmo imóvel e vendidas a outras pessoas, assim como e não é considerado por seus vizinhos como co-proprietário dos terrenos que esses compraram dentro do mesmo imóvel maior. Apesar do nome indicado no contrato, a estrutura jurídica aplicável é aquela adequada ao ato jurídico ou ao negócio jurídico efetivamente celebrado, não havendo como, pela simples atribuição contratual de determinada denominação, transformar em condomínio voluntário aquilo que somente pode ser um loteamento ou um condomínio edilício.

3. Os imóveis a que se refere o provimento 10/2004 são justamente estes últimos, ou seja, terrenos que foram vendidos a várias pessoas distintas sob a aparente forma de condomínio voluntário constituído por meio de contrato, mas que na realidade foram parcelados e cada comprador recebeu uma parte que é certa e determinada, tem medidas e confrontações específicas e, de fato, se encontra destacada do imóvel maior. Com o tempo passou-se a entender que esse tipo de parcelamento do imóvel, feito como

forma fugir dos requisitos legais e normativos para o loteamento do imóvel ou para a instituição do condomínio edilício, caracteriza fraude que é perceptível pelos elementos existentes no registro e que é apta para impedir o acesso ao registro imobiliário de títulos de alienação que embora indicando tratar-se de frações ideais são na realidade relativos a parcelas determinadas de um terreno maior. Diante disso, no processo CG 2.588/2000 acabou sendo apresentado e aprovado pelo desembargador Luís de Macedo r. parecer, da lavra dos MM. juízes auxiliares da Corregedoria doutores Antonio Carlos Morais Pucci, Eduardo Moretzshon de Castro, Luís Paulo Aliende Ribeiro, Marcelo Fortes Barbosa Filho e Mario Antonio Silveira, em que ficou claro que após a publicação do v. acórdão prolatado pelo E. Conselho Superior da Magistratura na apelação cível 72.365-0/7 não é possível admitir o registro de título de transmissão quando pela análise dos elementos registrários, assim entendidos como os constantes das matrículas, o oficial registrador verificar a implantação de "... parcelamento irregular do solo, a existência de fraude e de ofensa à legislação cogente" (fls. 810 do processo CG 2.588/2000). Ademais, o Colendo Conselho Superior da Magistratura, também a partir da apelação cível 72.365-0/7, em que foi relator o desembargador Luís de Macedo, passou a reiteradamente negar o registro de títulos de transmissão voluntária de frações ideais de imóvel quando verificado pelos elementos registrários a existência de fraude à legislação que regulamenta o parcelamento do solo, feita mediante atribuição de área certa e determinada de terreno para o que em tese deveria ser uma fração ideal do imóvel.

4. Tomadas as medidas que se mostraram possíveis para estancar a situação irregular, foram ao mesmo tempo buscadas outras que permitissem solucionar a situação daqueles que adquiriram imóveis como esses, sem entretanto criar mecanismo que pudesse servir de incentivo ao loteador irregular. Foram, então, estabelecidas normas para a regularização de condomínio por meio do provimento 10/2004 que contém requisitos especiais para sua aplicação.

A – O primeiro deles consiste em que a situação esteja consolidada antes de 8 de junho de 2001 com a existência, na matrícula correspondente, de pelo menos um registro de venda ou de promessa de venda feita de fração ideal feita antes dessa data, na forma do item 216 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-geral da Justiça. Isso porque a partir da referida data ficou clara e se tornou pública (com a decisão normativa prolatada no processo CG 2.588/2000) que a posição da

C. Corregedoria Geral da Justiça e também do

E. Conselho Superior da Magistratura que atualmente prevalece é no sentido de não admitir o registro de título alienação voluntária deste tipo de fração ideal que, na realidade, não é ideal porque vinculada a uma área de terreno que pode ser identificada dentro do imóvel maior. Ainda, somente os adquirentes das frações ideais podem requerer a regularização do condomínio, pois a finalidade do Provimento é a de favorecer esses adquirentes e não as pessoas que promoveram o parcelamento irregular.

