

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

KELLY APARECIDA TERCENCIANO

O PRAZO DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

São Paulo
2015

Kelly Aparecida Terenciano

O PRAZO DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Trabalho de Conclusão de Curso de
Pós-Graduação em Direito para
obtenção do certificado de
Especialização em Direito Imobiliário,
sob orientação do Prof. Dr. Everaldo
Augusto Cambler.

São Paulo
2015

Kelly Aparecida Terenciano

O PRAZO DO REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Monografia apresentada como pré-requisito para a obtenção do certificado de Especialização em Direito Imobiliário pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Professor Orientador

Nome: Prof. Dr. Everaldo Augusto Cambler

Nota: _____ (_____)

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todas as pessoas que contribuíram para a realização deste trabalho, especialmente aos meus pais Uilson e Ivete que sempre priorizaram meus estudos me ajudando a me tornar quem sou, e ao meu noivo Junior que me incentivou e me apoiou nesta caminhada, sendo companheiro nos momentos mais difíceis no desenvolvimento deste estudo.

Ainda, agradeço imensamente aos professores, mestres e doutores que me orientaram, conduzindo – me ao caminho mais valioso da vida: o conhecimento.

RESUMO

O presente trabalho monográfico analisa a Incorporação Imobiliária no ordenamento jurídico brasileiro e demonstra a importância do Registro do Memorial de Incorporação Imobiliária junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como, os seus efeitos.

Referido registro é fundamental para a comercialização das unidades autônomas do empreendimento, o mesmo ainda transmite segurança tanto para os adquirentes como para os demais elementos que estão envolvidos na operação.

O objetivo do capítulo do Condomínio Edifício é definir essa forma de condomínio, demonstrando sua natureza jurídica, bem como as formas de constituição do mesmo.

O segundo capítulo conceitua o instituto da Incorporação Imobiliária, traz a origem das Incorporações assim como a legislação aplicável.

O terceiro capítulo aborda o tema objeto da pesquisa, qual seja o Prazo do Registro da Incorporação Imobiliária no Estado de São Paulo, trazendo de forma minuciosa todos os documentos que devem ser apresentados de acordo com o artigo 32 da Lei 4.591/64, e, ainda, a distinção entre o prazo do registro da incorporação, o prazo de carência da mesma, e as formas de efetivar o registro, qual seja, concretização ou revalidação da incorporação.

O presente trabalho encerra-se com a conclusão, na qual são apresentados pontos conclusivos destacados acerca de toda pesquisa referente ao presente trabalho, seguidos do entendimento quanto ao assunto e como se deve ter à continuidade dos estudos e das reflexões sobre o tema, dada a dinâmica evolução contínua do mesmo.

Palavras chave: Incorporação Imobiliária, Memorial de Incorporação, Prazo do Registro da Incorporação Imobiliária, Concretização da Incorporação, Revalidação da Incorporação.

ABSTRACT

This monographic work analyzes the real estate development in the Brazilian legal system and demonstrates the importance of registration of real estate development next to the Memorial Hall of records of competent real estate, as well as its effects.

Referred to registration is fundamental to marketing of autonomous units of the enterprise, the same still conveys both security to purchasers as to the other elements that are involved in the operation.

The objective of this chapter Building condo is to define this form of condominium, demonstrating its legal nature, as well as the forms of Constitution.

The second chapter conceptualizes the Institute of real estate development, brings the origin of Incorporation as well as the applicable law.

The third chapter deals with the theme of the research object, which is the Term of registration of real estate in the State of Sao Paulo, bringing thoroughly all documents shall be submitted in accordance with article 32 of the law 64/4,591, and, still, the distinction between the term of the registration of the merger, the grace period in the same, and ways to implement the registry, that is, implementation or renewal of the merger.

The present work concludes with the completion, in which are presented conclusive opinions about points of all research for the present work, followed by the understanding about the subject and as to the continuity of the studies and reflections on the topic, given the continuous evolution of the same dynamic.

Keywords: Real estate development, Memorial of Incorporation, Registration of the term real estate development, Implementation of the merger, Revalidation of Incorporation.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
-------------------------	----------

Capítulo I – CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1.1 Definição.....	9
1.2 Natureza Jurídica.....	12
1.3 Formas de constituição.....	15

Capítulo II – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1 Definição Legal e Conceito de Incorporação.....	18
2.2 Definição de Incorporador.....	20
2.3 Origem das Incorporações.....	21
2.4 Legislação Aplicável.....	23

Capítulo III – O PROCESSO DE REGISTRO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

3.1 O Registro das Incorporações Imobiliárias.....	26
3.2 Do rol de documentos necessários para o Registro das Incorporações Imobiliárias.....	30
3.3 Do prazo do Registro da Incorporação Imobiliária e suas formas de efetivação.....	46
3.3.1 Da Concretização da Incorporação Imobiliária.....	48
3.3.2 Da Revalidação da Incorporação Imobiliária.....	50

CONCLUSÃO	52
------------------------	-----------

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	56
---	-----------

INTRODUÇÃO

O tema em pauta é de grande importância para os operadores do direito, sobretudo aqueles que militam em Direito Imobiliário. Objetiva – se com a explanação do tema selecionado, concentrar os elementos que mais se efetivam com relação ao Processo de Registro das Incorporações Imobiliárias e consequentemente o Prazo do mesmo.

A presente monografia versa, principalmente, sobre o Prazo do Registro da Incorporação Imobiliária e suas formas de efetivação e está dividida em três capítulos. O primeiro relatará o conceito do novo condomínio, conhecido por Condomínio Edilício, sua natureza jurídica e formas de constituição.

O segundo capítulo tratará sobre a definição legal e o conceito de Incorporação Imobiliária, a definição de Incorporador, a origem das Incorporações, e, bem como, a Legislação aplicável para referido instituto.

Por fim, o terceiro capítulo, trará o Processo de Registro das Incorporações Imobiliárias no Estado de São Paulo, no qual dará ênfase ao tema principal do presente trabalho, qual seja o Prazo do Registro da Incorporação Imobiliária. Referido capítulo falará sobre o registro das Incorporações, elenca o rol de documentos necessários para obter o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Além disso, traz o prazo do registro e suas formas de efetivação, sendo elas a concretização e revalidação da Incorporação.

Assim sendo, a presente monografia teve como objetivo maior, demonstrar todo o processo para a realização do Registro da Incorporação Imobiliária, a fim de primar pela segurança jurídica de forma geral, e, ainda, após o prazo estipulado por Lei para esse registro, elencou as formas de efetivação para continuar a garantir a segurança jurídica ao futuro adquirente da unidade autônoma, bem como, aos demais envolvidos nesta operação.

Capítulo I – CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1.1 Definição

Primeiramente insta salientar que essa forma de condomínio já possuiu as mais variadas denominações, conhecido por alguns doutrinadores como novo condomínio, e, tradicionalmente denominado de propriedade horizontal, se deu há alguns anos devido ao grande crescimento populacional, bem como o desenvolvimento das cidades e consequente valorização dos terrenos urbanos, gerando assim a necessidade de melhor aproveitar o solo¹.

A denominação propriedade horizontal recebe críticas, tendo em vista que nem sempre essa forma de condomínio será em edifícios, tendo assim a propriedade horizontal, inúmeras vezes o condomínio edilício será composto por casas ou lojas, por isso, muitos doutrinadores não usam essa nomenclatura por não trazer a ideia correta de condomínio edilício.

Agora podemos tratar do tema em questão, condomínio se dá quando a mesma propriedade pertence a mais de uma pessoa, cabendo de forma igual o todo e as suas partes, ou seja, “o condomínio é uma forma específica expressa no direito das coisas para se compartilhar um imóvel entre dois ou mais indivíduos”², nesse caso temos o condomínio civil.

