

## SUPERCONDOMÍNIO

*Olivar Lorena Vitale Junior*

### 1. INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro se desenvolve de várias maneiras. Uma delas, a principal em número de imóveis produzidos e disponibilizados à venda, é a chamada incorporação imobiliária. A incorporação imobiliária permite ao empreendedor comercializar unidades imobiliárias mesmo antes de erigi-las.

Incorporar é assumir que, após o quanto previsto e aprovado perante os órgãos públicos, se está diante de um condomínio edilício, repleto de unidades autônomas compostas por áreas privativas e áreas comuns.

Com a evolução socioeconômica do país, as incorporações imobiliárias e, consequentemente, os condomínios edilícios delas resultantes tornaram-se cada vez mais complexos.

A legislação, entretanto, não acompanhou tamanha evolução, seja a Lei de Incorporações (Lei n. 4.591/64), seja o Código Civil (Lei n. 10.406/2002).

Por meio desse arrazoado, pretende-se analisar grandes e complexos empreendimentos imobiliários que resultem em supercondomínios, atentando às suas características e ressaltando cuidados necessários à sua consecução.

### 2. DO MERCADO IMOBILIÁRIO E SUA EVOLUÇÃO

A Lei de Condomínio e Incorporações completou em 2014 cinquenta anos. Há mais de meio século, portanto, os regulares futuros condomínios edilícios disponibilizados no mercado com unidades imobiliárias em construção ou a construir recebem cuidadosa análise do Registro de Imóveis quanto ao projeto aprovado, à idoneidade financeira do incorporador e às condições do imóvel objeto do negócio, dentre outros itens constantes no art. 32 da Lei n. 4.591/64.

Se a legislação é a mesma há décadas e vem atendendo ao setor, fato é que fatores externos na economia e na sociedade em geral, entretanto, têm alterado boa parte dos empreendimentos imobiliários objeto de incorporação no país. O mercado imobiliário

brasileiro, historicamente tímido se comparado às demais áreas produtivas, sofreu considerável transformação a partir do século XXI.

Juridicamente, pode-se afirmar que o advento da Lei n. 10.931/2004 criou incentivo necessário à segurança dos envolvidos e à concessão de crédito privado, sendo marco legal ao mercado imobiliário, ao passo que (i) consolidou o patrimônio de afetação; (ii) ampliou a alienação fiduciária de bem imóvel; (iii) instituiu a retificação de registro imobiliário extrajudicial e (iv) criou o depósito do controverso e o pagamento obrigatório do incontroverso em ações de revisão judicial de contratos de promessa de venda e compra de imóvel.

Economicamente, a partir de 2006 diversas empresas do setor aproveitaram a escalada da Bovespa e abriram seu capital (IPO), apropriando-se de centenas de milhões de reais cada uma delas, tendo sido esse montante, em grande parte, destinado à aquisição de terrenos a serem objeto de incorporações imobiliárias. Nessa década, o mundo viveu considerável crescimento econômico e o Brasil surfou essa onda. Com dinheiro em poder das empresas do setor, conseqüentemente, com o tempo, o mercado passou a apresentar cada vez menos oferta de matéria-prima (terrenos) para a grande demanda.

Urbanisticamente, os Planos Diretores dos Municípios, instituídos conforme previsão do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001), com o objetivo de serem instrumentos de política de desenvolvimento e expansão urbana, passaram a limitar potencial construtivo, taxa de ocupação ou até mesmo gabarito<sup>1</sup> sobre os terrenos que vinham sendo comercializados, restringindo sua possibilidade de exploração.

A soma de todos esses fatores, aliada ao anseio do mercado de que as empresas de capital aberto listadas em Bolsa projetassem perspectiva de faturamento com a venda de unidades imobiliárias cada vez maior (Valor Geral de Vendas – VGV), alterou boa parte dos novos empreendimentos imobiliários, mormente nas grandes cidades.

Nessa época recrudesceram consideravelmente os denominados empreendimentos multiuso, compostos por áreas residenciais, áreas comerciais de escritório, lojas, parques *shopping centers*, estacionamentos, enfim, setores e usos diversos sob a roupagem de um único condomínio edilício. Na linha do quanto supraexposto, a abundância de dinheiro em mãos das incorporadoras permitiu a aquisição de imensos terrenos de custo bastante alto. Além disso, propiciou exploração ainda maior do potencial construtivo, atingindo-se vultoso VGV, tal qual objetivado.

Mas não é só. Sob a ótica do cliente adquirente, esse novo produto é bastante interessante. Concentrando investimento, o comprador da unidade imobiliária pode agregar variados serviços, lazer, segurança e otimização do tempo. Não é de hoje que, oprimido

<sup>1</sup> "Existem várias situações previstas na legislação em que estão definidos limites para gabarito de altura das edificações. Nos termos da legislação, gabarito de altura máxima de uma edificação é definido como a distância entre o piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da cobertura, excluídos o ático e a caixa d'água" (BERNARDES, Claudio. *Plano diretor estratégico, Lei de Zonamento e a atividade imobiliária em São Paulo*. São Paulo: O Nome da Rosa, 2005, p. 99).

pelo descaso governamental, a sociedade sofre com a combatida segurança pública e o altíssimo custo para se obter lazer e qualidade de vida, sendo membro de algum clube esportivo, por exemplo. Tudo isso sem contar o tempo perdido entre o deslocamento de um lugar para outro, mais ainda se o local de trabalho for distante da moradia.

Atrativo, portanto, um empreendimento multiuso que permite à família residir, ter lazer no mesmo local e, eventualmente, até trabalhar, com segurança, redução de custo e otimização do tempo.

Ao empreendedor, otimiza-se a exploração das limitações por restrição urbanística, com a utilização de um impactante terreno para um único empreendimento, propiciando ganho de potencial construtivo e aumento no VGV.

### 3. EMPREENDIMENTO DE USO MISTO E A LEGISLAÇÃO

Pois bem. O registro da incorporação imobiliária, seja o futuro condomínio edilício simples ou bastante complexo, como no caso do empreendimento multiuso, depende da apresentação da documentação elencada no art. 32 da Lei n. 4.591/64 no cartório de registro de imóveis competente. Esse o requisito básico.

Contudo, dada a complexidade do futuro supercondomínio<sup>2</sup>, o empreendedor há que se valer de outros dispositivos legais complementares, também referentes à incorporação imobiliária.

