

A UNIFICAÇÃO DOS ATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: UMA ANÁLISE DA LEI N. 14.382/2022

Siseli Cardoso Fernandes Pandolphi¹

Rosângela Maria Rodrigues Medeiros Mitchell de Moraes²

RESUMO

Em junho do corrente ano (2022), foi publicada a Lei nº 14.382/2022, que tem como objeto a modernização e simplificação dos atos relativos aos registros públicos e incorporações imobiliárias. Dentre as alterações trazidas pela referida Lei, temos a unificação dos atos de registro de Incorporação Imobiliária e Instituição do Condomínio, inserida no artigo 32, § 15, da Lei nº 4.591/1964. O problema de pesquisa deste artigo teve como objetivo principal analisar os efeitos que essa mudança ocasionou para o mercado imobiliário, pois a instituição do condomínio que só ocorria na fase final do empreendimento, após a averbação da construção, passa a ser ocorrer na fase inicial, juntamente com o registro de incorporação. Além de possibilitar a instituição do condomínio sobre as frações ideais do terreno correspondentes às futuras unidades, a unificação dos referidos atos consiste em uma significativa redução de custos e celeridade no procedimento registral. A pesquisa realizada para o desenvolvimento deste trabalho consistiu na investigação através do Método Indutivo com análise da legislação mais atual sobre o tema.

Palavras-chave: Registro de imóveis. Incorporação imobiliária. Instituição de condomínio.

THE UNIFICATION OF ACTS OF REAL ESTATE INCORPORATION AND CONDOMINIUM INSTITUTION: AN ANALYSIS OF LAW N. 14.382/2022

ABSTRACT

¹ Acadêmica do Curso de Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte (UNI-RN). E-mail: siselipandolphi@gmail.com

² Professora Orientadora Curso de Direito do Centro Universitário do Rio Grande do Norte (UNI-RN). E-mail: rosangelamitchell@gmail.com

In June of this year, law number 14.382/2022 was published, which aims the modernization and simplification of the acts related to public registries and real estate developments. Among the changes brought by this law is the unification of the registration of Real Estate Development and Condominium Establishment, inserted in article 32, paragraph 15, of law number 4.591/1964. The research problem of this article had as its main objective to analyze the effects that this change caused to the real estate market, since the institution of the condominium, which used to occur only at the final stage of development, after the registration of the construction, now occurs at the initial stage, together with the registration of the development. In addition to enabling the institution of the condominium on the ideal fractions of the land corresponding to the future units, the unification of the referred to acts consists of a significant cost reduction and speeding up of the registration procedure. The research conducted for the development of this work consisted of an investigation through the inductive method with an analysis of the most current legislation about the subject.

Keywords: Real estate registration. Real estate development. Condominium's establishment.

1 INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, temos observado o crescimento de imóveis residenciais em sistema de condomínio. O surgimento de um condomínio, envolve várias etapas legais que devem ser respeitadas, além de aprovação dos órgãos públicos, como a Prefeitura Municipal, a construtora tem que requerer que sejam anotados na matrícula do imóvel, os atos inerentes ao processo de legalização de um empreendimento, como: o registro do Memorial de Incorporação, Instituição do Condomínio, Averbação da Construção e Convenção do Condomínio.

Todos esses atos visam proteger sobretudo os direitos dos adquirentes e futuros moradores do condomínio e tem leis próprias que os regulamentam.

Embora a Lei nº 4591/1964, que regulamenta o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, esteja em vigor a quase 6 décadas e ainda contenha diversos regramentos aplicáveis à atualidade, algumas adequações são necessárias para tornar o processo mais célere, menos burocrático e menos oneroso para todos os

envolvidos.

O problema de pesquisa deste trabalho busca estudar os efeitos gerados a partir da unificação dos atos de incorporação e instituição do condomínio na matrícula do imóvel, trazidos pela Lei nº 14.382/2022, já que passa a ser instituído um condomínio sobre o qual existe apenas uma expectativa de entrega futura.

O objetivo geral do trabalho em epígrafe consiste em discorrer sobre os atos de incorporação imobiliária e instituição de condomínio, verificar os conceitos gerais trazidos pelo direito imobiliário. Compreender a intenção do legislador quando regulamentou a unificação desses dois institutos e os aspectos legais que viabilizaram a unificação dos dois institutos jurídicos em questão. E analisar o impacto financeiro no mercado imobiliário, tanto para os adquirentes, como para as incorporadoras e os cartórios de registro de imóvel.

A pesquisa realizada para o desenvolvimento deste trabalho consistiu na interpretação e análise de previsões legais do ordenamento jurídico brasileiro bem como revisão bibliográfica diretamente ligados ao tema.

Ademais, a compreensão do material aqui apresentado estudado foi realizada de maneira qualitativa com o escopo de verificar os aspectos abordados, além de estar presente na execução o método histórico, o qual auxiliou na interpretação dos conceitos e acontecimentos relacionados à historicidade do tema.

No primeiro capítulo, é feito um estudo a respeito do registro de incorporação, que é o primeiro ato praticado na matrícula do imóvel, antes do lançamento do empreendimento, onde o incorporador apresenta um rol de documentos exigidos pela Lei nº 4.591/1964, que visam garantir a viabilidade econômica do empreendimento, bem como, assegurar aos adquirentes, a entrega das futuras unidades, em conformidade com o que estava descrito no memorial de incorporação.

No segundo capítulo, é apresentada a Instituição do Condomínio, que é um ato que permite a individualização das unidades, através da determinação das frações ideais e das áreas privativas e comuns da unidade, bem como, a sua livre disposição e oneração (incluída pela Lei nº 14.382/2022).

No terceiro capítulo, são apresentados os procedimentos registrares da Incorporação imobiliária na matrícula do imóvel, é o ato inicial que dá publicidade e legalidade ao empreendimento, permitindo a oferta dos imóveis no mercado imobiliário. E da instituição do condomínio, que antes da vigência da Lei nº

14.382/2022, era uma das etapas finais do processo de legalização do empreendimento, que só ocorria após a conclusão da obra e sua devida averbação na matrícula do imóvel.

Em suma, após o registro da incorporação, prosseguiam os seguintes atos: Averbação da Construção – que noticia a conclusão da obra; Instituição do Condomínio - que individualiza as unidades; e, 3) Convenção do Condomínio, que estabelece as regras de administração e convivência do empreendimento.

No quarto capítulo, é analisado o procedimento de unificação desses dois atos na matrícula do imóvel, no cartório de registro de imóveis, que ensejou o tema desse projeto de pesquisa, pois reflete diretamente no processo de legalização do empreendimento, tanto em termos de custos, como em termos de prazo, que são de grande relevância social, pois tornam o processo menos burocrático e mais fácil de ser concretizado, na prática, visto que alguns empreendimentos, ainda conseguem ser vendidos sem o devido processo legal.

2 A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Para compreender melhor a importância desse instituto, é preciso entender a evolução histórica do processo de urbanização das cidades e o surgimento de grandes conglomerados habitacionais em forma de edifícios horizontais, que hoje compõem o cenário da maioria das cidades do país e do mundo.

A Revolução Industrial (1760-1840) gerou um processo de urbanização no mundo, ocasionadas pelo desenvolvimento econômico e social, acarretando um aumento na demanda habitacional.

Conforme constatado por Chalhub (2019, p. 1), “atividade de produção de conjuntos de unidades imobiliárias começou a estruturar-se a partir da Revolução Industrial, em razão da concentração da população nos grandes centros urbanos”.

Esse processo trouxe um novo formato habitacional, composto de prédios com unidades superpostas em um único terreno, os condomínios habitacionais horizontais. Consequentemente, ao mesmo tempo, em que surgiam as novas habitações, as cidades passavam a ter escassez de áreas disponíveis para novas edificações.

Segundo relato histórico trazido por Rizzardo (2020), desde a primeira Guerra Mundial, começou no Brasil um processo de expansão na construção de imóveis

compostos por moradias múltiplas. Em 1930, houve um aumento significativo na construção de edifícios de vários andares, composto por moradias a serem vendidas de forma isolada e áreas destinadas ao uso comum dos proprietários.