B – Outro requisito, que me parece mais evidente, é que existam condições para a instituição de condomínio edilício conforme as normas dos artigos 1331 a 1358 do Código Civil, e da lei 4.591/64. Não adianta querer transformar em condomínio edilício o que somente tiver condições de existir como loteamento, ainda que fechado.

No condomínio edilício, como dito, deve existir vinculação entre a unidade autônoma e o terreno em que instituído. Assim decorre da seguinte lição de Caio Mário da Silva Pereira citada pelo Dr. Francisco Eduardo Loureiro no processo CG 1536/96, já referido: "A lei exige a construção sob a

forma de unidades autônomas. Esta é uma *conditio legis*. É mister que cada unidade - apartamento residencial, sala ou conjunto de escritório, de um ou vários pavimentos, loja, sobreloja, vaga em edifício-garagem - constitua unidade autônoma e deve ser tratada objetivamente como tal e assinalada por uma indicação numérica ou alfabética, para efeito de identificação" (destaque nosso) (Condomínio e Incorporações, 10ª Edição Forense, 1.996, pág. 69)". Somente para divulgação a quem tiver interesse, sobre os requisitos para a instituição do condomínio de casas, edilício, pode ser consultado o v. acórdão prolatado pelo Conselho Superior da Magistratura na apelação cível 82.197-0/8, de 19/12/2001, da Comarca de Cotia, em que foi relator o desembargador Luís de Macedo, em que se verifica: "A instituição do condomínio efetuada no registro necessita da vinculação do terreno à edificação. A exegese da lei nº 4.591/64 acentua que o condomínio é o conjunto de unidades, que deverão ser assinaladas por designação especial, numérica ou alfabética, para fins de identificação e discriminação, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e das coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária (art. 1º, §§ 1º e 2º). As unidades autônomas deverão ser discriminadas na parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns correspondente às unidades (art. 8º, alínea "a", lei nº 4.591/64)..." Também nesse sentido a seguinte lição de J. Nascimento Franco e Nisske Gondo (Condomínio em Edifícios, 5ª ed., 1988. pág. 41), citada no referido acórdão: "Nos casos de vilas ou conjuntos habitacionais, de casas térreas ou assobradadas, constituindo cada uma delas unidade autônoma, deve o instrumento de instituição e especificação do condomínio descrever e caracterizar: a) a casa; b) o terreno em que a casa se situa e a área adjacente reservada à utilização exclusiva, como jardim e quintal; c) o terreno em sua totalidade e as áreas utilizáveis em comum pelos ocupantes de todas as casas, tais como jardins, "playgrounds", piscinas, salões de festas etc., indicando-se a área ideal atribuída a cada casa, nessas áreas comuns; d) as áreas de acesso à via pública, com indicação da área ideal que, nas mesmas, deve ser atribuída às casas; e) todas as coisas comuns necessárias à utilização das casas, tais como encanamentos-troncos de águas pluviais e de água potável, de esgoto, gás, as linhas-troncos de eletricidade, telefone, as bombas elevatórias de água etc., fixando-se uma parte ideal atribuível a cada uma das casas".

Em igual sentido a seguinte lição de Elvino Silva Filho, citada no acórdão retro referido, que está contida na obra *Loteamento Fechado e Condomínio Deitado*, publicada na *Revista de Direito Imobiliário* vol. 14, pág. 31: "... no condomínio deitado o objeto da venda constitui-se em uma casa térrea ou assobradada, que será a unidade autônoma do condomínio, apesar de integrar-se, nessa unidade, área de terreno para jardim ou quintal...". Referido acórdão, apesar de anterior à regulamentação das normas para a regularização de condomínio, traça regras que de uma forma geral deverão ser observadas nos casos de regularização futura.

Desta forma, cada condômino será proprietário exclusivo de sua unidade autônoma e será proprietário, agora em conjunto com os demais, do terreno em que feito o condomínio, neste terreno incluídas as vias de circulação interna, os espaços livres e as outras áreas comuns com destinação específica.