A legislação intitula “conjunto de edificações” a mescla de unidades autônomas com características variadas de construção em um único condomínio, conforme a dicção do art. 8º da Lei n. 4.591/64:

Quando em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assombradas, será discriminada a 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;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal de todo do terreno e de partes comuns que corresponderá a cada uma das unidades;

<sup>2</sup> No Brasil, a expressão “supercondomínio” foi utilizada pela primeira vez pelo mestre Marcelo Terra, em 1995, no artigo “Supercondomínio – Uma tentativa de delineamento do conceito e da sistemática registrária do ‘desdobramento da incorporação imobiliária” (In: JACOMINO, Sérgio (org.). *Registro de Imóveis*. Porto Alegre: safE, p. 353-365).

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si (grifo nosso).

A esse respeito, tratando do patrimônio de afetação<sup>3</sup>, a mesma norma legal (Lei n. 4.591/64, art. 31-A, § 9º e 10) prevê a possibilidade de sua plural adoção, em uma mesma incorporação, bastando para tanto a previsão no memorial de incorporação.

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos *patrimônios de afetação separados*, tantos quantos forem os:

I – subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea *a*); e

II – edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea *b*).

§ 10. A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação (grifo nosso).

Por sua vez, no que toca às fases de lançamento do empreendimento com características de supercondomínio, a Lei n. 4.864/65, criada como incentivo ao mercado imobiliário, na esteira da Lei n. 4.591/64, em seu art. 6º, determina:

No caso de um conjunto de edificações a que se refere o art. 8º da Lei n. 4.591/64, 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 (grifo nosso).

Já a necessidade de harmonizar interesses diversos em um condomínio que apresenta variado conjunto de edificações é considerada pela mesma Lei n. 4.864/65, em seu art. 7º, acrescentando o § 4º ao art. 9º da Lei n. 4.591/64:

No caso de conjunto de edificações a que se refere o art. 8º, a *convenção de condomínio* fixará os direitos e as relações de propriedade entre *os condôminos das várias edificações*, podendo estipular formas pelas quais se possam *desmembrar e alienar porções de terreno, inclusive as edificadas* (grifo nosso).

Ainda, em relação à conclusão da construção do empreendimento que geralmente é realizada em momentos distintos, o art. 44 da Lei n. 4.591/64 determina:

Art. 44. Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador *deverá requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização*

<sup>3</sup> Lei n. 4.591/64: “Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes”.

*discriminação das unidades*, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação (grifo nosso).

Da exegese legal, portanto, tem-se a previsão de poder existir, em um único condomínio edilício, (i) conjunto de edificações distintas entre si, (ii) diversos prazos de carência com contagens segregadas e (iii) obrigação do incorporador de averbar a construção (ainda que parcial, se assim for emitido o habite-se pela Municipalidade<sup>4</sup>). Somada a isso, a convenção de condomínio, bem como o memorial de incorporação, deve fixar os direitos, as obrigações e as relações de propriedade entre os condôminos, levando em conta os variados usos e/ou setores do empreendimento.

Esse o arcabouço jurídico que sustenta o supercondomínio. Tecnicamente, para a consecução de um único empreendimento multiuso, tal qual o ora explanado, cabe ao empreendedor aprovar seu projeto construtivo, integralmente e em uma única toada, perante os órgãos públicos. Com o projeto de construção aprovado, deve-se elaborar a minuta da convenção de condomínio<sup>5</sup> e o memorial da incorporação mista, contendo todas as etapas do empreendimento, prevendo e informando usos, lançamentos e, portanto execução, diversos. Com esse material detalhadamente elaborado, deve-se promover o devido registro da incorporação imobiliária, de modo a permitir o início da comercialização das unidades autônomas da primeira fase do empreendimento.

#### 4. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Note-se que em um condomínio edilício de único setor e uso subentende-se que inexista grande conflito de interesses entre seus condôminos. Destarte, a convenção de condomínio segue geralmente uma ordem lógica e única. Situação diversa se dá em um supercondomínio, com setores distintos, usos diversos e, portanto, interesses muitas vezes conflitantes entre seus condôminos.

Diante dessa premissa natural, conforme visto *supra*, a legislação conferiu poderes à Convenção de Condomínio para tratar dos direitos e deveres dos condôminos desse conjunto de edificações, sendo que, em tudo que a legislação se calar, deve valer para os condôminos o quanto definido na Convenção.

Por assim ser, pode-se dizer que a Convenção de Condomínio é a carta magna do supercondomínio. Partindo da premissa de que, em um empreendimento imobiliário dessa magnitude, a aprovação e o registro da incorporação imobiliária se dão de forma integral, sem dúvida, a minuta da Convenção de Condomínio deve ser prévia e minuciosamente elaborada, de forma a conter tudo quanto fundamental ao futuro bom andamento do condomínio de utilização<sup>6</sup>, cotejando as mais diversas questões a envolver o supercondomínio, desde logo prevendo as principais situações e sua solução.

<sup>4</sup> TJDF, 1ª Turma Cível, Apelação Cível 20120111505713, Rel. Des. Teófilo Caetano, v.u., 14-9-2013.

<sup>5</sup> Art. 32, j, da Lei n. 4.591/64.

<sup>6</sup> Denomina-se "condomínio de utilização" o condomínio edilício regularmente instituído, iniciado com a obtenção do "habite-se" (total ou parcial), averbado na matrícula-mãe do empreendimento.

Não raras vezes arquitetos, engenheiros, advogados e, principalmente, administradores de condomínios participam em conjunto da definição dos conceitos e dos critérios de divisão dessa Convenção.

Respeitadas as peculiaridades, a considerar principalmente os diversos usos existentes, alguns aspectos são comuns e devem constar da Convenção de Condomínio de todo supercondomínio. Nos itens a seguir, ressaltamos alguns desses pontos.

#### 4.1. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: SETORES OU SUBCONDOMÍNIOS

Um supercondomínio tem diversos setores. Comum dividir tal condomínio pelo uso de cada setor. De maneira a facilitar o entendimento, um exemplo: supercondomínio com setor comercial de escritórios, setor lojas, setor residencial, setor parque, setor Hotel e setor *shopping center*.

Razoável supor que os setores, principalmente em razão dos usos, têm interesses diversos. A grande concentração de pessoas é interessante ao setor *shopping center*, mas não ao residencial. A perfeita manutenção das áreas de lazer é importante ao setor residencial, mas não ao comercial, que não fará uso dela. O investimento em paisagismo e jardinagem é fundamental ao setor parque, mas prescindível ao setor loja. O investimento em decoração e luxo no saguão e nas áreas de circulação de um hotel importa bastante ao setor Hotel, mas é de pouca atenção ao setor residencial. Os exemplos são inúmeros.