A definição de condomínio civil é primordial para entendermos o conceito de condomínio edilício, onde trata – se de uma propriedade dividida em áreas comuns e áreas privativas, a qual conseguiu delimitar e quantificar a propriedade de cada proprietário, o condomínio edilício se opõe ao condomínio civil pela sua definitividade e perpetuidade³.

¹ KOJRANSKI, Nelson, *Condomínio Edilício aspectos jurídicos*. 2. Ed. São Paulo: Malheiros, 2015. p. 24.

² VENOSA, Sílvio de Salvo, *Direito civil: direitos reais*. 5. Ed. São Paulo: Atlas, 2005. p. 45 e 46.

³ AGHIARIAN, Hércules, *Curso de direito imobiliário*. 11. ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2012. p. 211.

Cada condômino é titular, com exclusividade, da sua unidade autônoma, podendo ser sala, apartamento, loja, escritório, vaga, e, ao mesmo tempo, titular de partes ideais das áreas comuns, ou seja, o terreno, portaria, *playground*, piscina, *hall*, elevador, escada, dentre outros, conforme determinado no artigo 1.331 do Código Civil.

Condomínio trata – se de uma propriedade em comum, a qual cada proprietário possa usá-la indistintamente, conforme a sua destinação. Também configura – se o direito que é concedido há várias pessoas para conjuntamente usufruírem de um mesmo objeto, partilhando um quinhão ideal⁴.

Condomínio edilício configura – se por ter parte privativa, que é a propriedade exclusiva ou unidade autônoma onde há uma fração ideal sobre as partes comuns de utilização de todos os demais condôminos, esse conceito traz a ideia que a doutrina convencionou dando – lhe o nome de propriedade horizontal. Dessa forma cada condômino exercerá duas formas de direitos, quais sejam:

- a) Pleno, que refere – se ao direito sobre a sua unidade autônoma (salas, apartamentos, escritórios, *mall*, lojas, vaga para veículos), podendo nela fazer o que quiser desde que não afronte direito de terceiros (CC. art. 1.331, § 1º); e
- b) Limitado, o qual incide sobre as partes comuns de uso proporcional a todos os condôminos, como o terreno onde foi erigido o empreendimento, as fundações, montantes, vigas, moradia do zelador, escadas, rampas para veículos, os poços de elevadores, portaria, áreas de recreação, e tudo o que mais por sua destinação sirva a uso comum de todos os condôminos será incluído no direito limitado⁵.

O condomínio edilício é composto por um conjunto de propriedades exclusivas consideradas unitárias em um edifício, com áreas comuns vinculadas a essas partes exclusivas, denominadas unidades autônomas, que podem apartamentos, salas, escritórios, vagas de garagem, etc. Com isso, temos que cada

⁴ COSTA, Wagner Veneziani. *Dicionário Jurídico*. São Paulo: Madras, 2005. p. 125.

⁵ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis*. São Paulo: Editora Mirante. 2012. p. 45 e 46.

unidade autônoma é considerada um imóvel exclusivo, mas que compartilha áreas comuns com os demais condôminos⁶.

Assim, para que exista o condomínio edilício, é indispensável haver realmente, de forma simultânea, tanto a propriedade comum quanto a exclusiva, caso contrário terá somente o condomínio comum, o qual poderá ser voluntário ou necessário e está disposto nos artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil.

Já o condomínio edilício rege – se pelos artigos 1.331 a 1.358 do mesmo diploma legal, e se caracteriza por apresentar uma propriedade singular das unidades autônomas, residenciais ou não, juntamente com a necessária e inexorável parte comum do condomínio.

Não se pode conceder um regime de condomínio edilício se não houver a área comum dividida proporcionalmente a todos os condôminos, e a área privativa determinada, sendo que as áreas comuns são inalienáveis separadamente das unidades autônomas, de acordo com o disposto no § 2º do artigo 1.331 do Código Civil.

Ainda, temos que além da área comum e da área privativa, ambas primordiais para a constituição do condomínio edilício, a fração ideal, a qual também é essencial para a identificação do condomínio em questão, pois é com a fração ideal que conseguimos delimitar o quanto cada unidade autônoma possui no terreno que será edificada a construção, bem como nas outras partes comuns, conforme disposto no § 3º do artigo 1.331 do Código Civil.

Igualmente, não obstante o acima dito faz – se esclarecermos que quando o adquirente compra uma unidade autônoma em construção, naquele momento ele adquiriu uma fração ideal no terreno que corresponde à futura unidade autônoma, tendo em vista que ainda não há que se falar em unidade autônoma de fato.

⁶ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio, *Direito Imobiliário: Teoria e Prática*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 683.

Assim temos que o direito as áreas comuns são acessórios aos que já detém direito a unidade autônoma do condomínio, e esses não podem ser alienados separadamente ou divididos, pois compõe a fração ideal de cada unidade autônoma juntamente com as partes de propriedade exclusiva ou unidade autônoma, trazendo, nesse sentido, que a área comum é acessória à área privativa, tendo em vista que ambas estão vinculadas na composição da unidade autônoma.

Para se utilizar da unidade autônoma o proprietário deverá respeitar além do direito de vizinhança, mas também os ordenamentos de ordem particular do condomínio, como a Convenção e o Regimento Interno. Os condôminos são coproprietários de fração ideal de terreno e das partes de uso comum.

1.2 Natureza Jurídica

São muitas teorias que trazem explicações a respeito da natureza jurídica do Condomínio Edilício, entretanto nota - se que a mais coerente é a que a ilustre Maria Helena Diniz defende, caracterizando – o juridicamente por terem juntamente as propriedades exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício, as quais são obrigatoriamente comuns⁷.

Como já trazido, de fato o condomínio edilício compõe – se de partes comuns e partes privativas, onde cada condômino poderá usar livremente das partes comuns, conforme sua destinação, porém sem prejudicar a comunhão. Ainda, pode haver limitações na utilização das áreas comuns pelos condôminos, apenas para melhorar a comunhão com os demais.

Essas áreas pelas suas próprias características já ensejam que para serem utilizadas de forma comunitária e igualitária pelos condôminos deverão ser respeitadas algumas regras já previamente estabelecidas na convenção e no regimento interno do condomínio, como por exemplo, o salão de festas, a cozinha

⁷ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro, Direito das coisas. Volume 4*. 30. ed. – São Paulo : Saraiva, 2015. p. 253.

gourmet, ou a quadra de tênis, esses lugares só poderão ser usados por um condômino de cada vez, mediante reserva feita nos termos do ordenamento do condomínio⁸.

Assim temos que os direitos dos condôminos são absolutos apenas limitando – se a delimitações da copropriedade. Ainda, quanto às unidades autônomas, para fins tributários as mesmas são tratadas como prédio isolado, consoante o artigo 11 da Lei nº 4.591/64.

O Código Civil de 2002 não tratou de regular de forma mais específica à questão da contribuição tributária de cada unidade autônoma pertencente ao condomínio edilício, assim tem – se que cada unidade autônoma tem sua devida individualização referente às contribuições estaduais e municipais conforme disposto no artigo 11 supramencionado.

Com relação à natureza jurídica dos condomínios edilícios, é interessante falarmos referente à natureza jurídica dos subcondomínios, que são a divisão das edificações dentro de um só condomínio, assim a natureza jurídica deste é um mero ato desmembrado acompanhando o condomínio em si.