Com o passar dos anos, com o crescimento no número de habitações em condomínios por andares de apartamentos, começaram a surgir os problemas de regramento dessa nova modalidade habitacional.

Era preciso estabelecer os usos das partes de propriedade privativa e comum, estabelecer direitos e deveres, e regras gerais a respeito do uso, gozo e disposição da propriedade desse tipo de imóvel.

Em 1916, entrou em vigor o Código Civil, onde o legislador, trouxe um capítulo exclusivo com disposições e regramentos sobre o condomínio, instituindo assim a propriedade coletiva.

Conforme ensinamento de Santos (2012), o Código Civil de 1916, regulado pelos arts. 623 a 641, foi o passo inicial que o Brasil deu dentro do quadro da propriedade de imóvel, implantado dentro do direito positivo, sendo uma nova forma de domínio coletivo distinto do domínio ordinário.

Entretanto, apesar de ser uma novidade do código civil, o condomínio ali mencionado, era o condomínio comum, nada versava sobre o condomínio edilício (condomínio de apartamentos), constituído de partes comuns e privativas.

Encontramos ainda no ordenamento jurídico brasileiro, o Decreto nº 5.481, (BRASIL, 1928) que teve alterações posteriores trazidas pelo Decreto - Lei nº 5.234 (BRASIL, 1943) e da Lei nº 285 (BRASIL, 1948), que tratavam sobre a alienação parcial de edifício de mais de cinco andares.

No entanto, embora tentassem acompanhar as ascensões habitacionais da época, as leis continuavam a tratar apenas de prédios com unidades já prontas para serem comercializadas, nada se falava de venda de futuras unidades a serem comercializadas antes mesmo de serem construídas.

O Código Civil e demais dispositivos legais ali vigentes, tratavam de questões relacionadas à administração, e aos direitos e deveres dos condôminos, mas nada fala da parte de pré-constituição do condomínio. Os negócios imobiliários que tinham como objeto a venda de imóveis na planta, já funcionavam na prática, mas não havia qualquer disposição legal sobre a relação obrigacional entre o vendedor, o comprador, e demais partes envolvidas na comercialização e promessa de entrega futura do imóvel.

Conforme afirmado por Santos (2012, p. 204), “esses diplomas legais pretéritos não disciplinavam a fase pré-condominial relativa à organização preliminar do empreendimento imobiliário”.

A oferta desses imóveis era feita por uma pessoa, chamada incorporador, que era o idealizador da obra. Inicialmente ele buscava um terreno, que poderia ser de sua propriedade, ou não (pois tinha a opção de também negociar com o proprietário do terreno a entrega de futuras unidades como promessa de pagamento), contratava profissionais para a elaboração do projeto e execução da obra, fazia um estudo de viabilidade econômica do empreendimento e lançava o empreendimento.

A venda dos imóveis, que poderia ser feita por uma imobiliária, consistia na aquisição de uma fração ideal do terreno, correspondente à futura unidade, onde já se firmava um contrato de compra e venda, e o adquirente, pagava o imóvel, durante a fase de construção, até o recebimento do imóvel.

Esses pagamentos recebidos pela incorporadora eram utilizados para a execução da obra e todos os custos relacionados à comercialização das unidades, como publicidade, compra de materiais, pagamento de funcionários e fornecedores, dentre outros desembolsos financeiros, que ocorriam até a entrega das unidades.

Dada a inexistência de disciplina legal, no período imediatamente anterior à promulgação da Lei nº 4.591/1964, as pessoas que se dedicavam à atividade da construção e venda dessas edificações atuavam livres de quaisquer limitações legais e realizavam seus negócios sem riscos, nadando livremente neste mar sem controle (PEREIRA, 1976, p. 251 *apud* CHALHUB, 2019).

Como se pode verificar, além do incorporador, o negócio jurídico envolvia diversas pessoas corresponsáveis pela venda e entrega do imóvel. E no nosso ordenamento jurídico, não havia uma norma específica para regulamentar essa atividade imobiliária, existiam muitas lacunas na normatização a serem preenchidas.

Foi então, que em 1964, entrou em vigor a Lei de Condomínios e Incorporações imobiliárias (Lei nº 4.591/1964), elaborada a partir do anteprojeto do professor Caio Mário Pereira da Silva, jurista brasileiro, que já havia verificado, quando da elaboração de sua monografia, a necessidade de regulamentação específica para a venda de unidades futuras a serem construídas em um terreno, ainda sem edificação.

De acordo com Pereira (1961, p. 8 *apud* SANTOS, 2012, p. 204), em monografia da época, ao encarar a figura do incorporador, o jurista e professor Caio

Mario constatou que qualquer pessoa poderia promover uma incorporação, lançar um edifício, arrecadar milhões, sem ter qualquer controle, qualquer exigência ou qualquer responsabilidade.

Nas palavras de Pereira (2021, p. 261), “estimulado pela fome aquisitiva de unidades residenciais e comerciais, o incorporador nadou livremente neste mar sem controle”.

Com a vigência da Lei nº 4.591/1964 que tratava sobre “o condomínio em edificações e a incorporação imobiliária” (BRASIL, 1964), a incorporação passou então a ser regulamentada no Brasil.

Esse dispositivo legal permitia, ao incorporador, pessoa física ou jurídica, a venda de frações ideais de terreno vinculadas a futuras unidades a serem construídas, em regime condominial, impondo ao mesmo tempo ao incorporador, levar a termo a incorporação, coordenando e se responsabilizando, pela entrega, prazo, preço e demais condições até a entrega das unidades prontas e acabadas.

Conforme ensinamento de Chalhub (2019), a incorporação imobiliária, mobiliza fatores de produção para construção e venda de unidades imobiliárias em edificações coletivas, arregimentando pessoas e articulando uma série de medidas para a construção e conclusão, com a individualização e discriminação das unidades imobiliárias no Registro de Imóveis.

A Lei nº 4.591/1964, no art. 28³, parágrafo único, conceitua a incorporação imobiliária como a atividades exercida com a finalidade de construção e alienação de unidades autônomas de edificações ou conjunto de edificações.

De acordo com Rizzardo (2020), a incorporação leva a efeito o comprometimento do incorporador, com a venda de frações ideais do terreno, aos quais estão vinculadas as futuras unidades a serem construídas, sob o regime condominial, responsabilizando-se pela entrega da obra, pelo preço já previamente determinado e no prazo e condições também já estabelecidas.

Com o passar dos anos, foram surgindo outras normas regulamentadoras, voltadas a assegurar direitos e deveres das construtoras/incorporadoras e dos adquirentes.

³ “Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida como intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (VETADO) (BRASIL, 1964).

A Lei nº 4.864/1965 também chamada de Lei da Construção Civil foi criada com o intuito de estabelecer normas da construção civil, estabelecer normas para a produção e execução das obras (BRASIL, 1965).

Em 2002, foi promulgada a Lei nº 10.931, que dispõe sobre o Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliária. O Patrimônio de Afetação, tem um caráter protetivo ao adquirente, pois quando constituído, o imóvel objeto da incorporação fica apartado dos demais bens, direitos e obrigações da incorporadora, e só responde por dívidas vinculadas à incorporação do empreendimento.

De acordo com Pires (2011), a promulgação da Lei que Instituiu o Patrimônio de Afetação, teve grande influência após a falência da construtora Encol, em 1999, que gerou uma grande insegurança no mercado imobiliário nacional e deixou mais de quarenta e duas mil famílias desamparadas, sem a perspectiva de reaverem seus investimentos.

Todos os dispositivos legais, visam assegurar a entrega das futuras unidades, a quem de direito optou por essa modalidade de aquisição de imóvel, assegurando que o empreendimento não sofra prejuízos decorrentes de má gestão da incorporadora e as unidades possam ser entregues livres de quaisquer ônus ou gravames.

O processo de incorporação, começa com a autorização dos órgãos competentes, mediante expedição de Alvará e outros documentos legais autorizativos do lançamento do empreendimento. Em seguida, começa o procedimento registral, que consiste na elaboração de um memorial de incorporação, onde a incorporadora requer ao oficial de registro de imóveis competente, o registro e arquivamento de toda a documentação que compõe a incorporação imobiliária.