Nessa linha, desde a sua minuta no momento do registro da incorporação mista, a Convenção de Condomínio deve prever a autonomia dos setores, em tudo quanto possível. Além da Convenção de Condomínio geral, prevista e exigida por lei, convém a elaboração de uma Convenção de Condomínio e um regimento interno para cada setor, ou ao menos um capítulo específico dentro da convenção global para cada setor. A administração de cada subcondomínio (setor) há que ser responsabilidade de algum representante específico do setor.

As assembleias condominiais do condomínio como um todo, legalmente exigidas, devem estar previstas na Convenção de Condomínio e devem ser realizadas. Entretanto, além delas, nas convenções (ou capítulos próprios) de cada subcondomínio há que se prever e definir a ocorrência de assembleias específicas por subcondomínio, com a regular eleição de representante/subsídico e conselho fiscal/consultivo por setor.

A legislação não prevê tais divisões. Mas também não as proíbe. Por outro lado, doutrina e jurisprudência não apenas tecem comentários a respeito como reconhecem se tratar de realidade nos grandes empreendimentos da atualidade<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> "Elege-se um síndico para a administração global do conjunto de edifícios e subsíndicos para cuidar dos assuntos de cada edifício, cabendo, assim, ao síndico a representação legal do conjunto condominial. Por outro lado, poderá ser organizado um condomínio para cada edifício, instituindo-se um sistema de copropriedade apenas sobre as áreas e coisas destinadas a serem utilizadas pelos ocupantes de todos os edifícios. De qualquer modo, deve a convenção definir claramente as funções do síndico do conjunto condominial, entre as quais necessariamente deverá constar a de representar o conjunto em juízo ou fora. Se for instituído o condomínio em cada edifício, no

O eminente Desembargador Francisco Loureiro, relator de processo em que um supercondomínio figura como réu, teve a oportunidade de se manifestar a respeito das peculiaridades funcionais de um condomínio multiuso<sup>8</sup>. Em suas palavras, “a princípio, não se vislumbra qualquer invalidade nas cláusulas da convenção apontadas na inicial que conferem relativa autonomia aos subsíndicos para gerir os diferentes edifícios do supercondomínio. O Código Civil atual silenciou a respeito tanto da figura do subsíndico como da do supercondomínio”. Em relação ao primeiro, na verdade, o art. 1.348, § 1º do diploma previu que a assembleia pode investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação”.

E acrescenta, fulminando:

Nos condomínios constituídos por diversos edifícios, os chamados supercondomínios, a figura dos subsíndicos assume elevada importância, pois cada uma das edificações pode ser administrada de maneira diversa, de modo a atender suas respectivas peculiaridades e finalidades... não se vislumbra, portanto, qualquer ilegalidade nas cláusulas da convenção que atribuem aos subsíndicos certa autonomia na gestão dos subcondomínios aos quais se vinculam.

No tocante à convenção de condomínio, esse julgado corrobora o entendimento mais moderno no sentido de que “não é demasiado recordar que se trata de um condomínio composto por vários edifícios, em que cada um deles pode ter convenção própria, a qual, todavia, subordina-se às diretrizes gerais constantes do instrumento de instituição e convenção de condomínio global”.

De fato. Condição do sucesso é enxergar o supercondomínio como um encontro de interesses, representados por variados setores (subcondomínios), sob o mesmo guarda-chuva. Assim, quanto maior o isolamento da administração de cada setor, menor o risco de conflito entre os condôminos.

---

ações em que o conjunto condominial for autor ou réu, deverão comparecer todos os síndicos. Em hipótese análoga, para ajuizar ação em nome do conjunto, os síndicos de vários edifícios de um grande complexo condominial da Praia Grande se reuniram e formaram um órgão a que denominaram ‘Conselho de Síndicos’, que ingressou em juízo contra o incorporador. Defendendo-se o réu arguiu ilegitimidade de parte do autor, a qual foi afinal declarada pela 7ª Câmara do Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. Na sustentação da preliminar acolhida, o réu afirmou que a Lei n. 4.591 desconhece o ‘conselho de síndicos’ como órgão de representação legal do condomínio em conjunto de edifícios (Despacho do Juiz Henrique Augusto Machado, Presidente em exercício do Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, nos autos da Apelação Cível 130.734, *Diário de Justiça*, São Paulo, 17.3.1970, pág. 17). Esse caso concreto salienta a complexidade do problema de representação legal dos conjuntos condominiais, cuja solução pode ser encontrada na adoção do sistema francês, elegendo-se um síndico para representação do conjunto nas ações em que este litigar com terceiros, como autor ou réu” (FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. *Condomínio em edifícios*. São Paulo: RT, 1971, p. 44).

<sup>8</sup> TJSP, 6ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível 8164-72.2010.8.26.0011, Rel. Francisco Loureiro, v.u., 3-5-2012.

<sup>9</sup> A esse respeito, importante mencionar recente alteração legislativa ocorrida na Itália, no que toca ao condomínio edilício. A Lei n. 220, de 11-12-2012, entrou em vigor em junho de 2013 e altera diversos artigos do Código Civil italiano. A lei consolida princípios jurídicos em condomínio edilício até então não previstos legalmente, mas corriqueiros na prática e recepcionados pelo Poder Judiciário há anos. Exemplo é a criação do conceito legal de supercondomínio.

#### 4.2. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: ÁREAS COMUNS DE USO EXCLUSIVO

Todo condomínio edilício é composto por unidades autônomas, dotadas de área privativa e área comum. Essa é sua característica principal. Como regra geral, onde há necessariamente privacidade e isolamento, por óbvio, concentra-se a área privativa. No restante, como toda a área de circulação, salão de festas, academia de ginástica, dentre outras, está a área de uso comum dos condôminos (art. 1.331 do Código Civil).

Em um supercondomínio, como não poderia deixar de ser, facilmente se identificam as áreas privativas e, também, as áreas comuns. Entretanto, considerando os diversos setores nele contidos, diferenciam-se as áreas comuns dos condôminos em geral e as áreas comuns apenas dos condôminos do setor específico.

Recorrendo ao exemplo anterior, a piscina do setor residencial é área comum. Porém, não deve atender aos condôminos do setor comercial. A sala de convenções pode ser área comum do setor comercial, mas não fica disponível aos condôminos do setor *shopping center*. O grande espaço em que se localizam as vagas de garagem do setor *shopping center*, caso seja área comum, não está à mercê da livre utilização pelo setor residencial.

Fundamental, portanto, em Convenção de Condomínio, a prévia definição de quais áreas comuns são limitadas à utilização de setores específicos.

A esse respeito, o art. 1.340 do Código Civil determina que “as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve” (grifo nosso).