Mesmo não havendo expressamente previsão legal para o subcondomínio, é muito usual instituí-lo em uma incorporação imobiliária, para delimitar os custos de edificações distintas, por exemplo, uma torre comercial e uma residencial no mesmo condomínio, bem como para poder estipular as regras distintas para cada subcondomínio de acordo com a sua necessidade.

Outrossim, há uma grande discussão quanto à personalidade jurídica do condomínio edilício, o atual Código Civil não inovou nos trazendo uma definição, subsiste previsão legal apenas quanto à capacidade de agir o condomínio em juízo e de administração, concepções criadas para viabilizar a tutela e a gestão dos interesses comuns dos condôminos, mas que não lhe atribuem personificação.

⁸ DINIZ, Maria Helena, Op. cit. p. 254.

Devido a isso, visando dar solução mais sensata à questão, a jurisprudência tem admitido a aquisição de imóvel pelo condomínio em praça pública, independentemente de se lhe atribuir personalidade jurídica, a qual, de fato, não possui⁹.

Entretanto, não obstante o posicionamento jurisprudencial, a possibilidade de aquisição de unidade autônoma pelo condomínio é disciplinada pelo artigo 63 da Lei nº 4.591/64 em seu artigo 3º, não entrando no mérito do condomínio possuir personalidade jurídica, porém lhe conferindo o poder especial de aquisição de unidade leiloadas¹⁰.

Contudo, na moderna doutrina, a discussão acerca da possibilidade do condomínio edilício ter personalidade jurídica continua grande. Para o ilustre Caio Mário o condomínio edilício é um ente despersonalizado, pois lhe falta a *affectio societatis*, requisito essencial para lhe caracterizar a personalidade jurídica, porém possui plena capacidade processual, podendo assim ingressar em juízo, em nome próprio, representado pelo síndico, para agir na defesa dos interesses comuns dos condôminos.

Ainda, ressalta a corrente que vem se formando referente à admissão da personalidade jurídica autônoma ao condomínio edilício, tema muito debatido na IV Jornada de Direito Civil, a qual se mantém adepta a essa corrente. Essa questão é

⁹ “Registro de Imóveis. Dúvida. Recusa do registro de carta de adjudicação. Concordância com uma das exigências formuladas pelo registrador. Impossibilidade de julgamento do mérito de forma a comprometer o princípio da propriedade. Condomínio especial como adquirente – Ausência de personalidade jurídica – Viabilidade da aquisição pela aplicação do artigo 63, §3º da lei 4591/64 – Necessidade, entretanto, da anuência dos condôminos em assembleia geral. Dúvida prejudicada. Recurso não provido.” (TJSP – Apelação Cível nº 363-6/8 – Rel. José Mario Antonio Cardinale – J. 18.08.2005).

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Carta de arrematação – Condomínio exequente como arrematante – Inteligência do artigo 63, § 3º, da Lei nº 4.591/64 – Viabilidade da aquisição apesar da ausência de personalidade jurídica – Anuência necessária dos condôminos em assembleia geral, porém, não demonstrada – Impossibilidade do registro – Recurso provido.” (TJSP – Apelação Cível nº 256-6/0. – Rel. José Mário Antonio Cardinale – J. 10.02.2005).

“Registro de imóveis – Dúvida julgada improcedente – Registro de carta de adjudicação – Condomínio especial como adquirente – Ausência de personalidade jurídica – Viabilidade da aquisição, em tese, mediante aplicação analógica do artigo 63, § 3º, da Lei nº 4591/64 – Necessidade de aprovação da aquisição, em assembleia geral dos condôminos. – Recurso provido.” (TJSP – Apelação Cível nº 273-6/7 – Rel. José Mário Antonio Cardinale – J. 13.01.2005).

¹⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 326.

tão debatida, pois a ausência de personalidade jurídica ao condomínio edilício pode trazer alguns prejuízos aos condôminos, como no fato de um condômino estar inadimplente há muito tempo e o condomínio impossibilitado de arrematar essa unidade autônoma, dessa forma acarretando ônus aos demais por terem que ratear o valor correspondente ao inadimplente¹¹.

Diante desses ensinamentos, temos que o condomínio edilício é um ente despersonalizado, devido à falta do *affectio societatis* e a consequente falta de regulamentação no Código Civil de 2002, entretanto dispõe de suas atribuições e pela doutrina vem se fortalecendo a tese de possibilitar personalidade jurídica para o condomínio.

1.3 Formas de constituição

A constituição de condomínio edilício se dará por ato entre vivos ou testamento, ou seja, é necessária a manifestação expressa de vontade e consequentemente o registro para se tornar público o ato e constituir o condomínio, caso não tenha esses dois atos juntamente, podemos até ter um condomínio, entretanto não o edilício, conforme elucida o artigo 1.332 do Código Civil.

Se a instituição se der por testamento a Lei não distingue em qual modalidade se fará, podendo ser admitida qualquer uma das diversas existentes, porém só produzirá efeitos após o falecimento do testador e a abertura do inventário e partilha deste.

Caso a instituição se der por ato entre vivos, tem – se uma grande discussão acerca do instrumento a ser utilizado, pois de acordo com o artigo 108 do Código Civil se a Lei não dispuser em contrário à escritura pública é *essencial* para a validade dos negócios jurídicos que visem à constituição de direitos reais sobre imóveis, logo se encaixando perfeitamente no caso em questão.

¹¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit.. p. 62.

Assim, para aqueles que seguem a linha de raciocínio que o condomínio edilício é um direito real previsto no Código Civil, cuja constituição se dá nos termos do artigo 108 supracitado, será necessário à apresentação da escritura pública quando a constituição se der por ato entre vivos.

Contudo, não obstante existirem vários doutrinadores que sigam essa posição, e ainda posição esta adotada em alguns estados do País, há de se ressaltar que aqui em São Paulo, nos termos das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (Provimento 37/2013), capítulo XX, seção VIII, mais precisamente em seu item 224 a constituição do condomínio edilício será possível mediante a apresentação do instrumento particular, vejamos:

“224. A instituição e especificação de condomínio serão registradas mediante a apresentação do respectivo instrumento público ou particular, que caracterize e identifique as unidades autônomas, ainda que implique atribuição de unidades aos condôminos, acompanhado do projeto aprovado e do ‘habite – se’.” (grifo nosso).

Dessa forma, para instituir um condomínio edilício no Estado de São Paulo requer apresentar o instrumento público devidamente formalizado, bem como a convenção de condomínio, habite – se emitido pela municipalidade, capa de IPTU, certidão negativa de débitos emitida pelo INSS relativa à obra, e, os quadros III e IVA da NBR com o índice do SINDUSCON atualizado, devidamente elaborado pelo engenheiro responsável pelos cálculos com base na ABNT.

Esses documentos são os principais, entretanto pode haver algum Registro de Imóveis que requeira outro documento de acordo com o caso concreto.

Por fim, insta observarmos que não se pode confundir a instituição do condomínio edilício com a sua constituição, pois a instituição versa a respeito do nascimento do condomínio edilício, conforme preceitua o artigo 1.332 do Código Civil.

Nas palavras do Professor Scavone Junior a instituição do condomínio é a forma pela qual juridicamente torna – se possível dispor sobre as relações jurídicas advindas da convivência entre os diversos condôminos. E ainda, nessa ocasião que

as unidades autônomas são individualizadas, dispondo sobre as normas de convívio no condomínio edilício¹².

Na instituição, acontece a transformação do condomínio comum em condomínio edilício, conseqüentemente trazendo aos condôminos o seu direito exclusivo perante a sua unidade autônoma, porém resguardando o direito as demais partes comuns do condomínio. Ainda, com a instituição, ocorre a divisão das unidades autônomas e assim concretiza – se o fracionamento jurídico do bem incorporável¹³.