A documentação a ser apresentada, faz parte de um rol taxativo, disciplinado no artigo 32⁴, da Lei nº 4.591/1964, dentre os quais o incorporador apresentará o título de

⁴ “Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos” (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022) (BRASIL, 1964).

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativante ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

propriedade do terreno, certidões negativas, projeto de construção, composto por plantas e memorial descritivo, minuta da convenção condominial e demais documentos, que visam assegurar o adquirente da entrega futura das unidades, conforme compromisso firmado com a incorporadora, dentro do prazo ali estipulado.

A constituição do Patrimônio de Afetação, ocorre no momento do registro da Incorporação, e é uma opção dada pelo legislador ao incorporador, que pode estabelecer ou não o patrimônio de afetação, a seu critério.

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 (Art. 31-A⁵, da Lei nº 4.591/1964) (BRASIL, 1964).

A incorporação, no texto legal, traz ainda demais obrigações e direitos do incorporador, dada a amplitude do negócio jurídico, que envolve diversas pessoas para a sua execução e concretização.

Para dar legalidade e obrigatoriedade na concretização da entrega do empreendimento, o incorporador além do registro da incorporação, deve proceder a atos de instituição do condomínio e averbação da construção no cartório de registro de imóveis.

Conforme aponta Rizzardo (2020, p. 492), “uma vez pronta a construção, providenciará o incorporador a obtenção do “habite-se” perante o órgão municipal encarregado”.

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) (revogada); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. (Alínea incluída pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965) (BRASIL, 1964).

⁵ “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” (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004) (BRASIL, 1964).

O Habite-se é documento necessário para a averbação da construção no cartório de registro de imóvel.

Recentemente, a Lei de Incorporações, sofreu alterações importantes em seu texto legal, trazidas pela Lei nº 14.382/2022, como por exemplo, a forma de extinção do patrimônio de afetação, a alteração de documentos que compõe o memorial de incorporação que deve ser registrado no cartório, a diminuição do prazo para o registro da incorporação no cartório, bem como, a unificação dos atos de registro e incorporação, sendo, este último, objeto de estudo do presente trabalho. (BRASIL, 2022)

3 A INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Conforme podemos verificar no estudo histórico da incorporação imobiliária no Brasil, a necessidade de normatização do instituto se deu em decorrência do crescimento de inúmeros condomínios constituídos de propriedades privativas, estabelecidas dentro de um prédio edificado, com espaços destinados ao uso comum pelos proprietários.

Em decorrência do processo de urbanização das grandes cidades, conforme ensinamento de Viana, (2009, p.1), “havia uma realidade que era a proliferação de edifícios sob o regime condominial, seja nas capitais seja no interior, sem um regime legal próprio”.

Como não havia regulamentação específica, antes da Lei nº 4.591/1964, os condomínios surgiam de diversas formas, por iniciativa próprio proprietário do terreno, por um grupo de pessoas ou por terceiros interessados, que desejavam lançar empreendimentos, com o objetivo de obter o proveito econômico desse nicho de mercado que só crescia.

A venda de imóveis em sistema de condomínio, antes só era permitida dentro dos parâmetros legais, após a conclusão do empreendimento, era necessário que o proprietário do terreno tivesse capacidade financeira para executar todo o empreendimento, legalizar a construção, para daí em diante poder vender as unidades.

Conforme leciona Tartuce (2022, v. 4), o condomínio passa a existir quando mais de uma pessoa tem a propriedade, sobre determinado bem, seja móvel ou imóvel, portanto, o condomínio só passava a existir, após a venda das unidades.

Outra forma de constituição do condomínio, era através de um grupo de

peças, que se organizavam, com a finalidade de construir e constituir um condomínio. Elas adquiriam o terreno, estabelecendo sistema de condomínio comum e por administração própria, e se responsabilizavam por toda a execução, legalização da obra e individualização das unidades no registro imobiliário.

Segundo Rizzardo (2020, p. 293), “trata-se de modalidade de constituição de condomínio *sui generis*, ou seja, o próprio dono do edifício, ou um grupo de pessoas, é quem constituiu o condomínio, dando sua destinação ao alienar as unidades”.

Nessa modalidade, ainda utilizada nos dias atuais, para que haja a instituição do condomínio, os coproprietários devem formalizar uma Escritura Pública de Instituição Condominial e Divisão Amigável, lavrada em cartório. Através da qual os coproprietários (condôminos), definem as quotas de propriedade privativa e comum correspondentes a suas respectivas unidades, bem estabelecem os limites da propriedade comum e coletiva dentro do empreendimento. Todos os custos de execução e legalização são despendidos pelos condôminos, na forma por eles convencionada.

Conforme afirmado por Rizzardo (2020), nessa modalidade, não se pode falar em atividade empresarial, muito menos em oferta de futuras unidades autônomas.

Diferente do que ocorre no sistema de incorporação imobiliária onde a empresa incorporadora, que também pode ser a construtora, é responsável por todas as etapas para entrega do condomínio: aquisição do terreno, registro da incorporação, execução da obra, instituição do condomínio, averbação da construção, elaboração da minuta da convenção condominial e, ao final, a entrega das unidades já prontas e acabadas aos seus adquirentes.

Conforme Santos (2012, p. 87), “várias são as modalidades capazes de dar o suporte jurídico suficiente para a constituição do condomínio especial, e tantas outras podem ser somadas, dentro da liberdade e da criatividade de contratação”.

Segundo Tartuce (2022, v. 4), para a constituição e estruturação condominial são essenciais dois atos, fulcrais para os regimes de propriedades: a instituição e a constituição do condomínio edilício. O primeiro, formaliza a criação do condomínio, o segundo, estabelece as regras de funcionamento do condomínio, através da Convenção Condominial, constituindo um “estatuto coletivo que regula os interesses das partes, havendo um típico negócio jurídico decorrente do exercício da autonomia privada”.

Para entender melhor esse instituto, é preciso conhecer algumas espécies de condomínio, utilizada por alguns doutrinadores.

De acordo com Diniz (2022, v. 4), condomínio é passível de várias classificações. Quanto à sua origem pode ser: a) convencional; b) incidente ou eventual; e c) forçado ou legal. Quanto ao objeto ou conteúdo: condomínio universal ou particular. Quanto à forma ou divisão: *pro diviso* ou *pro indiviso*.

Será convencional ou voluntário, se resultar do acordo de vontade dos consortes, nascendo de um negócio jurídico pelo qual duas ou mais pessoas adquiriram ou colocam um bem em comum para dele usar e gozar.

O condomínio *convencional* surge do acordo de vontade dos condôminos. O *eventual*, origina-se de motivos estranhos à vontade dos condôminos, o *necessário* decorrente de determinação de lei.

O condomínio *universal*, abrange a totalidade do bem, inclusive os seus acessórios, caso de frutos e benfeitorias. E o *particular*, abrange determinadas coisas ou efeitos, geralmente é delimitado no ato de instituição ou por acordo entre as partes.

O condomínio é *pro diviso*, é possível determinar uma fração ideal para cada proprietário, no *pro indiviso*, não é possível determinar, de modo corpóreo, qual o direito de cada um dos condôminos que têm uma fração ideal.

Existem ainda, os condomínios especiais, denominados: a) Condomínio Comum ou Necessário, que é o condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas; e, b) o Condomínio em edifício de apartamentos ou condomínio edilício.

No Código Civil de 2002, traz em suas disposições, sobre o condomínio geral, o condomínio voluntário (regido pelos artigos 1.314 a 1.326), e o condomínio necessário (regido pelos artigos 1.327 a 1.330). Em seguida, vem as disposições acerca do Condomínio Edifício, que é um condomínio especial (regido pelos artigos 1.331 a 1.358).

Conforme definição dada por Rizzardo (2020), o condomínio edilício caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçadamente comuns.

A instituição do condomínio decorrente do sistema de incorporação imobiliário tem como objeto o condomínio em edifício de apartamentos ou condomínio edilício.

Nessa espécie de condomínio, diferente do condomínio comum, conforme explicação dada por Viana (2009), a finalidade do condomínio edilício não é criar uma situação de comunhão, é permitir propriedades separadas, embora em prédios coletivos.