Em exemplo de condomínio edilício em geral, as áreas comuns, normalmente nas coberturas ou nos andares térreos, muitas vezes são de uso exclusivo da unidade autônoma a elas adjacente. Como a laje para a cobertura ou o jardim para a unidade térrea<sup>10</sup>.

Para o caso ora detalhado, as tais áreas comuns específicas de cada setor são de uso exclusivo deste, não sendo franqueado o acesso aos condôminos dos demais setores. Isso é fundamental<sup>11</sup>. Conseqüentemente, nos termos da lei, as despesas relativas ao uso e manutenção de tais áreas comuns devem ser honradas pelo específico setor que as detém.

<sup>10</sup> “Todavia, esse critério só deve ser adotado quando a todas as unidades autônomas se possibilita igual utilização das coisas e serviços comuns. Por isso, se um condomínio não tem, em razão do tipo ou localização de sua unidade, ensejo de utilizar-se de um serviço ou coisa de propriedade comum, a ele não deve ser atribuído, na convenção, encargo algum nas respectivas despesas, uma vez que no condomínio em edifícios – ensina SALVAT – conjugam-se três elementos, ou seja, a propriedade comum, uso ou gozo e encargos. Logo, onde não existe o uso ou gozo da coisa ou bem comum não há obrigação de suportar as correspondentes despesas de manutenção. A título de exemplo, lembre-se o caso do proprietário de loja, com acesso direto à via pública, sem necessidade de utilizar-se do elevador, do abastecimento de água, luz e força do edifício. Não usufruindo tais serviços comuns, a ele não cabe contribuir para sua manutenção. O mesmo acontece com o proprietário do apartamento térreo, dos boxes na garagem do subsolo, etc., que, não se utilizando do elevador, não contribuem para o custeio de seu funcionamento” (FRANCO, João Nascimento GONDO, Nisseke. *Condomínio em edifícios* cit., p. 106).

<sup>11</sup> “Não há dúvida de que a hipótese é a contemplada no art. 8<sup>o</sup>, b, da Lei n. 4.591, ou seja, de conjunto de edifícios construídos em terreno comum a todos eles. Nesse caso, o instrumento de

Vale aqui ressaltar que a segregação das áreas comuns de uso exclusivo também deve estar detalhada no cálculo das áreas das edificações, representado nos quadros da NBR 12.721 da ABNT<sup>12</sup>, de modo a evitar confusão entre os subcondomínios e permitir o cálculo do rateio das despesas inerentes exclusivamente a cada um deles. Aliás, os quadros da NBR 12.721 de supercondomínios são, geralmente, bem mais complexos que os de uma incorporação comum e, muitas das vezes, contam com quadros anexos para cada um dos setores.

Dessarte, no momento de desenvolvimento do produto, com a fundamental redação da Convenção de Condomínio do empreendimento, cabe ao empreendedor identificar detalhadamente tudo que é área comum de todos os condôminos e o que é de uso exclusivo de cada setor, a ser devidamente previsto e explicitado nos quadros da NBR 12.721, na Convenção e no memorial de incorporação.

Assim o fazendo, cada setor deverá individualizar e arcar diretamente com todas as despesas decorrentes da utilização das suas áreas exclusivas, inclusive manutenção. No tocante às áreas comuns a todos, recorre-se ao rateio condominial entre todos os setores, conforme tiver sido previsto na Convenção de Condomínio<sup>13</sup>.

#### 4.3. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

Via de regra, as despesas condominiais de um condomínio edilício são rateadas respeitando a fração ideal de terreno de cada unidade autônoma, o que faz sentido em um condomínio de uso e interesses congruentes.

No caso do supercondomínio, entretanto, essa regra pode ser bastante injusta, causando enriquecimento sem causa de algum setor e, na prática, inviabilizando a boa relação em um condomínio de utilização.

---

instituição e especificação deverá conter: a) a descrição e caracterização de todo o terreno, bem como da parte em que se situar cada um dos edifícios; b) a parte do terreno que eventualmente ficar reservada para uso exclusivo dos titulares das unidades de um dos edifícios, tais como área para estacionamento de carros dos seus ocupantes; c) indicação da fração ideal do terreno, sobre a totalidade dele, a ser atribuída a cada unidade autônoma dos vários edifícios; d) indicação da fração ideal atribuível a cada uma daquelas unidades, nas partes comuns de cada um dos edifícios em que aquelas unidades se situam; e) descrição e caracterização das partes do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares das unidades autônomas de todos os edifícios, com indicação da fração ideal que, nessas partes, corresponder a cada uma das unidades; f) descrição e caracterização das áreas destinadas ao acesso às vias públicas ou para ligação de um edifício ao outro, e as áreas de acesso comum destinadas à piscina, jardins, etc., com indicação da fração ideal que nelas couber às unidades autônomas de cada um dos edifícios" (FRANCO, João Nascimento; GONDO, Nisse. *Condomínio em edifícios* cit., p. 40).

<sup>12</sup> Art. 32, e, da Lei n. 4.591/64.

<sup>13</sup> "No entanto, a peculiaridade deste tipo condominial é que, além das partes e coisas comuns habitualmente componentes, há outras que devem ser discriminadas, com menção da fração ideal que, nelas, corresponde a cada unidade, e as partes do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas, tais como playgrounds, salas de reuniões, restaurantes, cinemas, etc" (PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 44).

Exemplificativamente, o setor *shopping center* pode ter área reduzida se comparado ao setor residencial. O mesmo se diz do setor comercial, por vezes composto não por conjuntos, mas por algumas lojas com frente a vias públicas. Entretanto, a segurança privada, fundamental ao *shopping center* e às "lojas de rua", cujo sistema abrange todo o empreendimento, decorrente da grande circulação de pessoas nessas áreas, decerto acarreta um custo alto para o supercondomínio.

A legislação prevê a possibilidade de divisão das despesas condominiais por critério distinto da fração ideal de terreno. O art. 12 da Lei n. 4.591, combinado com seu § 1º, assim trata a matéria:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º *Salvo disposição em contrário na Convenção*, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade (grifo nosso).

Por sua vez, o art. 1.336, I, do Código Civil prevê:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais *salvo disposição em contrário na convenção* (grifo nosso).

Assim sendo, em um supercondomínio é bastante importante adotar na Convenção de Condomínio um critério diverso da regra geral para o rateio das despesas condominiais. Em vez da fração ideal de terreno para o todo, fixa-se o critério comumente denominado "percentual" ou "valor", segundo o qual cada setor será responsável por arcar com um percentual do todo do supercondomínio. A definição de cada percentual é precedida de rigoroso e detalhado estudo prévio realizado pelo empreendedor, no momento da consecução do projeto construtivo, de modo a evitar qualquer tipo de enriquecimento sem causa por condôminos de algum setor em detrimento de outros.