Se por qualquer motivo não for possível a vinculação entre o terreno e a construção nele erigida, ou a ser erigida, também não será possível a instituição de condomínio edilício.

Para facilitar a compreensão do que consiste essa associação entre o terreno e a construção, basta imaginar um condomínio dotado de um só prédio com dez pavimentos, cada um desses contendo quatro apartamentos que são as unidades autônomas. Nesta hipótese não há dificuldade para verificar

que o terreno a que vinculado o apartamento 104 do décimo andar é todo aquele em que assentadas as fundações do prédio e também o restante do solo do imóvel em que instituído o condomínio, pois o apartamento 104 propriamente dito está sobre o apartamento 94 e não diretamente sobre o solo do terreno.

No condomínio de casas térreas ou assobradadas ocorre a mesma coisa, com a diferença de que cada casa está assentada diretamente no solo, e não uma sobre a outra.

Por sua vez, como visto, no condomínio edilício dotado de casas térreas ou assobradadas as unidades autônomas são constituídas pelas casas que, na forma do artigo 8º da Lei nº 4.591/64, devem ser descritas com discriminação da "... parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades".

A questão mais interessante, neste ponto, é saber se as partes do terreno reservadas para utilização exclusiva de cada casa, como jardim e quintal, são de propriedade exclusiva ou propriedade comum.

Pessoalmente considero que a solução ideal seria considerar essas partes do terreno de uso exclusivo como de propriedade comum, mas isso pode trazer grandes empecilhos para a efetiva regularização dos condomínios a que se refere o provimento 10/2004, especialmente naqueles em que não há qualquer uniformidade entre as construções e em que essas podem ser, de fato, alteradas pelo proprietário, mais de uma vez, mediante ampliação ou diminuição do prédio.

Não me parece descabido, em razão disso, admitir na regularização desses condomínios que as partes destinadas ao uso exclusivo de cada condômino, tais como jardim e quintal, sejam computadas como de propriedade também exclusiva, isso para efeito de instituição do condomínio, de abertura de matrícula para cada unidade, de cálculo da fração ideal atribuída a cada unidade relativamente ao restante do terreno e partes comuns e, quando o caso, conforme previsto na respectiva convenção do condomínio, para cálculo da proporção do voto, na Assembléia Geral, a que tem direito cada condômino (artigo 1352, parágrafo único, do Código Civil). Outra dúvida que poderia surgir é relativa aos condomínios em que ausentes construções ou em que parte das casas está construída e parte não. Essa questão, porém, está resolvida no parecer apresentado pelo MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria, doutor Marcelo Fortes Barbosa Filho, no processo CG 26.663/2001 (fls. 156/160), em que consta: "Uma segunda hipótese se caracteriza pela ausência de qualquer edificação, restando apenas projetadas casas ou outras acessões artificiais, de modo que podem os titulares de direitos reais proceder como o disposto no artigo 8º do mesmo diploma legal já referido (Lei 4.591/94), sem qualquer dificuldade adicional.

No mais das vezes, contudo, a situação concreta corresponde a um misto das duas hipóteses vislumbradas. Sem que sejam abertas vias públicas, mas apenas vias internas e particulares, fica fechado ou circunscrito o imóvel, como expressão da vontade dos próprios co-proprietários, e, à medida da possibilidade e da necessidade destes mesmos sujeitos de direito, vão sendo edificadas as acessões artificiais (casas, p.e.), de maneira que, quando apreciadas as questões atinentes ao condomínio de fato, algumas acessões artificiais terão sido edificadas e outras ainda não o terão. Neste caso, só se viabiliza uma solução dupla, de maneira que, quando já edificada a acessão, resta possível a instituição e especificação parcial do condomínio especial e quando não houver sido edificada a acessão, é necessário manter o condomínio especial num estado embrionário, semelhante ao que ocorre

quando da incorporação, consumando uma formulação tendente à regularização dos assentamentos registrários já existentes”. Isso significa que o condomínio especial somente passa a ter existência jurídica com seu registro no Registro Imobiliário, pois até então existe um só imóvel que pode ter um ou mais proprietários.