Para que o condomínio seja constituído, existem várias etapas legais a serem respeitadas. O registro de incorporação é a primeira etapa de legalização do empreendimento, que após a obtenção de alvará expedido pela prefeitura, procede-se ao registro do cartório de situação do imóvel, juntamente com os demais documentos legalmente exigidos.

Verifica-se, que tanto a Lei nº 4.591/1964, e o Código Civil de 2002, manteve a divisão das edificações “em partes de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos” (PEREIRA, 2021, p. 65).

Nas disposições gerais do condomínio edilício, o artigo 1.331⁶ do Código Civil, prevê que os mesmos sejam constituídos de partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos (BRASIL, 2002).

A instituição do condomínio vem disciplinada no art. 1332⁷, do Código Civil. Independente da forma como se deu a execução do empreendimento, a simples existência do condomínio construído, não basta para a sua existência no mundo jurídico.

Conforme ensinamento de Santos (2012, p. 86), “o condomínio edilício não surge automaticamente por existirem circunstâncias de fato, as quais, todavia, são pressupostos”.

Para que o condomínio exista de fato, é necessário cumprir todas as exigências legais e formalidades, relativas à publicidade registral, dando eficácia e segurança jurídica à instituição do condomínio. É de responsabilidade do incorporador, proceder a todos os atos necessários no cartório de registro de imóveis, para que o condomínio possa produzir esses efeitos jurídicos.

O condomínio, passa a vislumbrar a sua existência no mundo jurídico, a partir do momento em que o incorporador lança o empreendimento.

Para dar eficácia à incorporação imobiliária, conforme leciona Schwartz (2017), o incorporador deve proceder, mediante as autorizações dos órgãos competentes, proceder ao registro do memorial de incorporação no cartório de situação do imóvel, obedecendo as normas descritas na Lei nº 4.591/1964.

⁶ “Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos” (BRASIL, 2002).

⁷ “Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam” (BRASIL, 2002).

Conforme previsão legal do art. 32 da lei nº 4.591/1964, o memorial de incorporação, deve acompanhar, dentre outros documentos ali listados, o instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão. A minuta de convenção, também faz parte da documentação a ser arquivada no momento do registro de incorporação, pois será o documento que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário.

No registro da incorporação, conforme disciplina Rizzardo (2020, p. 564), “definem-se os elementos identificadores da unidade com a correspondente fração ideal do terreno e a área total da futura unidade, a numeração, localização, limites e demais elementos que permitam a perfeita identificação da futura unidade”.

Nas palavras de Pereira (2021, p. 60), “exige, ainda, a lei que a cada unidade corresponda uma quota ou fração ideal do terreno e das partes e coisas comuns, expressa matematicamente sob forma decimal ou ordinária”.

A determinação da fração ideal, é de suma importância, para a constituição do condomínio, pois ela servirá para estabelecimento de futuras taxas de despesas e manutenção do condomínio.

Conforme trazia Schwartz (2017), a construtora após a conclusão da obra, deveria registrar no Cartório de Imóveis o Instrumento de Instituição, Discriminação, Especificação e Convenção de Condomínio.

De acordo com Viana (2009), só com a instituição do condomínio é que se procede à atribuição das unidades autônomas aos seus titulares, dividindo-se o edifício, determinando a copropriedades sobre as partes comuns, que é a essência do instituto, mediante a determinação das frações ideais.

Anteriormente à Lei nº 14.432/2022, após a conclusão da obra, o incorporador deveria proceder ao registro da Instituição do Condomínio no cartório, concomitante à averbação da construção do empreendimento (que ocorre mediante apresentação do “habite-se” expedido pela Prefeitura Municipal).

A Incorporação era o ato praticado antes da venda das unidades, ou seja, antes mesmo do início das obras do empreendimento e a Instituição do Condomínio, ocorria após conclusão da obra, concomitantemente à averbação da construção.

Com o advento da Lei nº 14.382/2022, a Incorporação e Instituição do condomínio, passam a constituir ato único, na matrícula do imóvel.

4 OS PROCEDIMENTOS REGISTRALIS NO CARTÓRIO

A normatização dos imóveis em condomínio sempre foi uma necessidade da sociedade, no decorrer do processo de urbanização, que obrigou o ordenamento jurídico brasileiro a criar leis e códigos que atendessem as demandas dos direitos de propriedade, desses imóveis em coletividade.

Segundo Santos (2012, p. 210), “ao examinar um pedido de arquivamento do memorial e documentos afins e de registro de incorporação imobiliária, o oficial de Registro de Imóveis exerce atividade preventiva do direito”.

Conforme já visto anteriormente, o art. 32, da lei 4.591/1964, dispõe sobre a documentação necessária para a composição do memorial de incorporação, que deverá ser registrado no cartório de registro de imóveis competente.

Para entender melhor como funciona o procedimento registral, é preciso adentrar nas atribuições dadas aos oficiais de registro, sua função e responsabilidades, bem como, nos procedimentos registrais dos atos em si, sua finalidade e efeitos gerados após o registro.

A atividade notarial e registral é uma função delegada pelo Estado e encontra-se pautada na Constituição Federal, em seu artigo 236⁸, conforme afirmado por Duarte e Valgoi (2018, p. 16), “na Constituição Federal, a definição dessa atividade está localizada no art. 236, que versa que os serviços notariais e de registro serão exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”.

Entretanto, a regulamentação da atividade só veio com o advento da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, também conhecida como a Lei dos Notários e Registradores, dispondo sobre a sua natureza da atividade, atribuições e competências desses profissionais do direito, além de outras normas inerentes às atividades das serventias extrajudiciais (BRASIL, 1994).

Quanto aos procedimentos registrais das serventias extrajudiciais no Brasil, já

⁸ Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público (Regulamento).

§ 1º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

§ 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro (Regulamento).

§ 3º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou deremoção, por mais de seis meses (BRASIL, 1988).

existia a Lei nº 6.015/1973, conhecida como a Lei dos Registros Públicos, contudo, versava apenas sobre os tipos de registros públicos e sua regulamentação, mas não dispunha sobre a atividade, quanto aos seus delegatários.

As atividades notarial e registral são também regulamentadas pelas normas das Corregedorias Estaduais, que dispunham de regras que normatizam os procedimentos internos nas serventias, que são objeto de correição periódica, além de estarem também subordinados aos provimentos reguladores do Conselho Nacional de Justiça, que também atua como órgão fiscalizador, conforme artigo 103-b, §4º, III⁹ da Constituição Federal.

Vale salientar, que os serviços notariais e registrais, normatizados pelos seus dispositivos legais (Lei dos Notários e Registradores e Lei de Registros Públicos), são regidos pelos princípios da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia (Art. 1º¹⁰, da Lei 6.015/1973 e Art. 1º¹¹, da Lei 8.935/1994).

Segundo Salles (2012, p. 4), “os dispositivos transcritos prescrevem, em salutar reafirmação, que o ato de registro confere aos atos jurídicos (aqueles que são passíveis de registro) segurança, autenticidade e eficácia, além da publicidade”.

Ainda de acordo com Duarte e Valgoi (2018, p. 7), “o notário, o tabelião e o oficial de registro são profissionais do direito dotados de fé pública, garantindo a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos”.

O princípio da **publicidade**, garante que todos os atos sejam de conhecimento público, a fim de os atos praticados produzam efeito *erga omnes* (princípio da **eficácia**). O princípio da **autenticidade**, garante que os documentos produzidos e verificados pela atividade notarial e registral, são verdadeiros, dotados de fé pública. O princípio da **segurança**, garante que os atos praticados estão em

⁹ Art. 103-B. O Conselho Nacional de Justiça compõe-se de 15 (quinze) membros com mandato de 2 (dois) anos, admitida 1 (uma) recondução, sendo: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 61, de 2009).

[...]

§ 4º Compete ao Conselho o controle da atuação administrativa e financeira do Poder Judiciário e do cumprimento dos deveres funcionais dos juízes, cabendo-lhe, além de outras atribuições que lhe forem conferidas pelo Estatuto da Magistratura: (Incluído pela Emenda Constitucional nº 45, de 2004). [...]