Aludido plano de contas, mais do que evitar conflitos futuros entre os setores do condomínio, é peça chave para o sucesso do empreendimento, não só quando do seu lançamento e em fase de construção, mas, tão importante quanto, depois de pronto, entregue e em plena utilização. Mais do que isso, como se verá adiante, o "critério de valor" na definição da assunção de despesas pelos setores é fundamental à autonomia do incorporador durante os lançamentos das diferentes etapas do grande empreendimento imobiliário.

#### 4.4. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: QUÓRUNS ESPECÍFICOS

O Código Civil (arts. 1.331 a 1.356) prevê alguns quóruns específicos para a tomada de decisão na vida em condomínio edilício. São eles, principalmente, (i) 2/3 para alteração da Convenção de Condomínio e realização de obras nas áreas comuns, e (ii) unanimidade para alteração da destinação da unidade autônoma ou edifício e construção de outro pavimento ou edifício com novas unidades autônomas no empreendimento.

Os quóruns são legais, objeto de norma cogente, considerados de ordem pública e, portanto, sobrepõem-se a qualquer documento firmado entre particulares, inclusive

da Convenção de Condomínio. Essa é a regra. Mas, em um supercondomínio, além da Convenção de Condomínio geral, como explanado *supra*, há que se ter as convenções específicas (ou ao menos capítulos específicos na convenção geral), com quóruns que atendam à norma cogente, porém restringindo-se a cada um dos setores do supercondomínio. Nada de irregular nisso. Pelo contrário. Atende à norma diretamente, até porque exigir 2/3 de todo o universo condominial para alterar a Convenção de Condomínio no que toca a um específico setor seria, mais do que despropositado, praticamente inviável.

Note-se que, obviamente, havendo no supercondomínio área comum a todos os setores, o quórum para realização de obras nessa área, por exemplo, é 2/3 da totalidade dos condôminos do supercondomínio. Por outro lado, e sempre exemplificando, a realização de mais uma piscina que atenda a todo o setor residencial dependerá da aprovação de 2/3 dos condôminos do setor residencial, e apenas dele.

## 5. DOS LANÇAMENTOS DAS DIVERSAS FASES DO EMPREENDIMENTO

Atento agora mais à consecução, e menos ao condomínio de utilização, importante considerar que em um grande empreendimento imobiliário muito possivelmente terá, além de setores diversos, lançamentos diversos das unidades imobiliárias. Entretanto, não necessariamente se lançará um setor de cada vez<sup>14</sup>. Melhor explicando, estudo de mercado do empreendedor pode concluir que, para o sucesso de vendas, melhor lançar algumas unidades de cada setor por vez. Enfim, o lançamento em fases costuma ser fundamental ao empreendimento multiuso, seja por setores ou por algumas unidades de cada setor.

O lançamento imobiliário está diretamente ligado à possibilidade de denunciar a incorporação. Isto é, prevendo o memorial de incorporação condição que, uma vez não

<sup>14</sup> "Uma incorporação poderá ser desdobrada em várias incorporações, nos casos de projeto que preveja a edificação de mais de um edifício (Lei n. 4.864/65, art. 6º). Essa faculdade atende à necessidade de realização de empreendimentos de grande porte, reconhecida a dificuldade prática de se executar simultaneamente todos os blocos de apartamentos, sobretudo porque nem sempre é possível levantar, a um só tempo, o capital necessário para construir todos os blocos de edifícios, assim como nem sempre o mercado absorve de uma só vez um grande número de unidades imobiliárias. Além disso, o desdobramento permite, depois de concluída a incorporação, racionalizar a fruição da coisa comum, seja regulamentando o acesso dos condôminos a partes e serviços que sejam comuns aos diversos blocos, seja limitando o acesso e o uso de outras partes aos condôminos de determinados blocos, ou, ainda, segregando a administração por blocos, de modo a atender os interesses individuais em harmonia com o interesse do conjunto de condôminos. Assim, é possível formarem-se condomínios secundários dentro do condomínio geral, visando a melhor utilização dos edifícios e a racionalização de administração. Em decorrência da configuração dessa atividade empresarial de produzir e vender unidades imobiliárias em edificações coletivas, a incorporação imobiliária tem também a função de constituir novos direitos de propriedade originados do fracionamento do terreno e de construção das diversas unidades imobiliárias que compoem a futura edificação. E, nesse sentido, a lei prevê a formação de um dossiê, a que denominou 'memorial de incorporação', contendo os elementos necessários para a identificação dessas novas propriedades cuja produção resultará da realização da incorporação imobiliária" (CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005, p. 13).

atendida, permitirá a denúncia da incorporação (art. 34 da Lei n. 4.591/64<sup>15</sup>), pode o incorporador desistir da incorporação. No caso do empreendimento imobiliário complexo, em que tudo é de grande volume, fundamental que o incorporador tenha o direito de desistir de alguma fase do empreendimento, seja em caso de eventual fiasco comercial, seja porque, mesmo sem que tenha havido o lançamento, alteração substancial no mercado ou na economia antecipe a necessidade de mudança.

Nesse sentido, tal faculdade não é apenas direito do incorporador em um empreendimento dessa magnitude, mas deve ser encarado como seu dever. Ser condômino de um empreendimento imobiliário de diversos setores e usos em que parte do todo, apesar do fracasso de vendas, teve que ser erigida é prejudicar o patrimônio do próprio consumidor. Inegável que toda desistência da incorporação, ainda que parcial, não é desejada. Porém, diante da frustração do quanto idealizado, sem dúvida, o melhor a todos, consumidores e empreendedor, é exercer a possibilidade de alterar o produto disponibilizado à venda, visando o sucesso de vendas na fase construtiva que tende a ser o sucesso do ativo imobiliário depois de pronto.

Pois bem, registrada a incorporação imobiliária de início e de uma só vez, dúvida existe quanto ao *modus operandi* para se estabelecer diversos prazos de carência, com variados lançamentos em um único empreendimento. Quanto a isso, a lei não é clara. Os Registros de Imóveis, de competência territorial e autonomia de atuação, costumam formular exigências diversas quanto a esse procedimento.

Das mais variadas encontradas pelo país, há uma que parece a mais acertada.