Já a constituição é representada por intermédio do instrumento que visa reger as normas básicas para o convívio dos condôminos, instrumento este denominado convenção de condomínio, conforme dispõem o artigo 1.333 e 1.334, ambos do Código Civil.

A convenção é o documento em que são relacionadas às normas instituídas para o condomínio edilício, desde sua composição à sua administração. É obrigatório que para a convenção ter validade a mesma deverá ser subscrita por pelo menos 2/3 dos proprietários, assim como o seu registro é essencial para ter validade *erga omnes*¹⁴.

Assim, temos as definições e atribuições da instituição e constituição do condomínio edilício, restando claro que ambas não se confundem, com isso trataremos da incorporação imobiliária.

¹² SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio, *Op. cit.*, p. 684.

¹³ CAMBLER, Everaldo Augusto, *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária*, cit., p. 60.

¹⁴ MALUF, Carlos Alberto Dabus, *Op. cit.*, p. 28.

Capítulo II – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

2.1 Definição Legal e Conceito de Incorporação

A incorporação imobiliária é um negócio jurídico o qual tem a finalidade de alienar as unidades autônomas objeto da futura construção, cuja regulamentação encontra – se na Lei nº 4.591/64 e a definição exata de incorporação está no parágrafo 1º do artigo 28 deste diploma legal.

O Código Civil é inerte a respeito da incorporação imobiliária trazendo apenas a parte de condomínio geral e condomínio edilício, conforme já exposto no capítulo acima. Devido a isso a regulamentação está na Lei nº 4.591/64 no que teme de específico.

O negócio da incorporação imobiliária é aquele que realiza – se antes da construção do condomínio e de sua instituição, discriminando em detalhes a construção que se fará. A partir disso, é permitida a comercialização antecipada das futuras unidades autônomas por meio de oferta ao público em geral. Para essa comercialização poder ser feita é exigido o registro da incorporação, apresentando toda documentação elencada no artigo 32 da Lei nº 4.591/64¹⁵.

Outrossim, fora a atividade de comercialização, a incorporação imobiliária é uma forma de constituição de condomínio edilício por unidades autônomas, essa constituição faz parte integrante do escopo dos atos a que o incorporador se compromete a praticar quando lança um empreendimento.

Caio Mário assevera que a incorporação imobiliária é um contrato no qual o incorporador, que pode ser pessoa física ou jurídica, compromete – se a construir

¹⁵ SERRA, Márcio Guerra. *Registro de imóveis III: procedimentos especiais*. São Paulo: Saraiva, 2013. (Coleção Cartórios/coordenador Christiano Cassettari). p. 105.

um empreendimento composto de unidades autônomas, para alienar o todo ou parte dele¹⁶.

Melhim Namem Chalhub defini a incorporação imobiliária como a atividade de direção e realização de um empreendimento imobiliário, onde se tem a alienação de unidades autônomas em construção e, após a conclusão do empreendimento, a entrega dessas unidades aos adquirentes, tudo isso devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente¹⁷.

Já para Fioranelli, caracteriza-se a incorporação imobiliária perante a nossa legislação, quando o incorporador assume a iniciativa do empreendimento, dispondo – se a alienar as futuras unidades autônomas. Obrigatoriamente deverá existir a ligação entre as alienações e a construção¹⁸.

Um fator determinante que incide na atividade da incorporação imobiliária é a alienação antecipada de unidades autônomas (vagas de garagem, apartamentos, salas, lojas, etc.) de um empreendimento a construir, esse fator é justamente, do ponto de vista econômico e financeiro, o que motiva o incorporador, pois assim ele capta recursos necessários à realização da incorporação.

Na visão do incorporador, podemos dizer que a sua atividade siga um roteiro. O qual inicia – se com um terreno com capacidade para erigir um empreendimento residencial, comercial ou misto, ainda, enxerga a viabilidade de lucrar com as alienações das futuras unidades autônomas, e assim, basicamente se dá a incorporação imobiliária.

Concluimos que a atividade da incorporação imobiliária tem natureza empresarial, pois inegavelmente vislumbra – se lucro com a mesma. O incorporador, pessoa física ou jurídica, que se dispõe a promover uma incorporação constitui uma empresa comercial imobiliária.

¹⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit., p. 210 a 212.

¹⁷ CHALHUB, Melhim Namem. Op. cit., p. 13.

¹⁸ FIORANELLI, Ademar. *Direito Registral Imobiliário*, Porto Alegre: IRIB: S. A. Fabris, 2001. p. 560.

Por fim, destarte – se, dar maior importância ao registro da incorporação imobiliária e ao papel do incorporador nesse momento, vale frisar, e não tão menos importante, é o papel do registro de imóveis também, pois após o recebimento da documentação relacionada no artigo 32 da LCI, este a examinará e caso leve a registro um título que vá a desacordo com a Lei ou não verifique a falta de algum documento exigido por esta, responderá civil e criminalmente por seu ato¹⁹.

2.2 Definição de Incorporador

A definição mais concreta referente à pessoa do incorporador está conceituada no artigo 29 da Lei nº 4.591/64.

O incorporador não é a pessoa que necessariamente fará a construção do empreendimento, mas sim aquele que constitui a construção e a torna viável, mesmo que seja por um terceiro. Referida pessoa pode ou não ser proprietário do terreno, assim como pode ser pessoa física ou jurídica.

A figura do incorporador é imprescindível na atividade da incorporação, não obstante estar expresso na Lei nº 4.591/64, dada pessoa é quem efetivamente alavanca esse negócio jurídico denominado incorporação imobiliária, pois é com sua eficácia para o negócio que se tem a intermediação, a busca por interessados, a contratação de elementos básicos para a construção, e a responsabilidade pelo êxito.

Ainda, o incorporador, fora ser o intermediário e gerenciador, é aquele que previamente à incorporação imobiliária, tem a presteza de saber as variações e tendências do mercado, é quem estuda o público alvo do empreendimento, busca os terrenos adequados, negocia, planeja, adquirir ou não o terreno, enfim, desenvolve diversas funções inerentes a atividade.

¹⁹ CAMBLER, Everaldo Augusto, *Responsabilidade civil na incorporação imobiliária*. 2 ed. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. p. 57.

Na visão de Caio Mário o incorporador é uma variável, sendo impossível defini-lo diretamente dentre as figuras de qualquer contrato típico, justamente pelas suas inúmeras de atribuições, é uma pessoa que pode ser definida de várias formas, como um corretor, um gestor de negócios, um industrial da construção civil, um comerciante, afinal é um pouco de tudo²⁰.

Para figura de incorporador o artigo 30 da Lei nº 4.591/64 estende – se a essa condição os proprietários e titulares de direitos aquisitivos que venham a construir edifícios destinados a constituição em condomínio, desde que as alienações se deem antes do término das obras.

Ainda, o § 13 do artigo 32 da Lei 4.591/64 foi alterado pelo artigo 7º da Lei 12.424/2011, para permitir que a Incorporação Imobiliária seja realizada por ente público, dispensando, ainda, a apresentação dos documentos mencionados nas alíneas “a”, “b”, “c”, “f” e “o” do artigo 32 da Lei 4.591/64.

Dessa forma, concluímos que a pessoa do incorporador é peça primordial para a realização da incorporação, é ele que com discricionariedade estuda a demanda do mercado por novos imóveis, aproxima as partes, faz contatos, e com sua habilidade formula o negócio que tem o escopo a alienação das unidades e o correspondente lucro vislumbrado.