A partir do registro da instituição do condomínio passam a existir tantos imóveis quantos são o número de unidades autônomas, sendo cada condômino proprietário exclusivo de sua respectiva unidade autônoma, isso sem prejuízo da propriedade comum que permanece sobre as demais áreas do condomínio. A consequência mais visível desse fato é que a matrícula da unidade autônoma somente será aberta depois do registro da instituição do condomínio que, por sua vez, depende da averbação da construção.

C – Como requisito específico, para atendimento das normas que regem o condomínio edilício, o item 216.1 do Capítulo XX das Normas de Serviço estabelece que devem ser apresentados:

“a) memorial descritivo e planta devidamente aprovada pela Prefeitura local, contendo as subdivisões, as dimensões e numeração das unidades autônomas, vias internas, espaços livres e outras áreas comuns com destinação específica;

b) quadro indicativo das áreas ocupadas pelas unidades autônomas, vias internas, espaços livres e outras áreas comuns com destinação específica”;

D – Deve ser apresentado, ainda, “histórico dos títulos de propriedade, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado das certidões dos registros correspondentes” (item 216.1).

Essa exigência decorre do artigo 32, alínea “c”, da lei 4.591/64. Embora não se trate de incorporação propriamente dita, esta providência permite verificar se em relação ao imóvel existem ônus, e com isso conferir aos adquirentes das unidades instituídas ou a serem instituídas o conhecimento da situação que realmente existir.

E – “e) minuta da futura convenção condominial;”. A convenção do condomínio é essencial, como previsto nos artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil. Entre outras coisas, é por meio da convenção que se regulamenta a forma de administração do condomínio, o seu regimento interno e as sanções a que estão sujeitos os condôminos. Sem a minuta da convenção, em razão disso, não será possível a regularização do condomínio edilício.

F – “d) licença de instalação da CETESB;” (item 216.1). A exigência de apresentação dessa licença, isoladamente, é objeto de pedido de reapreciação formulado à Corregedoria Geral da Justiça pela própria Cetesb, que integra o Grapohab, e que ainda está pendente de apreciação.

G – “f) aqueles relacionados no subitem 211.3;” (item 216.1). O item 211.3 Capítulo XX das Normas de Serviço estabelece: “Quando do registro da incorporação ou instituição, deve ser exigida, também, prova de aprovação pelo GRAPOHAB, desde que o condomínio especial se enquadre em qualquer um dos seguintes requisitos (Decreto Estadual nº 33.499/91 e Proc. CG 735/96):

a) não possua infra-estrutura básica de saneamento e tenha mais de 200 (duzentas) unidades

habitacionais;

b) localize-se em área especialmente protegida pela legislação ambiental e tenha mais de 10.000 (dez mil) metros quadrados (Áreas de Proteção aos Mananciais (Lei nº 898/75 e 1.172/96); Área de Proteção Ambiental (APA) criadas por leis ou decretos estaduais ou federais; Área de Relevante Interesse Ecológico (ARIE) criadas por leis ou decretos estaduais ou federais; Áreas de Proteção Especial (ASPE) criadas por resolução das autoridades ambientais federais e estaduais);

c) seja maior que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) de área construída”. Se em determinados casos, com amparo em diretrizes internas, a Cetesb e o Graprohab certificarem que a licença é desnecessária para um certo condomínio, não haverá como exigir na via administrativa a sua concessão como requisito para o registro da instituição do condomínio, devendo ser aceita, ao menos na esfera administrativa, a certidão de dispensa que for apresentada.

H – “g) relação de todos os co-proprietários e compromissários compradores, ou cessionários de compromisso de compra e venda, titulares de direito real (artigo 1.225, inciso VII, do Código Civil), com declaração, conjunta ou individual, de anuência com a instituição do condomínio edilício;” São titulares de direito real, a que se refere este item, os que promoveram o registro da compra e venda, compromisso ou cessão de compromisso de compra e venda, e a esses compete decidir sobre a instituição do condomínio edilício como forma de regularização da situação de fato existente, ou optar, eventualmente, por outra medida que entenderem adequada para preservação de seus interesses, podendo essa medida tendente à regularização consistir na implantação de loteamento.