No momento do registro da incorporação imobiliária, o incorporador informa no memorial que o empreendimento se valerá de fases diversas de lançamento e, portanto, diversos prazos de carência, de modo a permitir que eventualmente desista, não do empreendimento como um todo, mas de alguma fase. Assim, para cada lançamento, o empreendedor deve formular requerimento ao Registro de Imóveis explanando quais as unidades imobiliárias que serão disponibilizadas à venda a partir daquele momento. Averbado tal requerimento na matrícula-mãe do terreno, iniciam-se a fase de lançamento e, portanto, o prazo de carência do incorporador em relação àquelas unidades disponibilizadas à venda.

Na eventualidade de o incorporador lançar a público unidades cuja informação não foi devidamente prestada ao Registro de Imóveis, decerto se estará diante de uma irregularidade procedimental, ainda que não prevista em lei. Nesse caso, por mais desastoso que possa parecer, o risco do incorporador é de o Registro de Imóveis tratar como integralmente lançado o grande empreendimento imobiliário, encerrando qualquer utilização de prazo de carência pelo incorporador.

Focando no condomínio de utilização, considerando os autos de conclusão parciais, importante pontuar que cabe ao incorporador divulgar de maneira detalhada e destacada

<sup>15</sup> Lei n. 4.591/64: "Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento".

no plantão de vendas quais as fases do empreendimento, especialmente no que diz respeito às áreas comuns e ao momento de sua construção. Na eventualidade de alguma área comum a todos os setores estar prevista para fases subsequentes, que não aquela disponibilizada à comercialização naquele momento, fundamental que tal fato seja formalmente informado ao adquirente, tanto por veículos de *marketing*, quanto, se possível, no memorial de incorporação, na minuta da Convenção de Condomínio e no contrato de venda. A propaganda integra o contrato. A falha ou a não observância dessa ressalva poderá acarretar o dever de o incorporador indenizar o consumidor por propaganda enganosa.

## 6. ALTERAÇÃO DO PLANO DE INCORPORAÇÃO

Outra importância de diversas fases de lançamento da incorporação do supercondomínio está no fato de que o incorporador exercerá seu prazo de carência em cada uma delas, sendo que, em caso de fracasso comercial de alguma fase, poderá denunciar a incorporação, desistindo da específica fase. Em continuidade, alterará o plano de construção no que tange àquela fase e fará novo lançamento.

Essa é a conduta natural e necessária. A questão paira sobre como lidar com essa situação perante os demais adquirentes de unidades imobiliárias do empreendimento. Mais do que isso, na prática, importante esmiuçar qual a autonomia do empreendedor perante o Registro de Imóveis para alterar o projeto de construção e, conseqüentemente, o plano de incorporação, utilizando-se da denúncia da incorporação (fase específica) ou não.

O art. 43, IV, da Lei n. 4.591/64 é direto ao normatizar que “é vedado ao incorporador alterar o projeto, *especialmente* no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos *interessados* ou exigência legal” (grifo nosso).

A doutrina também trata a matéria. J. Nascimento Franco e Niske Gondo, interpretando aludida norma, pontuam que é válida cláusula contratual no contrato de venda da unidade imobiliária, “pela qual o incorporador se reserva expressamente o direito de modificar o projeto de construção e a participação inicialmente fixada das unidades autônomas no terreno e nas partes de uso comum do edifício, tal como ocorre, por exemplo, com o acréscimo de mais um andar no edifício ou mesmo a alteração da destinação originariamente prevista. Mas para que isso seja possível, impõe-se que o contrato o autorize expressamente, fixando os limites da alteração e as condições em que deve ser realizada, sendo nula, por revestir caráter potestativo, toda e qualquer estipulação em virtude da qual o incorporador se reserva o direito ilimitado e arbitrário de mudar o planejamento básico do edifício”<sup>16</sup>.

Já o mestre Caio Mário da Silva Pereira é categórico ao afirmar que “é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere às unidades dos adquirentes

<sup>16</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. *Incorporações imobiliárias*. São Paulo: RT, 1971, p. 45-46.

e às partes comuns, modificar as especificações ou desviar-se do plano de construção. Quem contrata uma incorporação tem de guardar fidelidade ao prometido, e não pode, unilateralmente fugir dos termos avançados<sup>17</sup>.

As Normas da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, no item 75, do seu Capítulo XX, tratando mais do condomínio de utilização do que da incorporação imobiliária, prevê que "a alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos".

As decisões judiciais são, em geral, no sentido da necessidade de unanimidade dos condôminos, via de regra, para alteração da especificação de condomínio e, até mesmo, unanimidade dos adquirentes no caso do plano da incorporação<sup>18</sup>.

O legislador, por corolário, categoricamente protegeu o adquirente de eventual mudança unilateral do projeto construtivo pelo incorporador. Mais do que isso, protegeu o condômino no que toca à especificação de condomínio, já em utilização. Tudo porque registrada a incorporação e alienadas as unidades imobiliárias futuras (sem registro do contrato de promessa na matrícula-mãe), na prática, pode a qualquer momento o incorporador, responsável pelo projeto, protocolar e aprovar projeto modificativo da construção perante o órgão público, sem que sequer seja cientificado ou consiga intervir o adquirente.

No caso da incorporação de um futuro supercondomínio, por sua vez, a interpretação ao texto legal há que ser feita mais detalhadamente e com cautela.

A proteção do adquirente para que o incorporador não altere o produto a ele vendido não pode ser abalada. Entretanto, em um grande empreendimento imobiliário, com diferentes usos e setores, muitas vezes pode-se demonstrar necessária a alteração do plano de construção, que, como visto, é aprovado de forma única, sem, contudo, abalar o direito do comprador das unidades desse mesmo condomínio.

O mesmo texto legal que veda a alteração unilateral do projeto pelo incorporador destaca que é requisito à modificação a anuência unânime dos *interessados*. Não parece razoável que o adquirente de uma unidade de um setor, com total autonomia funcional e econômica em relação a outro setor, seja considerado *interessado* para opinar e, até mesmo, não autorizar eventual alteração do plano de construção.

Sempre recorrendo ao caso hipotético deste artigo, no subcondomínio (ou setor) residencial, em que se adquire uma unidade imobiliária, decerto o incorporador jamais poderá alterar a incorporação sem que a unanimidade dos adquirentes de unidades desse setor de alguma forma autorize. Por outro lado, a eventual decisão de construir mais ou menos ABL (área bruta locável) no subcondomínio *shopping center* não pode depender da

<sup>17</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações* cit., p. 249-250.