2.3 Origem das Incorporações

As incorporações imobiliárias surgiram devido à expansão social ter se dado de forma demasiadamente rápida e desproporcional, ou seja, havia mais população do que espaço para construção de moradias para essas pessoas, e essa realidade foi se agravando com o passar do tempo.

²⁰ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit., p. 193.

Devido a esse crescimento acelerado observou – se a necessidade de se alterar a forma de construção das moradias existentes para unidades imobiliárias em planos horizontais, de forma a não ter mais somente uma unidade imobiliária em um terreno, construindo assim edifícios com vários pavimentos, aproveitando o imóvel e consequentemente suprimindo a necessidade populacional²¹.

Contudo, o nosso Código Civil de 1916 não previa a construção de edificações em planos horizontais, sendo possível apenas a construção de uma casa em um terreno, assim se demonstrando ineficaz para o crescimento urbano, e, ainda, os terrenos que existiam, devido à escassez se tornaram caros e as obras também, dessa forma inviabilizando a construção.

A primeira legislação que veio a disciplinar a matéria foi o Decreto nº 5.481/28, de 25 de junho de 1928, o qual trazia a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco pavimentos, regrou também a constituição dos apartamentos em unidades autônomas, permitindo assim a alienação em parte, entretanto não trazia a figura do incorporador, e, foi alterado com o Decreto nº 5.243/43 e a Lei nº 285/45.

Entretanto, mesmo não havendo legislação que regra – se de fato a figura da incorporação imobiliária e do incorporador, referido negócio jurídico já estava consolidado no mercado, porém como não havia legislação para reger algumas pessoas que se denominavam “incorporador” que agiam de má fé no mercado.

Devido a isso, em 1964, o governo militar determinou que se fizesse um anteprojeto de Lei para dispor sobre a incorporação imobiliária, regrando os empreendimentos imobiliários, as relações jurídicas oriundas destes, impondo ordem ao mercado imobiliário, e, assim, preenchendo a deficiência da legislação até então vigente.

Esse anteprojeto de Lei foi apresentado pelo ilustre Professor Caio Mário da Silva Pereira, no I Congresso Nacional de Direito em 1959, devido a isso grandes doutrinadores o chamam de “pai da lei de incorporações”. Vale frisarmos que para o

²¹ CHALHUB, Melhim Namem. *Op. cit.*, p. 2.

mesmo, a nova Lei reguladora das incorporações surgiu para preencher a lacuna existente e trazer regulamentação e ordem ao negócio²².

Enfim, as incorporações imobiliárias originaram – se devido ao crescimento populacional versus moradias, vislumbrou – se com isso a necessidade da construção de Condomínios Edifícios para melhor aproveitamento do solo e acomodação da população.

2.4 Legislação Aplicável

Como já dito o Código Civil anterior não dispunha sobre as incorporações imobiliárias e os condomínios, porém surgiu o Decreto nº 5.481/28 para disciplinar a matéria, mas de forma bem singela, o qual foi alterado com o Decreto nº 5.243/43 e a Lei nº 285/45.

Assim, para preencher essas lacunas existentes na legislação, veio à promulgação da Lei Federal nº 4.591/64, conhecida como a Lei dos Condomínios e Incorporações (LCI).

Após, houve a alteração do Código Civil em 2002, entrando em vigor no ano subsequente, o qual também não tratou de regular as incorporações imobiliárias, mas tão somente a figura do condomínio edilício, dessa forma a Lei nº 4.591/64 permanece em vigor quanto às incorporações imobiliárias, por ser o Código inerte.

Em suma, não resta dúvida que a Lei nº 4.591/64 supriu todas as possíveis lacunas até então existentes, regula propriamente a figura do incorporador e todos os seus direitos e deveres, além de inovar trazendo disposições como a possibilidade de desdobrar as incorporações em outras, a vinculação das vagas de garagem, os regimes de construção, etc.

²² PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit., p. 339 a 341.

Foi com a vinda desta Lei que se conseguiu introduzir no sistema jurídico brasileiro uma organização desse instituto, beneficiando a todos não somente de forma jurídica, mas também econômica, pois com o regramento específico conseguiu – se fomentar a construção civil, e assegurar o negócio de forma a trazer confiança para que as pessoas adquirissem as unidades autônomas.

Citada Lei foi tão bem formulada que dispõe sobre o condomínio edilício de duas formas, a incorporação de fato, ou seja, a fase de registro e construção do futuro condomínio edilício, e a forma de administração desse condomínio efetivamente consolidado.

A Lei das incorporações imobiliárias sofreu algumas alterações com o advento da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, a qual foi elaborada para criar medidas de estímulo à indústria de construção civil, bem como a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que veio introduzir o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias, o qual em breve síntese serve para assegurar o direito dos adquirentes à construção do empreendimento adquirido.

Não obstante a Lei nº 4.591/64 a qual, como dito, dispõe sobre condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, é importante citar outras duas legislações que são extremamente importantes para o direito imobiliário, quais sejam: a Lei nº 6.015/73 a qual assegura sobre os registros públicos e a Lei nº 8.078/90 que é o nosso Código de Defesa do Consumidor.

Ainda, dependendo da forma como for realizada a incorporação, como por exemplo, se for faseada, deverá atender o disposto no artigo 6º da Lei nº 4.864/65 supracitada, que, conforme dissemos foi criada para estimular à construção civil, e em seu artigo 6º regula expressamente o desdobro de incorporações, como é o caso em faseamento de incorporação.

Dessa forma, notamos que para realização da incorporação imobiliária não basta conhecer e utilizar somente da Lei nº 4.591/64, pois por várias vezes se

faz necessário à utilização de outras legislações, como citadas acima, para pleitear atos que venham a otimizar a incorporação ou até mesmo complementar.

Nesse caso, temos como, por exemplo, uma unificação, ou seja, o incorporador adquire um ou mais terrenos vislumbrando uma futura incorporação, e que para isso terá que promover a unificação dos imóveis e fusão das matrículas, ou, ainda, terá que retificar o terreno para conseguir incorporar, assim, todos esses atos preliminares ensejam o embasamento em outras legislações que não a LCI.

Vale lembrar que há casos em que se não feito o ato preliminarmente, como no caso de uma retificação de área, por exemplo, é fato ensejador para não permitir a incorporação imobiliária no terreno requerido pelo incorporador, e dependendo da forma que for realizada a retificação, que pode ser pelo inciso I ou II do artigo 213 da Lei nº 6.015, esse procedimento poderá demorar um bom tempo e isso acarretará prejuízo à incorporação.

Com isso, temos que o conhecimento dessas legislações pelo incorporador é de extrema relevância para que o ato seja perfeito, assim como o conhecimento e aplicação do CDC nos compromissos de venda e compra exaustivamente celebrados.

Por fim, demonstramos a importância de o Incorporador conhecer e aplicar as Leis mencionadas acima, principalmente às Leis nºs 4.591/64, 6.015/73, 10.931/04 e 8.78/90 (Código de Defesa do Consumidor), pois assim ele terá se resguardado de todas as maneiras, agirá de forma correta com os seus adquirentes e com todos os atos e relações que envolvam esse negócio jurídico chamado incorporação imobiliária.

Capítulo III – O PROCESSO DE REGISTRO DAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS NO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

3.1 O Registro das Incorporações Imobiliárias

Primeiramente cumpre constarmos que a finalidade precípua do registro da incorporação imobiliária é para o incorporador poder negociar as futuras unidades autônomas daquele empreendimento, registro esse que se dará com a apresentação dos documentos elencados no artigo 32 da Lei nº 4.591/64.

