

COORDENADORIA DE DIREITO CONDOMINIAL

Ata da Primeira Reunião realizada no dia 16 de Fevereiro de 2021, às 14hs30min, pela plataforma digital ZOOM.

Aos dezesseis dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e um, às 14h30, reuniram-se os membros da Coordenadoria de Direito Condominial e demais participantes pela plataforma digital Zoom. Inicialmente o Dr. Rodrigo Karpát fez breves comentários a respeito dos grupos de trabalho. Informou que alguns já estão fechados, com os trabalhos concluídos e encaminhados para que se tornem Pareceres. Informou também que estes Pareceres tem sido usados pelas demais Subseções e inclusive pelo Judiciário. Mencionou que existem ainda dois grupos abertos: "ANIMAIS EM CONDOMÍNIO" e "LGPD". Reforçou a solicitação para que os materiais sejam apresentados até uma semana antes da próxima reunião da Comissão que ocorrerá no dia 09/03/2021. Fez questão de destacar que embora saiba que todos tenham seus compromissos, é fundamental que haja empenho na conclusão dos trabalhos, pois isso abre espaço para que novas pessoas possam também participar e contribuir e com isso possamos ter um resultado efetivo que será reconhecido e perpetuado. Lembrou que temos mais um ano de trabalho pela frente na Coordenadoria, com mais 10 sessões e 10 palestrantes, sendo que além das sessões haverá palestras feitas por convidados. Agradeceu ao Vice Coordenador Fábio Hanada e solicitou que o Dr. João Paulo Rossi Paschoal continuasse acompanhando e monitorando a finalização dos trabalhos. Logo após, passou a palavra ao Dr. Marcus Kikunaga para que iniciasse a apresentação. O Dr. Marcus Kikunaga fez um agradecimento ao Dr. Rodrigo Karpát, dizendo da sua satisfação em poder participar da Comissão de Direito Condominial. Falou que percebe nas áreas Notarial e Registral muitos problemas no que se refere aos Condomínios e que existem erros registrares e notariares não por má-fé de seus atores, mas devido a um costume que foi criado ao longo dos anos, nunca discutido antes pela advocacia. Seguiu com algumas reflexões sobre a Instituição e Especificação de Condomínio. Falou que mesmo antes de nascer o Condomínio já tem problemas e quando ele começa a ter vida própria os problemas são outros. Falou da origem do Condomínio e que ele pode vir de uma Incorporação Imobiliária ou pode decorrer da vontade dos proprietários. Na sua opinião, o registro prévio da Incorporação não dispensa o registro da Instituição, mas dispensa o registro da Especificação. Porém, quando o Condomínio Edilício tem origem em um Condomínio Civil, aí sim é necessário a Instituição e a Especificação. Enfatizou que quando são abertas as matrículas das unidades autônomas do Condomínio Edilício já vem o primeiro problema: a exigência da CND da Receita Federal para poder averbar a obra, apesar do

entendimento da Corregedoria de São Paulo de que não precisa de CND para averbar a obra. Mas mesmo assim os Cartórios vem exigindo a CND. Na sequência, abordou a questão da Instituição do Condomínio propriamente dita. Destacou que os emolumentos do Cartório possuem caráter tributário. São taxas especiais por conta do serviço delegado notarial/registral. Porém, ponderou que o serviço de registrar um Condomínio de 100 mil reais e de 1 milhão de reais é o mesmo e não deveria ser pago de forma diferente. Lembrou que a lei determina que o serviço notarial e registral deverá cumprir uma função social. Porém, a tabela de emolumentos é feita de forma equivocada, escalonada, como se a responsabilidade civil fosse diferente. Mas não é. Assim, a lei federal estaria errada no momento em que permite a cobrança por faixa de valor, uma vez que isso descaracteriza a taxa. Se é taxa a tabela não pode ser desse modo, porque a pessoa que compra um imóvel de 100 mil paga mais proporcionalmente do que a pessoa que compra um imóvel de 1 milhão. Fez um paralelo com a procuração que independentemente do valor é sempre o mesmo preço. Disse que no Brasil os Cartórios exigem da pessoa que pague os emolumentos relativos à Incorporação Imobiliária e quando há a entrega do empreendimento cobram dessa mesma pessoa de novo o mesmo valor, só que agora atualizado. Então o construtor terá um custo de Incorporação e um custo de Instituição e Especificação. Falou sobre a diferença entre Instituição e Especificação de Condomínio. Destacou que o ato de "Especializar" as unidades autônomas faz parte do ato "Instituir". Disse que a Instituição quando decorre de Incorporação não exige Especificação, porque na Incorporação o objeto já foi especializado. Não haveria a necessidade de especificar de novo. Instituição e Especificação de Condomínio, no seu entendimento, são institutos jurídicos distintos, cujos fatos geradores são distintos. Falou também que é errada a exigência do Cartório de que o Regulamento Interno esteja anexo à Convenção, porque o Regulamento Interno é um documento cuja legitimidade ativa é do próprio Condomínio e não do empreendedor, que só deve fazer a Minuta da Convenção. Finalizada a apresentação, agradeceu aos presentes. Com a palavra, o Dr. Rodrigo Karpát agradeceu ao Dr. Marcus Kikunaga, ressaltando a importância da sinergia com a área registral. Ressaltou que as questões registrais são fundamentais para que possamos resolver e entender vários assuntos que vão desde uma vaga de garagem (se pode ser autônoma ou não) até o pagamento de emolumentos. Após abrir para perguntas, passou a palavra ao Dr. João Paulo Rossi para que fizesse o encerramento. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, a qual foi secretariada por mim, Marilen Maria Amorim Fontana, que lavrei a presente Ata. São Paulo, 16 de Fevereiro de 2021.

Rodrigo Karpát

Coordenador de Direito Condominial

Marilen Maria Amorim Fontana

Secretária