<sup>18</sup> (a) CGJ/SP, 2012/00156529, 20-2-2013, publ. 8-4-2013, Campinas/SP, Rel. Juiz Assessor Luciano Gonçalves Paes Leme, Des. Corregedor-Geral da Justiça Dr. José Renato Nalini; (b) CGJ/SP, 2008/88341, 29-1-2009, publ. 18-5-2009, São Sebastião/SP, Rel. Juiz Assessor José Antonio de Paula Santos Neto, Des. Corregedor-Geral da Justiça em exercício Dr. Luiz Elias Tâmbara; (c) STF, Recurso Extraordinário 71.285/PR, 2ª Turma, 18-10-1974, Min. Antonio Neder, *Revista Trimestral de Jurisprudência*, v. 71, fls. 425-430; (d) STF, Recurso Extraordinário 89.869-8/RJ, 2ª Turma, 8-6-1979, Min. Cordeiro Guerra, *Revista de Direito Imobiliário*, v. 5, fls. 65-67.

aprovação desses adquirentes de unidades residenciais. O mesmo vale aos subcondomínios parque, lojas e demais.

A correta interpretação do inciso IV do art. 43 da Lei de Incorporações só é possível ao se considerar o intuito da norma. Ninguém questiona que é fundamental a restrição à livre e unilateral alteração do projeto de construção, uma vez alienadas as unidades imobiliárias. Conforme lição do mestre Caio Mário da Silva Pereira<sup>19</sup>, “a recomendação (para não alterar unilateralmente a incorporação) é a bem dizer ociosa, pois é própria de todo contrato bilateral. Tais foram, porém, os abusos que a lei considerou acentuá-lo, pondo-o como obrigação específica do incorporador”.

Porém, se a interpretação legal for no sentido de que, em um empreendimento multiuso, o incorporador só pode alterar o projeto construtivo com a anuência de todos os adquirentes, de todos os setores, estar-se-á a matar o futuro supercondomínio. Mais do que isso. A Lei de Incorporações nasceu para proteger o interesse dos adquirentes, especialmente no que toca a eventuais abusos do empreendedor. Engessar o idealizador do empreendimento, em vez de conceder liberdade para que ele busque o melhor aproveitamento e resultado do todo, é, ao final, prejudicar os próprios adquirentes, futuros condôminos.

Nesse sentido, importante ressaltar que um grande empreendimento imobiliário é aprovado e sua incorporação imobiliária registrada em um único ato. Porém, sua consecução pode demorar anos, por vezes mais de década. O desenvolvimento de cada setor, geralmente de usos diversos, é realizado paulatinamente. O sucesso de um primeiro setor por vezes é crucial ao lançamento de outro. Não é razoável travar a execução do empreendimento por fases pelo incorporador com base em isolado artigo de lei que visa proteger o adquirente, e não prejudicá-lo.

Por essas razões, outro ponto de atenção na consecução do empreendimento é, no momento do registro da incorporação, fazer constar do memorial de incorporação a possibilidade de alteração do plano de incorporação. Quanto mais detalhada a eventual alteração do projeto construtivo, se possível já antecipando o uso e as características em caso de mudança, maiores as chances de o procedimento não ser combatido.

Não se pode perder de vista a verdadeira intenção da mudança do plano da incorporação. Se o objetivo for apenas de resultado, de capitalização do negócio, decerto a alteração será muito criticada pelos envolvidos e a defesa muito mais difícil. Por outro lado, se a mudança trazer maior valorização e/ou funcionalidade para o empreendimento, beneficiando também os adquirentes do supercondomínio, facilitando a vida em sociedade, a tendência é de aceitação.

Ao extremo, pergunta sempre formulada sobre esse assunto diz respeito à possibilidade de desmembramento de parte da área da incorporação para, até mesmo, alienação a terceiros. Seria fácil inferir que tal decisão, facultada pelo § 4º ao art. 9º da Lei n. 4.591/64 (desde que prevista na Convenção de Condomínio), prejudique os proprietários de unidades imobiliárias de outros setores. Mas a realidade é diferente.

<sup>19</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações* cit., p. 249-250.

Em primeiro lugar, se a área é exclusiva de um setor, com total autonomia administrativa e econômica em relação aos demais setores, livre será o direito do empreendedor de destacá-la do todo e aliená-la, desde que devidamente previsto em Convenção de Condomínio e memorial de incorporação. Além disso, espera-se de um supercondomínio em utilização que todos os seus setores estejam ocupados e em funcionamento. Certamente, se for para manter área no todo sem boa ocupação, por vezes até abandonada, melhor a todos aliená-la e excluí-la do restante do empreendimento.

De novo, quanto maior o isolamento entre os setores, no que toca a despesas e decisões, maior a chance de sucesso do supercondomínio, pensando em sua utilização pelos condôminos. O mesmo há que se dizer quanto à consecução do empreendimento, antes mesmo da finalização das obras. Destacado cada setor do todo, mormente quanto a despesas, muito mais fácil e justificável alteração de suas características pelo incorporador sem necessidade de anuência dos demais setores.

A esse respeito, fundamental a fixação em Convenção de Condomínio do fracionamento condominial, sob o critério de percentual (valor), do terreno, tal qual visto *supra*. De fato, alterando o plano de construção de um setor, tanto fazendo o aumento ou a diminuição do uso ou área construída, o percentual de cada setor remanesce exatamente o mesmo para fins de fracionamento e, conseqüentemente, de divisão das despesas condominiais, restringindo bastante a eventual alegação de prejuízo dos condôminos em geral.

Acórdão paradigma a esse respeito é o proferido em lide referente a empreendimento multiuso em Caraguatatuba<sup>20</sup>. A decisão trata de empreendimento com mais de trezentas unidades, divididas em diversos setores e, até mesmo, subsetores em cada um deles. Todo setor com sua Convenção de Condomínio própria, além, é claro, da Convenção de Condomínio geral do supercondomínio. Consecução do supercondomínio por fases diversas, habite-se e instituições parciais. Especificamente quanto ao “setor golfe”, sua consecução foi devidamente prevista na incorporação, porém postergada. A autonomia do setor golfe em relação à questão econômica (despesas e receita) e até mesmo funcional (utilização), nos termos da Convenção, é total.

Diversas unidades autônomas de variados setores foram alienadas. O setor golfe jamais foi efetivamente construído e, portanto, presente na incorporação, mas não instituído como parte do supercondomínio. Em dado momento, o incorporador desmembrou e livremente alienou a área do setor golfe a terceiro, o que gerou irrisignação e propositura da ação por condômino supostamente interessado.

Analisada a situação, o douto julgador, magistrado Cláudio de Godoy, entendeu que “nunca instituído, ali, qualquer condomínio, especificado e objeto de convenção, conforme se previa no registro da incorporação. De seu turno nunca sucedida, como de rigor, pela completa instituição e especificação condominial, o tratamento do Setor do Clube de

<sup>20</sup> CGJSP, Processo n. 2459/01, Caraguatatuba-SP, Juiz Assessor Claudio Luiz Bueno de Godoy, j. 15-2-2002.