III - receber e conhecer das reclamações contra membros ou órgãos do Poder Judiciário, inclusive contra seus serviços auxiliares, serventias e órgãos prestadores de serviços notariais e de registro que atuem por delegação do poder público ou oficializados, sem prejuízo da competência disciplinar e correicional dos tribunais, podendo avocar processos disciplinares em curso, determinar a remoção ou a disponibilidade e aplicar outras sanções administrativas, assegurada ampla defesa; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 103, de 2019) (BRASIL, 1988).

¹⁰ Art. 1º Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta Lei (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975) (BRASIL, 1973).

¹¹ Art. 1º Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (BRASIL, 1994).

conformidade com a norma legal, assegurando a estabilidade dos negócios firmados.

A Lei de Registros, ainda é pautada em princípios constitucionais como a moralidade, legalidade Públicos, eficiência, impessoalidade e publicidade (art. 37¹², CF).

O princípio da **moralidade** está pautado no exercício da atividade notarial e registral, dentro dos princípios éticos. O princípio da **legalidade**, em dar legitimidade à vontade das partes através do registro do negócio jurídico por elas firmado. O princípio da **eficiência**, dispõe que os atos produzam efeitos satisfatórios à vontade das partes. O princípio da **impessoalidade**, prevê que notário deve atuar de forma imparcial, respeitando a vontade das partes e orientando dentro do processo legal.

Doutrinadores do Direito Imobiliário, apontam ainda a existência de sete princípios presentes na Lei de Registros Públicos: 1º) princípio da unitariedade; 2º) princípio da legalidade; 3º) princípio de instância; 4º) princípio da legitimação registral; 5º) princípio da prioridade; 6º) princípio da continuidade; e 7º) princípio da especialidade (SALLES, 2012, p. 6).

O princípio da **unitariedade**, assegura que para cada unidade imobiliária, haja apenas uma matrícula. O princípio da **legalidade** condiciona o ingresso no fôlio real de títulos expressamente previstos em lei. O princípio da **instância**, estabelece que, o ato registral deve ser mantido intacto, não podendo ser modificado, sem que haja pedido formalizado pelo detentor legal do direito. O princípio da **legitimação** registral, consagra a validade do ato, mesmo que haja anomalia ou vício no título apresentado, perdurando seus efeitos. O princípio na **prioridade**, que garante o direito do registro dos títulos, obedecendo a ordem cronológica de prenotação. O princípio da **continuidade**, que prevê que os atos sigam uma sequência lógica, observando o titular do direito real, nos atos de alienação ou oneração. E o princípio da **especialidade**, que dispõe sobre a especialidade objetiva e especialidade subjetiva, na qualificação registral a primeira, refere-se a correta identificação e descrição do imóvel, e a segunda, a correta identificação do proprietário tabular.

Como diz, Duarte e Valgoi (2018, p. 26), “os princípios servem de sustentação ao Direito nos seus mais diversos ramos e são entendidos como preceitos fundamentais à sua prática, além de protegerem direitos”.

¹² Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência [...] (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19, de 1998)(BRASIL, 1988).

Como podemos verificar, os atos de registro praticados no cartório de registro de imóveis, estão assegurados por dispositivos legais que visam assegurar a eficácia e segurança jurídica dos negócios firmados entre as partes envolvidas.

Voltado ao contexto histórico da Incorporação Imobiliária e Instituição do Condomínio, a normatização e padronização desses atos, sempre foi uma necessidade social, pois não havia regulamentação dos procedimentos a serem adotados desde a venda das unidades na “planta”, até a sua entrega, devidamente averbada no cartório de registro de imóveis, com a expedição do “habite-se”, pela Prefeitura Municipal.

De acordo com Alvim Neto, Clápis e Cambler (2019, p. 478), “o papel representado pelo Registro Imobiliário é essencial nas sociedades mais evoluídas e se constitui em condição para a organização da propriedade imobiliária no país”.

A Lei nº 6015/1973, de registro públicos, prevê dentre as suas atribuições o registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio (art. 167, I, 17¹³), que deverão ser praticados na serventia de situação do imóvel (art. 169¹⁴). (BRASIL, 1973)

De acordo com Duarte e Valgoi (2018, p. 7), no que tange ao registro

¹³ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos (Renumerado do art. 168 com novaredação pela Lei nº 6.216, de 1975).

I - o registro: (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975).[...]

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio (BRASIL, 1973).

¹⁴ Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022) I - as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, observado o disposto no inciso I do §1º e no § 18 do art. 176 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - para o imóvel situado em duas ou mais circunscrições, serão abertas matrículas em ambas as serventias dos registros públicos; e (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - (revogado); (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

IV - aberta matrícula na serventia da situação do imóvel, o oficial comunicará o fato à serventia de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula anterior. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º O registro do loteamento e do desmembramento que abranger imóvel localizado em mais de uma circunscrição imobiliária observará o disposto no inciso II do caput deste artigo, e as matrículas das unidades imobiliárias deverão ser abertas na serventia do registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a unidade imobiliária, procedendo-se às averbações remissivas (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

§ 2º As informações relativas às alterações de denominação de logradouro e de numeração predial serão enviadas pelo Município à serventia do registro de imóveis da circunscrição onde estiver situado o imóvel, por meio do Serp, e as informações de alteração de numeração predial poderão ser arquivadas para uso oportuno e a pedido do interessado. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º Na hipótese prevista no inciso II do caput deste artigo, as matrículas serão abertas: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - com remissões recíprocas; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - com a prática dos atos de registro e de averbação apenas no registro de imóveis da circunscrição em que estiver situada a maior área, averbando-se, sem conteúdo financeiro, a circunstância na outra serventia; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - se a área for idêntica em ambas as circunscrições, adotar-se-á o mesmo procedimento e proceder-se-á aos registros e às averbações na serventia de escolha do interessado, averbada a circunstância na outra serventia, sem conteúdo financeiro (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022) (BRASIL, 1973).

imobiliário, “a sua competência territorial se estende à comarca em que está instaladoe, existindo mais de um cartório nela, é determinada por meio da divisão geográfica do referido município”.

Como já explicitado anteriormente, a documentação necessária para o registro de incorporação, deve obedecer ao rol taxativo do art. 32, da Lei. 4591/1964. Contudo, a lei de registro públicos, estabelece o procedimento a ser adotado dentro no registro de imóveis, desde a sua protocolização, até a concretização do registro, afim de produzir seus efeitos perante as partes e terceiros.

O procedimento de registro da incorporação, começa com a protocolização da documentação no cartório de registro de imóveis, que terá o prazo de 10 dias úteis para proceder a análise e o registro ou a emissão da nota devolutiva, indicando as pendências a serem sanadas, para o efetivo registro (art. 182¹⁵ e 188¹⁶ da Lei nº 6.015/1973, e art. 32, §6^{o17}, da Lei nº 4.591/1964).

Após o registro da incorporação, a incorporadora tem um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, para a sua concretização, que deverá ser formalizada através da oneração ou alienação de alguma unidade, ou da contratação de financiamento para construção da obra.

Decorrido o referido prazo, a incorporadora tem que requerer a revalidação a incorporação, apresentando as certidões atualizadas e demais documentos com prazo de validade, só podendo restabelecer a negociação de unidades, após a revalidação (art.

¹⁵ Art. 182 - Todos os títulos tomarão, no Protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação (Renumerado do art. 185 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975) (BRASIL, 1973).

¹⁶ Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - os documentos eletrônicos apresentados por meio do Serp; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

III - os títulos que reingressarem na vigência da prenotação com o cumprimento integral das exigências formuladas anteriormente. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º A inobservância do disposto neste artigo ensejará a aplicação das penas previstas no art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, nos termos estabelecidos pela Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022) (BRASIL, 1973).

¹⁷ Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

[...]

§ 6º Os oficiais do registro de imóveis terão 10 (dez) dias úteis para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao registro e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 10 (dez) dias úteis para fornecer certidão e devolver a segunda via autenticada da documentação, quando apresentada por meio físico, com exceção dos documentos públicos, e caberá ao oficial, em caso de divergência, suscitar a dúvida, segundo as normas processuais aplicáveis (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022) (BRASIL, 1964).

33¹⁸, da Lei nº 4591/1964).