Assim, como já explanamos acima, a incorporação imobiliária é a comercialização das futuras unidades autônomas (vagas, lojas, apartamentos, etc.) de um futuro empreendimento, ou seja, no momento do registro da incorporação imobiliária nada fisicamente existe, e para viabilizar o negócio há as vendas para gerar fundo para a construção do edifício.

Sem o registro não há que se falar em incorporação imobiliária e tampouco em alienação das futuras unidades autônomas, pois caso o incorporador venda qualquer fração ideal estará incorrendo em contravenção penal relativa à economia popular nos termos do artigo 66 da Lei nº 4.591/64, além de poder responder um inquérito civil instaurado pelo Ministério Público por envolver relação de consumo.

O registro da incorporação imobiliária é essencialmente necessário para demonstrar ao Cartório e a todos os interessados no empreendimento a idoneidade do incorporador, bem como, do proprietário do terreno, pois devem ser apresentados diversos documentos de ambos, caso não sejam a mesma pessoa, como, por exemplo, o jogo de certidões cíveis, criminais, trabalhista, fiscais, Justiça Federal, protestos, INSS, Receita Federal, dentre outras.

Todo esse procedimento é exigido para proteção do adquirente, devido a isso a apresentação de todas as certidões, em nome do incorporador, além dos

demais documentos exigidos, pois o incorporador é o responsável direto pelo negócio.

Com isso, temos que esse procedimento trazido pela Lei nº 4.591/64 se fez necessário para demonstrar segurança ao consumidor, o qual deve exigir do incorporador a apresentação de toda documentação comprovando o registro da incorporação imobiliária, antes de adquirir uma unidade autônoma, e, ainda, independente da cobrança do consumidor, o incorporador deve após o registro e antes da comercialização expor os dados do registro e toda documentação.

Ainda, caso assim não o faça, o consumidor poderá ir ao Cartório de Registro de Imóveis competente ao imóvel de seu interesse e pedir para verificar a situação do imóvel, já que após o registro do título o mesmo torna – se público.

Referido registro é tão importante que conforme disposto na LCI, os dados do registro bem como a indicação do Cartório de Registro de Imóveis competente deverão constar, obrigatoriamente, em todos os anúncios de propaganda do empreendimento referentes incorporação imobiliária em questão, e, ainda, o incorporador não pode se quer noticiar, divulgar ou vincular qualquer propaganda sobre o empreendimento sem antes ter o registro, sob pena de ser punido.

O registro não serve apenas para a publicidade, mas para uma publicidade que vai além da notícia, chegando a certos casos a dar boa e existente, para o consumidor que se respalda na proteção do registro, a aparência e boa fé registral que lhe é garantida até o momento pelo registro²³.

A obrigatoriedade do prévio registro para comercialização da incorporação é reafirmada pela jurisprudência em inúmeros julgados, onde traz a relevância e necessidade do registro da incorporação imobiliária para então o incorporador poder comercializar as unidades autônomas do futuro

²³ BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*, 2. ed. – São Paulo : Saraiva, 2012. p. 183.

empreendimento, bem como, os contratos firmados sem o registro da incorporação é nulo, e dessa forma o incorporador responde civil e criminalmente pelo ato praticado²⁴.

Igualmente, para se obter o registro da incorporação imobiliária além dos documentos relacionados no artigo 32 da Lei nº 4.591/64, os quais são obrigatórios à apresentação, é também exigido que se cumpra o que determina nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado onde está localizado o imóvel, como no presente trabalho falaremos especificamente sobre o processo do registro da incorporação no Estado de São Paulo, nos ateremos as Normas deste Estado.

Contudo, faz – se necessário frisarmos que as Normas de cada Estado costumam variar bastante, como em prazos para as certidões, documentos necessários quanto ao empreendimento, certidões referentes aos sócios das pessoas jurídicas, documentos relativos ao imóvel, dentre outras diferenças, ou seja, mesmo a Lei nº 4.591/64 ser uma Lei Federal o processo do registro das incorporações não são uniformes em todo o País.

²⁴ “AÇÃO DECLARATÓRIA E INDENIZATÓRIA. Preliminares afastadas. Alegada nulidade do registro de incorporação imobiliária. Hipótese em que as unidades foram vendidas antes do registro que, quando levado a efeito, foi realizado de modo distinto do previsto nos contratos. Violação ao art. 32 da Lei 4.591/64. Inadimplemento contratual verificado, mas que não importa nulidade do registro. Não incidência do disposto no art. 47, IV, da Lei 4.591/64. Necessidade de preservação do interesse de terceiros adquirentes. Hipótese que deve ser resolvida em perdas e danos. Contudo, operada a prescrição no caso. Improcedência dos pedidos. Inversão da sucumbência. Recurso dos autores desprovido, provido o apelo dos réus.” (TJSP – Apelação Cível nº 0000693-49.2012.8.26.0103 – Rel. Milton Carvalho – J. 08.05.2014).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ré que alienou unidades autônomas antes do necessário registro da incorporação. Nulidade. Violação ao artigo 32 da Lei 4.591/64. Conduta que configura ilícitos civil e penal. Incabível a aplicação da multa prevista no § 5º do artigo 35 da Lei nº 4.591/64, que não se aplica ao caso concreto. Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de comissão de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Cláusula contratual que prevê a responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento de serviços de intermediação e de assessoria. Abusividade. Venda casada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Dever da ré de restituir o valor pago a este título. Recurso parcialmente provido, apenas para afastar a multa prevista no § 5º do artigo 35 da Lei nº 4.591/64.” (TJSP – Apelação Cível nº 0032006-61.2012.8.26.0577 – Rel. Francisco Loureiro – J. 09.04.2015).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO CONTRATUAL – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – REGIME DE CONSTRUÇÃO “POR ADMINISTRAÇÃO” – AUSÊNCIA DE ARQUIVAMENTO DA INCORPORAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO – JUSTIFICATIVA PARA RESCISÃO – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para rescindir o contrato e condenar à restituição do valor pago e ao pagamento de multa – RECURSOS DOS REQUERIDOS IBRAIM E ROGÉRIO IMPROVIDOS” (TJSP – Apelação Cível nº 0011146-38.2009.8.26.0482 – Rel. Flavio Abramovici – J. 07.10.2014).

Dessa forma, após a análise da documentação necessária e a obtenção desta o incorporador formaliza o pedido do registro da incorporação imobiliária juntando toda a documentação, prenota o título junto ao Registro de Imóveis competente, o qual analisará o título e terá 15 dias para isso, após esse prazo ou ele efetuará o registro ou devolverá o título para ser sanada alguma exigência, e nesse caso restará mais 15 dias para o incorporador cumprir e dar reentrada no título para nova apreciação do Registrador.

Outrossim, os contratos firmados sem o registro do memorial de incorporação no cartório de registro de imóveis competente são nulos, pois como já explanado, para toda e qualquer comercialização é obrigatória à apresentação dos documentos elencados no artigo 32 da LCI e o seu prévio registro, logo se foi firmado algum contrato sem o registro este é nulo e o incorporador ainda poderá arcar com a multa de 50% sobre a quantia que lhe houver recebido, nos termos do artigo 35 § 5º do mesmo diploma legal²⁵.