Golfe como uma área própria, sem existência jurídica de unidade autônoma. Não é absurdo, como quer o recurso. *A priori* não sendo desarrazoado admitir-se sua alienação parcial, autorizado o desmembramento e respeitada a especialidade, como se de uma gleba qualquer se cuidasse, tanto mais quando se preservada sua destinação”.

Note-se, portanto, que a específica e elucidativa decisão diferencia objetivamente o grande empreendimento imobiliário, ainda em fase de consecução, do que seria seu resultado depois de pronto, isto é, o supercondomínio, em total utilização.

Mais. Após tal diferenciação, o mesmo magistrado pontua que “Pior. Tivesse por hipótese, havido essa instituição (do setor golfe), seria de se indagar se a alteração da especificação, nela contida, para identificar o Setor do Clube do Golfe como contemplativo de unidades distintas, por exemplo, correspondentes a cada subsetor, assim alienáveis isoladamente, exigiria o *placet* da unanimidade de todos os condôminos do empreendimento, ou só do subcondomínio em questão. Ora, se se preserva a destinação da área e se não se altera o percentual de sua ocupação na área do condomínio, seria de se questionar mesmo se todos os condôminos precisariam anuir. E, sendo o caso da anuência dos condôminos do setor afetado, quem o alienou, no caso, foi sua única proprietária”.

A questão é complexa, mas a autonomia do empreendedor, respeitados os direitos dos adquirentes interessados, é fundamental.

## 7. CLÁUSULA MANDATO

O Código de Defesa do Consumidor é claro, em seu art. 51, VIII e XIII, ao determinar que “São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: [...] VIII – imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor; [...] XIII – autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração”.

Não de outra forma entende o Poder Judiciário. O eminente Ministro Humberto Gomes de Barros, relator de recurso especial em que se tratou justamente do tema “alterações no plano da incorporação”, categoricamente afirmou<sup>21</sup>: “Permitir que procurador, com base nos poderes que recebeu em cláusula padrão, fizesse alterações prejudiciais a alguns dos adquirentes de unidade incorporadora, seria ‘abrir ensejo para permitir que o mandatário vote contra o interesse do mandante’”.

No caso concreto ora comentado, a incorporadora alterou unilateralmente o local do heliponto previsto para o condomínio, aproximando-o das unidades imobiliárias e causando, portanto, prejuízo aos adquirentes.

Dúvida não resta quanto ao acerto da decisão e à impossibilidade de o incorporador se valer de cláusula mandato constante do compromisso de venda e compra de unidades para unilateralmente alterar o plano da construção, prejudicando os interessados.

<sup>21</sup> STJ, REsp 586.684/RJ (2003/0161628-0), v.u., j. 12-6-2004.

A contrário senso, dúvida também não deve restar no sentido de que o incorporador pode alterar o plano de incorporação se não atingir diretamente qualquer interessado e a mudança for motivada em favor do condomínio, não por interesse unicamente próprio, valendo-se ou não de cláusula mandato constante na promessa de venda.

De fato. Por exigência de lei, das normas da Corregedoria-Geral da Justiça ou do próprio Registro de Imóveis, por vezes se faz necessária a representação dos adquirentes do empreendimento como um todo, seja diretamente, seja por procuração. Para esses casos, na consecução de uma incorporação mista, mesmo diante da eventual alegação de nulidade da cláusula, fundamental constar nos contratos de promessa de venda de unidades autônomas do supercondomínio cláusula mandato em favor do incorporador, especificando e restringindo os poderes para alteração do plano da incorporação, respeitados integralmente os interesses daquele adquirente no que toca ao seu específico setor.

É corolário lógico que não se está diante de qualquer ilegalidade se (i) a possibilidade de alteração do plano for prevista no memorial de incorporação e nos contratos de venda, (ii) os interesses dos adquirentes forem respeitados e (iii) as mudanças trouxerem benefícios ao supercondomínio.

## 8. CONCLUSÃO

O supercondomínio é um grande desafio. No que tange à consecução, um desafio legal porque, apesar da previsão normativa para o registro da incorporação, por vezes a incorreta interpretação restritiva ou equivocada de outros textos legais limita a atuação do incorporador, idealizador e responsável pelo negócio imobiliário, ao longo de todo o desenvolvimento do empreendimento. Quanto à utilização do supercondomínio, o desafio está em sua administração. Interesses distintos, compreendidos em variados setores, concorrem sob o mesmo arcabouço jurídico, nos termos da Lei de Incorporação.

No aspecto urbanístico, o supercondomínio sofre ainda o combate dos que entendem que provoca o isolamento de um grande número de moradias do restante do bairro, gerando problemas de tráfego intenso nos arredores e de ausência de vias públicas. Não por outro motivo que alguns municípios, geralmente em seus planos diretores, proíbem o registro de incorporação imobiliária em terreno que extrapole certo tamanho.

Apesar dos obstáculos, fato é que o supercondomínio surgiu como uma ideia inovadora e empreendimentos que o sucederam consolidaram sua viabilidade, com instrumentos cada vez mais aperfeiçoados de implementação e administração.

A sociedade é dinâmica, assim como os negócios. Novas ideias para empreendimentos objeto de incorporação imobiliária ainda virão. Recomendável seria a expressa recepção pelo Legislativo do supercondomínio, como ocorreu em alguns países, regulando com maior detalhamento especialmente as peculiaridades da consecução do empreendimento e a administração do condomínio. Se assim não for, sempre preservando integralmente os inabaláveis institutos de defesa da propriedade, da moradia e do consumidor, espera-se que tais inovações sejam encaradas pelos que militam na área com a receptividade necessária ao desenvolvimento do mercado imobiliário.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BERNARDES, Claudio. *Plano diretor estratégico, Lei de Zoneamento e a atividade imobiliária em São Paulo*. São Paulo: O Nome da Rosa, 2005.
- CHALHUB, Melhim Namem. *Da incorporação imobiliária*. 2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
- FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske. *Condomínio em edifícios*. São Paulo: RT, 1971.
- \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_. *Incorporações imobiliárias*. São Paulo: RT, 1971.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- TERRA, Marcelo. Supercondomínio – Uma tentativa de delineamento do conceito e da sistemática registrária do “desdobramento da incorporação imobiliária”. In: JACOMINO, Sérgio (org.). *Registro de Imóveis*. Porto Alegre: safe.