A incorporadora tem ainda a opção de estabelecer um prazo de carência para desistir do empreendimento, não podendo ultrapassar o período de validade do registro de incorporação (180 dias), devendo o incorporador comunicar a todos os adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal. (art. 34, § 2º, §4º e §6º¹⁹ da Lei nº 4591/1964).

Após a conclusão do empreendimento, com o recebimento do habite-se pela prefeitura municipal, a incorporadora deve requerer no registro de imóveis, a averbação da construção, sendo uma obrigação a ser cumprida como parte do negócio jurídico firmado com os adquirentes das unidades do empreendimento, conforme disposto no artigo 44²⁰, da Lei nº 4591/1964.

O prazo para averbação da construção é de 5 (cinco) dias úteis, conforme artigo 188, §1º, inciso I²¹, da lei nº 6.015/1973, prazo esse que foi alteração dada pela Lei nº 14.382/2022, onde antes era de 30 (trinta) dias corridos.

Antes da Lei nº 14.382/2022, o registro da instituição do condomínio era feito em ato próprio, concomitantemente à averbação de construção, através de instrumento

¹⁸ Art. 33. Se, após 180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação, ela ainda não se houver concretizado, por meio da formalização da alienação ou da oneração de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 desta Lei (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

Parágrafo único. Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o **caput** deste artigo deverá ser realizado a cada 180 (cento e oitenta) dias (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022) (BRASIL, 1964).

¹⁹ Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

[...]

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se fôr o caso, de sua revalidação.

[...]

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis (VETADO) e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

[...]

§ 6º O prazo de carência é improrrogável (BRASIL, 1964).

²⁰ Art. 44. Após a concessão do habite-se pela autoridade administrativa, incumbe ao incorporador a averbação da construção em correspondência às frações ideais discriminadas na matrícula do terreno, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade (BRASIL, 1964).

²¹ Art. 188. Protocolizado o título, proceder-se-á ao registro ou à emissão de nota devolutiva, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data do protocolo, salvo nos casos previstos no § 1º deste artigo e nos arts. 189, 190, 191 e 192 desta Lei (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

§ 1º Se não houver exigências ou falta de pagamento de custas e emolumentos, deverão ser registrados, no prazo de 5 (cinco) dias: (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022).

I - as escrituras de compra e venda sem cláusulas especiais, os requerimentos de averbação de construção e de cancelamento de garantias; (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022) (BRASIL, 1973).

público ou particular, para a individualização e discriminação das unidades e das partes comuns do empreendimento, a partir do qual era permitido a abertura das matrículas individualizadas dos imóveis.

Com o advento da Lei nº 14.382/2022, que incluiu no art. 32, o parágrafo 15²², na lei nº 4.591/1964, passando a constituir como ato único, o registro da incorporação e da instituição do condomínio, a individualização das frações ideais das unidades e das partes comuns, já indicando a constituição do condomínio, antes mesmo da averbação da construção.

5 OS EFEITOS DA UNIFICAÇÃO DOS ATOS

A unificação dos atos de incorporação e instituição do condomínio, foi uma alteração na lei de incorporações imobiliárias, trazidas pela Lei nº 14.382/2022, com a introdução do parágrafo 15, no artigo 32, da referida lei.

Dentre outras alterações, as mudanças ocorridas pela referida lei, objetivaram simplificar alguns procedimentos dentro do processo de incorporação, desburocratizando e reduzindo custos dos procedimentos registrais.

Antes da alteração da lei, o incorporador tinha que arcar com as despesas correspondentes a dois atos de registro (incorporação e instituição do condomínio), no cartório de imóveis, além dos custos de averbação da construção, e demais atos como, averbação do patrimônio de afetação e registro de garantias reais, a depender do empreendimento.

Além de todos os demais custos relacionados ao processo de legalização, como emissão de certidões, pagamento de despachantes, contratação de profissionais especializados para elaboração de memorial descritivo, plantas, quadros da ABNT, dentre outros, que refletem diretamente no custo global do empreendimento e no preço unitário dos imóveis.

Esse custo global, segundo Chalhub (2019, p. 113), “compreende, em proporção, o valor do terreno (frações ideais), o custo da construção, a remuneração do construtor,

²² Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos:

[...]

§ 15. O registro do memorial de incorporação e da instituição do condomínio sobre as frações ideais constitui ato registral único (NR) (BRASIL, 2022).

os custos de publicidade e venda, entre outros.

Para explicar melhor a redução de custo do registro decorrente da unificação dos atos de registro e incorporação e instituição do condomínio, a Tabela de Custas do Estado do Rio Grande do Norte (Lei nº 11.038, de 22 de dezembro de 2021), prevê a mesma cobrança de taxas e emolumentos para os dois atos que eram cobrados individualmente, em momentos distintos, sendo a incorporação na fase inaugural do empreendimento, e a instituição do condomínio, na fase final de entrega das unidades.

Na Tabela B-V²³, que prevê a cobrança para o Registro de Incorporação ou Destinação para fins de Instituição de Condomínio Residencial ou Comercial, tem como parâmetro a área de construção global do empreendimento, constante no quadro III da ABNT). Por exemplo, para um empreendimento de 2.500,01 m² a 2.600,00 m² (código 2600695), os custos totais seriam de R\$ 10.073,76. A primeira faixa de valor, começa com empreendimentos de até 100 m² (código 2600670), no valor R\$ 722,63, e a cada 100 metros tem novo valor diferente, sendo a última faixa, para empreendimento acima de 30.000m² (código 2600810), no total de R\$ 36.333,94 (incluídos os emolumentos, FDJ e FRCRPN) (RN, 2022).

Ou seja, o mesmo valor era pago tanto no registro de incorporação e de quanto no registro da instituição do Condomínio, sendo agora registrado como ato único, representa uma redução de 50% (cinquenta por cento).

O alto custo para legalização do empreendimento, faz com que muitos empreendedores do ramo imobiliário, se abstenham de registrar a incorporação e efetivar todos os demais atos necessários para a legalização do empreendimento. O que faz acarretar diversos problemas já relatados, quando não existia legislação específica para atender essa demanda do mercado imobiliário.

Sem registro de incorporação, os adquirentes ficam expostos a todos os problemas decorrentes da falta de responsabilização civil e criminal, caso haja atraso na obra ou até mesmo não seja entregue as unidades, sendo, portanto, de suma importância o registro no cartório de situação do imóvel.

Segundo Chalhub (2019, p. 113), o incorporador “assume o compromisso de angariar recursos e de comercializar as unidades, sob pena de assumir os respectivos custos e encargos. Cumpra-lhe que providencie no indispensável registro imobiliário”.

²³ Para acessar as informações na íntegra da tabela B-V:
<http://www.al.rn.gov.br/storage/legislacao/2022/sycchwkyy30uja2b6u4r96z06k7bv.pdf>

Outra consequência trazida pela Lei nº 14.382/2022, foi a consolidação do legislador quando ao momento correto para a instituição do condomínio, permitindo a abertura de matrícula da fração ideal da unidade, já depois da incorporação do empreendimento, e não apenas após a averbação da construção, que sempre foi um ponto divergente entre doutrinadores, registradores e códigos de normas estaduais.

A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade e a elaboração da minuta da convenção do condomínio, como requisito para o registro da incorporação imobiliária, sempre foi uma questão controversa, quanto à exigibilidade de um ato posterior à averbação da construção, para a instituição do condomínio.

Sendo a instituição do condomínio, um instrumento que além de determinar a fração ideal correspondente ao terreno e as partes comuns, determina a discriminação e individualização das unidades e o fim a que se destinam, alguns elementos básicos para a instituição do Condomínio, previstos no artigo 1.332²⁴ do Código Civil e artigo 7⁹²⁵ da lei nº 4.591/1964, já estariam preenchidos, com a documentação apresentada para o registro da incorporação.

Conforme Santos (2012, p. 110), “decorre da conceituação e caracterização do condomínio edilício que a cada unidade imobiliária de uso exclusivo, caberá como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e nas outras partes comuns”, ou seja, a determinação da fração do terreno e permitir a venda de unidades que serão integrantes de um empreendimento coletivo, já predispõe a existência de um condomínio.