²⁵ “CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUSÊNCIA DE REGISTRO DO MEMORIAL DA INCORPORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO. NULIDADE DO CONTRATO. RETORNO AO STATUS QUO ANTE. MULTA. ARTIGO 35, § 5º, DA LEI 4.591/64. As incorporações imobiliárias estão obrigatoriamente submetidas à disciplina da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, que, instituindo um regime estatutário de ordem pública, com o alto objetivo de moralizar as edificações em condomínio e de defender a economia popular, não podem ser desatendidas. Não regularizada a incorporação mediante o cumprimento das disposições contidas no art. 32 da Lei nº 4.591/64, entre elas o arquivamento no Cartório de Registro de Imóveis competente o memorial descritivo das especificações da obra projetada, não podem ser comercializadas as unidades autônomas, sob pena de nulidade do contrato. Comprovando o descumprimento da aludida norma, a aplicação da multa de 50% sobre a quantia que a incorporadora houver recebido é medida que se impõe, nos termos do art. 35, § 5º, da Lei nº 4.591/64” (TJDFT – Apelação Cível nº 20090110499454 – Rel. Carmelita Brasil – J. 02.05.2012).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ré que alienou unidades autônomas antes do necessário registro da incorporação. Nulidade. Violação ao artigo 32 da Lei 4.591/64. Conduta que configura ilícitos civil e penal. Incabível a aplicação da multa prevista no § 5º do artigo 35 da Lei nº 4.591/64, que não se aplica ao caso concreto. Promitente comprador que pleiteia a restituição de valores pagos a título de comissão de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Cláusula contratual que prevê a responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento de serviços de intermediação e de assessoria. Abusividade. Venda casada. Vedação pelo Código de Defesa do Consumidor. Dever da ré de restituir o valor pago a este título. Recurso parcialmente provido, apenas para afastar a multa prevista no § 5º do artigo 35 da Lei nº 4.591/64” (TJSP – Apelação Cível nº 0032006-61.2012.8.26.0577 – Rel. Francisco Loureiro – J. 09.04.2015).

“Apelação. Incorporação clandestina, não registrada na forma da Lei 4.591/64. Promessa de alienação de unidade autônoma, não obstante, feita pelos incorporadores. Nulidade. Ação de revisão de cláusulas. Possibilidade, em que pesem os arts. 166 II, e 182 do Código Civil, para que não se beneficie quem age de modo torpe e diante do disposto na legislação consumerista. Sentença anulada para que, produzidas provas, a ação seja julgada como de direito. Ação conexa de reintegração de posse proposta pelos incorporadores ilegais. Impossibilidade de articulação, por estes, de “*exceptio non adimpleti contractus*”. Precedentes do Desembargador MOREIRA VIEGAS.

Outro ponto, interessante com relação ao registro, são os seus efeitos, ou seja, é de grande valia aos adquirentes o registro, pois com isso eles conseguem ter a segurança e garantia de que toda a documentação referente ao incorporador e ao imóvel foi devidamente analisada, não havendo dívidas que recaiam sobre o imóvel, ou qualquer objeção legal que impossibilite a construção daquele empreendimento.

Agora partiremos para a análise da documentação exigida para que se possa obter o registro da incorporação imobiliária.

3.2 Do rol de documentos necessários para o Registro das Incorporações Imobiliárias.

Como dito acima os documentos essenciais estão taxativamente dispostos no artigo 32 da LCI, entretanto além de apresenta-los vamos trazer também os documentos elencados nas Normas da Corregedoria do Estado de São Paulo.

Primeiramente partiremos do Requerimento, é bem simples e fundamental para o Registrador de início saber do que se trata o título e qual a pretensão do requerente, após terá o Memorial de Incorporação, esse instrumento é a peça chave para o registro, é nele que constam todas as informações do empreendimento, a descrição das áreas privativas e comuns, a composição, enfim é de suma importância.

O Memorial de Incorporação é a base essencial para o registro da Incorporação Imobiliária. No negócio jurídico em questão o Memorial é fundamental. Com base nisso, deverá ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis

Ação de reintegração de posse desde logo julgada improcedente. Determinação de remessa de peças ao M.P. (art. 40 do CPP, combinado com arts. 65 e seguintes da Lei 4.591/64). Apelação provida.” (TJSP – Apelação com Revisão nº 0086067-27.2007.8.26.0000 – Rel. Cesar Ciampolini – J. 05.03.2013).

competente e registrado na matrícula do imóvel objeto da Incorporação, para assim, legalizar o Incorporador a comercializar as futuras unidades autônomas²⁶.

No memorial deve constar a qualificação completa do incorporador, do alienante, que normalmente é o proprietário do terreno, porém não necessariamente, e caso não sejam a mesma pessoa, deverá constar a qualificação de ambos, deve constar ainda fora a descrição do imóvel e do empreendimento, conforme falamos acima, o registro aquisitivo pelo alienante.

Segundo as NSCGJ do Estão de São Paulo, é indispensável na composição do memorial de incorporação a correspondência da descrição e da área do imóvel conforme descrito na transcrição ou matrícula respectiva, exigindo – se, caso necessário, prévia retificação da área nos termos do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Não obstante a exigência da apresentação do memorial de incorporação para o registro da incorporação, a sua descrição se faz extremamente necessária para o leigo que tiver interesse no empreendimento e for analisa – lo, ou seja, no bojo do memorial de incorporação deve constar breve descrição de como será a construção, a composição, se terá mais de uma torre, se será subcondomínio, a quantidade de unidades autônomas, capacidade da garagem, enfim a caracterização resumida do edifício, sem detalhes técnicos para facilitar a compreensão de quem quer que seja.

Além, no memorial de incorporação deve constar também a caracterização de cada unidade autônoma do empreendimento, com sua descrição específica, pois isso servirá como base para quando forem abertas as matrículas individualizadas para cada unidade autônoma no ato da instituição do condomínio.

Vale ainda frisarmos que é nesse mesmo instrumento que constam as especificidades do edifício, como por exemplo, se for um condomínio de casas, é nele, que deve ser indicada a área privativa de terreno e a área privativa nele

²⁶ CHALHUB, Melhim Namem. Op.cit., p. 20.

construída, ou, se tratar de um subcondomínio de uma torre comercial e uma residencial, por exemplo, deve constar a descrição das áreas comuns a ambos e as áreas de uso exclusivo de cada subcondomínio.

Outrossim, é no memorial de incorporação que se faz menção a outras questões relacionadas à incorporação, além da descrição do empreendimento, como a questão do patrimônio de afetação, se o empreendimento está submetido à afetação é no memorial que pode – se citar, mas não necessariamente é no memorial que trará a questão do patrimônio de afetação, ou, ainda, se serão apresentadas outras alíneas do artigo 32 da Lei nº 4.591/64, como no caso da alínea “m”, onde traz o mandato para a incorporação, pois o proprietário não é o incorporador, assunto esse que falaremos mais adiante.

Com isso, temos que o memorial de incorporação rege a estrutura da incorporação imobiliária em questão por determinar a sua caracterização e identificação, bem como elenca questões de natureza não só técnica, mas jurídica e financeira e empresarial. Ele nada mais é do que um dossiê resumido, porém bem especificado, que inclui todas as informações indispensáveis referentes à incorporação.

Fora o requerimento e o memorial de incorporação que já comentamos, a lei exige uma extensa lista de documentos, os quais devem acompanhar o pedido de registro da incorporação, os quais falaremos a partir de agora.

A alínea “a” do artigo 32 da LCI refere – se ao título de propriedade do terreno, com isso o incorporador deve apresentar um título que esteja devidamente registrado na matrícula do imóvel, esse título pode ser uma escritura de compra e venda um formal de partilha, carta de adjudicação, cessão de direitos, conferência de bens, permuta, ou seja, o título que fez com que o incorporador adquiri – se de fato o imóvel e o qual foi levado a registro.

Seja qual for o título, o mesmo deve ser irrevogável e irretratável, deve ainda constar cláusula de imissão na posse do imóvel, e ainda, não pode haver cláusula impeditiva de alienar as frações ideais do terreno, bem como deve conter

autorização para demolir uma construção já existente no terreno e construir a pleiteada pelo incorporador.