I – “h) requerimento de cientificação das pessoas indicadas na letra "g" deste subitem, para que em 15 dias apresentem a anuência com a instituição do condomínio e com a respectiva convenção, se não o tiverem feito com o requerimento inicial;”. Esta disposição é ligada com a anterior, e não causa dificuldade em sua aplicação pelo juiz corregedor-permanente competente.

J – “i) relação dos adquirentes de frações ideais que embora não tendo promovido o registro dos respectivos títulos tenham a existência conhecida, com indicação da fração ideal que cabe a cada uma dessas pessoas, identificação da unidade autônoma correspondente, e declaração de anuência com a instituição e a convenção do condomínio, ou pedido para que sejam cientificadas”. Esse item se destinou a proteger aqueles que compraram ou compromissaram comprar frações ideais antes de 08 de junho de 2001, mas que não registraram seus títulos, por qualquer motivo, para que não fiquem totalmente dependentes dos demais condôminos ou do loteador irregular que ainda possa figurar como co-proprietário do imóvel. Pode ocorrer que esses adquirentes tenham já construído, estando presentes todos os demais requisitos para a instituição do condomínio, e deverá ser apreciado, caso a caso, se a falta de manifestação de sua anuência pode impedir ou não a instituição do condomínio. O que também se pretendeu com essa disposição foi retirar de quem promoveu o parcelamento irregular eventual ingerência que prejudique a regularização mediante instituição de condomínio edilício.

5. Além desses requisitos, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça prevêm que: “217. Os documentos referidos nos itens anteriores serão registrados e autuados pelo cartório da Corregedoria Permanente, ouvindo-se, sucessivamente, o Oficial de Registro de Imóveis competente e o Ministério Público.

217.1. O Juiz poderá determinar diligências e levantamento pericial para esclarecer dúvidas ou aperfeiçoar a descrição tabular, correndo as despesas por conta de quem requereu a regularização.

217.2. Satisfeitos os requisitos, o Juiz expedirá mandado para o registro, desentranhando dos autos os documentos oferecidos, com exceção do indicado na letra "i" do subitem 216.1, remetendo-os para arquivamento no Registro de Imóveis.

217.3. Qualquer que seja a decisão, caberá recurso para a Corregedoria Geral da Justiça, no prazo de 15 (quinze) dias, com efeito suspensivo”. O juiz corregedor-permanente pode, assim, determinar a retificação da área (observando os demais requisitos legais) e tomar todas as providências administrativas para permitir que o registro da instituição do condomínio atenda os requisitos do Registro Imobiliário.

6. A regularização do condomínio, esclareço, não servirá para isentar o loteador irregular de suas responsabilidades, mas somente para permitir que os adquirentes, nos casos em que existentes registros de compras de frações ideais, obtenham a regularização da situação que de fato se constituiu. Tanto é assim que somente aos adquirentes é possível requerer a regularização do condomínio, e não ao vendedor irregular. Repito, ademais, que a possibilidade de regularização do condomínio não afasta a regularização de loteamento. Tratam-se, como visto, de institutos distintos a serem utilizados conforme os elementos específicos de cada caso concreto.

Agradeço a todos a atenção que dispensaram e me coloco à disposição para responder as questões que eventualmente forem apresentadas nos debates.

Nota de responsabilidade

O inteiro teor das notícias e informações você encontra no site do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB. As informações aqui veiculadas têm escopo meramente informativo e reportam-se às fontes indicadas. O IRIB não assume qualquer responsabilidade pelo teor do que aqui é veiculado. Qualquer dúvida, consulente deverá consultar as fontes indicadas.

As opiniões veiculadas nestas páginas não expressam necessariamente a opinião da diretoria do IRIB e dos editores deste boletim eletrônico. As matérias assinadas são de exclusiva responsabilidade de quem as subscreveram.

Boletim do IRIB, basta enviar e-mail para becancela@irib.org.br solicitando a exclusão do e-mail da lista.T