Ainda segundo Santos (2012, p. 564), “com o registro da incorporação, definem-se os elementos identificadores da unidade com a correspondente fração ideal do terreno e a área total da futura unidade”,

Contudo, o registro de instituição, servia também como um ato de confirmação de entrega do empreendimento, conforme havia sido prometido pela incorporadora, quando do registro a incorporação, visto que o instrumento de instituição era

²⁴ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam (BRASIL, 2002).

²⁵ Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade (BRASIL, 1964).

registrado após a averbação da construção, contendo toda a caracterização e discriminação das partes comuns e privativas, já prontas e acabadas.

Segundo Rizzardo (2020, p. 49): “não é suficiente o registro da incorporação, ou a averbação da construção. Até certo momento, é possível que exista somente a anotação das frações ideais do terreno”.

Essa divergência doutrinária, gera reflexos também, quanto ao momento correto para a abertura da matrícula individual de cada unidade, antes ou após a averbação da construção, pois a discriminação e individualização das unidades são atributos da instituição do condomínio.

Conforme compreensão de Rizzardo (2020), a individualização das unidades só pode ser efetivada após a averbação da construção, ficando, portanto, a transferência definitiva da unidade e a abertura de matrícula condicionada à averbação da construção, com a expedição do habite-se.

Entendimento contrário, tem Chalhub (2020), que defende que o condomínio especial já é instituído com o registro do Memorial de Incorporação, pois o seu registro fraciona o terreno e divide as futuras unidades autônomas ao qual estão vinculadas, confere autonomia ao direito real de propriedade, pois permite ao incorporador, dispor desse direito real de propriedade, independente de anuência dos demais adquirentes.

As divergências doutrinárias no tocante ao tratamento dado às frações ideais do terreno e das coisas comuns atribuídas às futuras unidades objeto de incorporação imobiliária, fizeram com que as Corregedorias Gerais da Justiça, criassem normas com entendimentos diferentes.

Alguns Códigos de Normas, como o do Estado do Rio Grande do Norte (Provimento nº 154/2016-CGJ/RN, de 09 de setembro de 2016), e o Minas Gerais (Provimento nº 93/2020), facultam a abertura de matrícula, após o registro da incorporação, permitindo a abertura de matrículas de frações ideais do terreno, vinculada à uma futura unidade do empreendimento, por interpretarem que os documentos integrantes do memorial de incorporação, que determinavam a discriminação das frações ideais e a minuta da futura convenção condominial, já ensejavam a instituição do condomínio edilício.

O Código de Normas do Estado do Rio Grande do Norte (Provimento nº 156/2016-CGJ/RN, de 09 de setembro de 2016), em seu artigo 300²⁶, versa que

²⁶ Art. 300. Registrada a incorporação, a instituição de condomínio, o loteamento ou o desmembramento, o oficial

“registrada a incorporação, a instituição de condomínio, o loteamento ou o desmembramento, o oficial abrirá matrícula para os lotes e as unidades autônomas” (RN, PODER JUDICIÁRIO..., 2016b).

Ou seja, pode-se interpretar que a abertura das matrículas das unidades, pode ocorrer tanto após o registro da incorporação, quanto, após o registro da instituição do condomínio, ocasionando assim a adoção de procedimentos diferentes entre as serventias.

Do mesmo modo, o Código de Normas de Minas Gerais (Provimento nº 93/2020), no seu artigo 777, III²⁷, adota texto semelhante ao do Estado do Rio Grande do Norte, facultando a abertura da matrícula, tanto na incorporação quanto na instituição do condomínio.

Já o Código de Normas de São Paulo (Provimento nº 56/2019), só permite a abertura da matrícula da unidade após a conclusão do empreendimento, com a concretização da averbação da construção, a fim de evitar a abertura de matrícula de unidade, sem que houvesse a sua existência de fato, o que poderia ocorrer caso o empreendimento não fosse concluído.

O Código de Normas de São Paulo (Provimento nº 56/2019), em seus artigos 53²⁸ e 56²⁹, prevê a abertura de matrícula somente após o registro do condomínio edilício, indicando como requisito o número do registro da instituição e especificação do condomínio.

Conforme afirmado por Freitas (2022, p.30), “a maioria da doutrina ainda sustenta que o condomínio edilício está adstrito a efetiva conclusão da edificação para que o imóvel tenha existência jurídica plena”, não compactuando, portanto, com a ideia de abertura de matrícula antes da averbação da construção do empreendimento.

abrirá matrícula para os lotes e as unidades autônomas (RN, PODER JUDICIÁRIO..., 2016b).

²⁷ Art. 777. Cada imóvel terá matrícula própria, que deverá ser aberta por ocasião do primeiro registro, ou, ainda:

[...]

III - para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento, divisão, instituição ou incorporação de condomínio edilício, condomínio de lotes, condomínio urbano simples, loteamento de acesso controlado, direito de laje ou regularização fundiária (MG, PODER JUDICIÁRIO..., 2020).

²⁸ Art. 53. É facultada a abertura de matrícula, de ofício, desde que não acarrete despesas para os interessados, nas seguintes hipóteses:

a) para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento ou condomínio edilício (SP, PODER JUDICIÁRIO..., 1989).

²⁹ Art. 56. São requisitos da matrícula:

[...]

e) o número e a data do registro anterior ou, em se tratando de imóvel oriundo de loteamento ou de condomínio edilício, o número do registro ou inscrição do loteamento ou da instituição e especificação do condomínio (SP, PODER JUDICIÁRIO..., 1989).

Em seu entendimento, Freitas (2022, p.30), sustenta que “o imóvel, concebido como uma ficção jurídica, tem existência e validade incontestes, e, portanto, passíveis de atribuição de matrículas próprias”.

Como a promulgação da Lei nº 14.382/2022, o legislador veio acabar com essas divergências ao determinar a unificação dos atos de incorporação e instituição do condomínio, permitindo a abertura das matrículas das unidades como frações ideais do terreno ao qual estão vinculadas.

Para corroborar esse entendimento, a lei nº 14.382/2022, alterou ainda os incisos “i” e “j”³⁰, do artigo 32 da Lei de Incorporações, conforme destacado por Freitas (2022), a nova redação “vem incluir a descrição da futura unidade imobiliária, sua utilização, e a minuta da convenção de condomínio disciplinando o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário”.

Essa alteração trouxe os elementos constitutivos da instituição do condomínio avançado no artigo 1.332 do Código Civil, e artigo 7º, da lei nº 4.591/1964, permitindo desta forma que a incorporação e instituição do condomínio passem a constituir ato único no registro imobiliário.

Outra alteração decorrente dessa nova constituição do condomínio trazida pela Lei nº 14.382/2022, foi a alteração do parágrafo 1º da Lei nº 4.591/1964, onde o texto determina que com o registro da incorporação, as frações ideais e respectivas acessões estão sujeitas a regime condominial especial, permitindo ao incorporador e os futuros adquirentes da possibilidade de dispor e onerar a sua fração ideal, sem a anuência dos demais condôminos.

Ou seja, o texto legal cria uma nova modalidade de condomínio, com frações ideais de futuras unidades, que já podem ser transferidas para seus adquirentes, o que antes só ocorria com a entrega da unidade pronta e acabada.

6 CONCLUSÃO

Por meio das pesquisas realizadas e dos materiais bibliográficos interpretados, foi possível compreender um pouco mais acerca do surgimento e da constituição do

³⁰ i) instrumento de divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão;
j) minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário (BRASIL, 2022).

conceito de condomínio. Foi possível ainda observar, que as mudanças socioeconômicas obrigaram os legisladores a se adaptarem ao surgimento de novas formas de habitação e de regularizar essas práticas.

Com a vigência da Lei n.º 14.382/2022, que trouxe alterações à Lei n.º 4.591/1964, unificando os atos de instituição do condomínio e incorporação imobiliária, as alterações ocorridas, além de simplificar os atos, reduzem o tempo e custos do procedimento registral.

Foi possível entender que a viabilidade de unificação dos referidos atos, se deu em razão da similaridade dos procedimentos registraes, principalmente no tocante a documentação apresentada para o registro do memorial de incorporação, que ocorria da fase inicial do lançamento do empreendimento, e a documentação apresentada para a instituição do condomínio, que ocorria após a averbação da construção.

Essa similaridade, gerou interpretações diferentes no meio jurídico e era motivo de discursão, quanto ao momento correto para instituir o condomínio, pois no momento do registro de incorporação, não existe a unidade pronta e acabada, apenas uma ficção jurídica do imóvel, representado pela fração ideal do terreno. Entretanto, a interpretação majoritária era que a instituição do condomínio, somente poderia ocorrer após a averbação da construção da unidade.

Sendo que a finalidade da instituição do condomínio é de determinar a fração ideal de cada unidade, discriminando as áreas privativas e comuns atribuídas a cada unidade, de forma que possa ser determinado o uso e destinação de cada imóvel. Características essas que já eram encontradas na documentação apresentada para o registro de incorporação, e que geravam interpretações diferentes e conseqüentemente, eram adotados procedimentos diferentes em diversos cartórios brasileiros, que seguiam as normas regulamentadas pelas corregedorias estaduais.

O legislador ao determinar a unificação dos referidos atos no texto da lei n.º 14.382/2022, tratou de alterar alguns textos já existentes de forma a endossar a sua intenção e não deixar margens para interpretações diferentes. No próprio texto que traz a unificação dos registros, ele trata da instituição do condomínio sobre as frações ideais, e em outra parte fala que essas frações ideais estão sujeitas a regime condominial especial, permitindo inclusive a sua livre disposição ou oneração.

A unificação dos atos, além da redução de custos nas taxas cartorárias, reflete também na redução de custos para a emissão de toda a documentação necessária para

a incorporação e a instituição do condomínio, como, por exemplo, a contratação de profissionais especializados, contratação de despachantes, pagamento de taxas de emissão de certidões, dentre outros, tornando, conseqüentemente, o processo menos burocrático.

Um dos principais objetivos da Lei nº 14.382/2022, foi a redução de custos, prazos e a simplificação dos atos de registro nos cartórios, com relação ao processo de legalização do empreendimento no registro de imóveis, foi possível verificar que a unificação dos atos de incorporação de instituição do condomínio, tornaram o procedimento menos burocrático, mais célere e menos oneroso para as incorporadoras. O que gera um incentivo para que as incorporadoras não deixem de registrar nos cartórios a incorporação do empreendimento e todos os demais atos de legalização do empreendimento, que asseguram ao adquirente todos os direitos da promessa de venda do imóvel, cuja aquisição iniciou apenas com uma fração ideal do imóvel.

REFERÊNCIAS

ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. **Lei de registros públicos comentada**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. [E-book]. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530983468/>. Acesso em: 22out. 2022.

BRASIL. **Decreto nº 5.481 de 25 de junho de 1928**. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm. Acesso em 18 set. 2022.

BRASIL. **Decreto-lei nº 5.234, de 8 de fevereiro de 1943**. Modifica o art. 1º do decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del5234.htm. Acesso em: 18 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 285, de 5 de junho de 1948**. Modifica a redação do artigo 1º do Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e revoga o Decreto-lei número 5.234, de 8 de fevereiro de 1943. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1930-1949/l285.htm. Acesso em 18 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm. Acesso em 18 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em 22 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/>. Acesso em 18 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.** Cria Medidas de estímulo à Indústria de Construção Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4864.htm. Acesso em 18 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 25 out. 2022.

BRASIL. **Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em 22 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.** Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm. Acesso em: 25 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/>. Acesso em 18 set. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004.** Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm. Acesso em 18 set. 2022.

BRASIL. **Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa MinhaCasa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 [...]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em 22 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.** Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos

nas Leis n.º 9.250 [...]. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13097.htm. Acesso em 22 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União [...]. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 22 nov. 2022.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp); altera as Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e 13.465, de 11 de julho de 2017; e revoga a Lei nº 9.042, de 9 de maio de 1995, e dispositivos das Leis nºs 4.864, de 29 de novembro de 1965, 8.212, de 24 de julho de 1991, 12.441, de 11 de julho de 2011, 12.810, de 15 de maio de 2013, e 14.195, de 26 de agosto de 2021. Disponível em:

<https://legislacao.presidencia.gov.br/>. Acesso em 18 set. 2022.

CHALHUB, Melhim N. **Incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro: GEN, 2019. [E-book]. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530987053/>. Acesso em: 18 set. 2022.

DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro, v. 4: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2022. [E-book]. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 18 set. 2022.

DUARTE, Melissa de Freitas; VALGOI, Gabriele. **Sistema registral e notarial brasileiro**. Porto Alegre: Sagah, 2018. [E-book]. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788595024854/>. Acesso em: 22 out. 2022.

FREITAS, Marlon José Gonçalves de. Condomínio de lotes: fracionamento da propriedade e matrícula do imóvel. **Registrando o Direito**, São Paulo, ed. 28, p. 10-31, maio/jun. 2022. Bimestral.

MINAS GERAIS (MG). Poder judiciário do Estado de Minas Gerais. Corregedoria-Geral de Justiça (CGJ). Gabinete do Corregedor-Geral de Justiça. Provimento Conjunto nº 93/2020. Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais. **Diário do Judiciário Eletrônico/TJMG**, 23 jun. 2020.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: GEN,

2021. [E-book]. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530994075/>. Acesso em: 18set. 2022.

RIO GRANDE DO NORTE (RN). Poder judiciário do Estado do Rio Grande do Norte. Corregedoria Geral de Justiça (CGJ). **Provimento nº 154/2016-CGJ/RN, de 09 de setembro de 2016**. Institui no âmbito judicial o novo código de normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte. Disponível em: http://www.portaldori.com.br/wp-content/uploads/2016/10/Provimento-154_2016-CGJ_RN-C%C3%B3digo-de-Normas-Judicial-COMPILADO-19.10.2016-2.pdf. Acesso em: 22 nov. 2022.

RIO GRANDE DO NORTE (RN). **Lei nº 11.038, de 22 de dezembro de 2021**. Dispõe sobre as Custas Judiciais, os Emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, a Taxa de Fiscalização Judiciária, sobre o Fundo de Compensação dos Registradores Cíveis das Pessoas Naturais e dá outras providências. Disponível em:

<http://www.al.rn.gov.br/storage/legislacao/2022/sycchwkyyy30uja2b6u4r96z06k7bv.pdf>. Acesso em: 26 nov. 2022.

PIRES, Gabriel de Sousa. **A relação incorporador imobiliário/adquirente após o advento do caso Encol**. Monografia (Curso de Direito) – Centro Universitário de Brasília. Brasília: 2011. Disponível em:

<https://repositorio.uniceub.br/jspui/handle/123456789/390>. Acesso em: 22 nov. 2022.

RIO GRANDE DO NORTE (RN). Poder judiciário do Estado do Rio Grande do Norte. Corregedoria Geral de Justiça (CGJ). Provimento nº 156, de 18 de outubro de 2016b. Institui no âmbito extrajudicial o novo código de normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte. **Diário do Judiciário Eletrônico/TJRN**, 18 out. 2016.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edifício e incorporação imobiliária**. Rio de Janeiro: GEN, 2020. [E-book]. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530992170/>. Acesso em: 18set. 2022.

SALLES, Venício. **Direito registral imobiliário**. São Paulo: Saraiva, 2012. [E-book]. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788502219380/>. Acesso em: 22 out. 2022.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **Condomínio e incorporações do registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Mirante, 2012.

SÃO PAULO (SP). Poder judiciário do Estado de São Paulo. Corregedoria Geral de Justiça (CGJ). Provimento nº 58/89. Normas de serviço: cartórios extrajudiciais, tomo II. **Diário do Judiciário Eletrônico/TJSP**, 28 nov. 1989.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de O. **Revolucionando o condomínio**. São Paulo:

Saraiva, 2017. [E-book]. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788547222291/>. Acesso em:
20 set. 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4:** direito das coisas. Rio de Janeiro: GEN, 2022. [E-book]. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em:
21 set. 2022.

VIANA, Marco Aurélio S. **Manual do condomínio edifício:** Arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: GEN, 2009. [E-book]. Disponível em:
<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-6180-0/>. Acesso em: 20 set. 2022.