Para Chalhub o título de propriedade é o documento essencial que faz parte do processo da Incorporação Imobiliária. Nota – se que o proprietário do terreno, bem como, o titular de direitos aquisitivos sobre ele, estão autorizados a realizar a incorporação²⁷.

Ainda, vale ressaltarmos que o título de propriedade apresentado pode fazer com que seja necessária a apresentação de outro documento para conseguir o registro da incorporação, como é o caso de escritura de permuta, pois, primeiramente, se a escritura refere – se somente a metros quadrados de área privativa do empreendimento correspondente a quantas unidades autônomas couber, no ato do registro da incorporação deverá ser feita uma re - ratificação da escritura para determinar as unidades autônomas, dessa forma preservando os direitos do vendedor do terreno.

Além de, se for apresentada uma escritura de permuta, deverá ser feita a alínea “I” citada no artigo 32 da Lei nº 4.591, pois o pagamento do terreno se deu com unidades autônomas da incorporação, essa alínea “I” será feita apartada do memorial e constarão os dados da escritura de permuta, bem como as unidades que foram permutadas, e suas áreas e fração ideal.

Com isso, fica clara a necessidade da apresentação do título de propriedade, bem como dos seus requisitos essenciais, pois com trará a certeza de que o incorporador é de fato o proprietário do terreno, ou caso não seja, que o proprietário tem legitimidade para autorizar o incorporador a promover a incorporação no seu terreno, trazendo dessa forma segurança ao negócio.

Logo após, na alínea “b” do mesmo artigo elenca – se as certidões que devem ser apresentadas no registro da incorporação, quais sejam, as certidões negativas de ações cíveis e criminais, de protesto de títulos, de impostos federais,

²⁷ CHALHUB, Melhim Namem. Op. cit., p. 22.

estaduais, e municipais relativos ao terreno, ao incorporador e ao proprietário, se estes forem distintos, além das certidões de ônus reais relativos ao imóvel.

Caso seja pessoa física, as certidões apresentadas devem referir – se também aos cônjuges, qualquer que seja o regime, assim como do proprietário, promitente comprador, permutante e do incorporador, se forem pessoas distintas²⁸.

Sendo pessoa jurídica, as certidões criminais deverão referir – se aos representantes legais da incorporadora. Todas as certidões deverão ser extraídas na comarca da situação do imóvel e, se distintas, no domicílio dos representantes da incorporadora, se for pessoa jurídica, apenas na comarca da sua sede.

Outrossim, é importante falarmos quanto à certidão trabalhista, pois a mesma não é relacionada na citada alínea “b” do artigo 32 da Lei, entretanto todos os registros de imóveis acabam exigindo a sua apresentação, tanto do local do imóvel como, se for distinto, no domicílio do incorporador.

Como estamos falando das certidões apresentadas para o registro, mesmo não sendo citada nessa alínea e sim na alínea “f” do mesmo artigo, é necessário também à apresentação da certidão negativa de débito junto a Previdência Social, INSS.

Basicamente essas são as certidões arroladas no artigo 32 da Lei nº 4.591/64 que se fazem necessárias para obter o registro da incorporação imobiliária. Contudo, como já dissemos acima, em alguns Estados esse rol sofre algumas alterações por conta das Normas da Corregedoria onde estipula a apresentação de outras certidões também, como era no caso aqui de São Paulo onde se fazia necessário a apresentação das certidões dos sócios da incorporadora, e se fossem pessoas jurídicas, de seus representantes legais.

Entretanto, com o novo provimento em vigor, 37/2013, essa exigência foi superada, pois nesse provimento esse item foi omissa, mas a praxe faz com que

²⁸ FIORANELLI, Ademar. Op.cit., p. 571.

ainda alguns Registros de Imóveis do Estado exijam a apresentação das certidões dos sócios, até a última pessoa física.

Lembramos também que juntamente com as certidões deverão ser apresentados os documentos societários para comprovar a representação da pessoa jurídica, ou se for, pessoa física, documentos pessoais para comprovar sua identidade.

Quanto à validade das certidões, todas obviamente possuem um prazo algumas já trazem sua validade expressa, outras que não trazem, em São Paulo, devido as NSCGJ o prazo é de 06 (seis) meses, e, findo esse prazo, será necessário renová-las, porém se as mesmas vencerem dentro do prazo da prenotação, ou seja, 30 dias após o protocolo no Registro de Imóveis competente, não há necessidade de renová-las.

Observamos também que se a certidão for positiva será necessária à apresentação da certidão esclarecedora, denominada como objeto e pé, entretanto ainda devido as NSCGJ no estado de São Paulo é permitida a apresentação de *print* ou cópia autenticada do processo, porém se o Oficial assim quiser poderá exigir a apresentação da certidão esclarecedora somente, bem como tratando – se de empresa de capital aberto, a certidão esclarecedora poderá ser substituída pelo Formulário de Referência previsto na instrução CVM nº 480 de 07/12/09.

Referidos apontamentos não necessariamente constituirão óbice para o registro da incorporação imobiliária, devido a isso a apresentação das certidões esclarecedoras, ou ainda, dependendo do caso concreto, uma declaração do incorporador esclarecendo e se responsabilizando civil e criminalmente para suprir a exigência do Oficial do Registro de Imóveis e obter o registro da incorporação.

Concluimos que o objetivo da exigência da apresentação de todas as certidões acima relacionadas é primordialmente demonstrar a idoneidade do incorporador e todos os demais relacionados ao negócio, com o intuito de preservar a segurança jurídica do adquirente.

A seguir temos o histórico vintenário dos títulos de propriedade expresso na alínea “c” do artigo em comento, o qual nada mais é do que um instrumento elaborado pelo incorporador contendo a breve descrição tabular das matrículas anteriores, bem como todas as aquisições que se deram nessas matrículas, descrevendo os vendedores e compradores, qual título que originou a transação, o número do registro na matrícula e a data.

Como determinado na própria Lei, essa descrição tem que abranger o período de 20 anos, assim o incorporador terá que apresentar e descrever tantas matrículas ou transcrições forem necessárias até atingir o lapso temporal exigido em lei.

Juntamente com o histórico deve ser apresentada as certidões atualizadas de todas as matrículas compreendendo esses 20 anos, aqui em São Paulo basta pedir no Cartório uma certidão atualizada compreendendo os 20 anos para fins de histórico vintenário que o mesmo já emiti.

A finalidade precípua do histórico vintenário é atender ao princípio da continuidade, princípio esse norteador no direito imobiliário. A apresentação desse instrumento discriminando toda a cadeia de proprietários, bem como os ônus que o imóvel possui, é indispensável para o registro da incorporação imobiliária²⁹.

Cumpra esclarecer que o prazo de vinte anos foi estipulado, pois era o prazo máximo da usucapião conforme estabelecido no Código Civil de 1916, entretanto com o novo Código Civil em vigor esse prazo reduziu – se para 15 anos, mas isso não autoriza o Oficial do Registro de Imóveis a reduzir o prazo do histórico vintenário, pois na Lei nº 4.591/64 continua – se exigindo o prazo de vinte anos³⁰.

Outrossim, se tratando do Estado de São Paulo conforme disciplinado nas NSCGJ em seu item 219.2 a apresentação do histórico vintenário é indispensável caso o imóvel esteja transcrito, ou seja, em vinte anos não há somente matrículas e

²⁹ SANTOS, Flauzilino Araújo. *Dos Condomínios e Incorporações no registro de imóveis: teoria e prática*, cit., p. 226

³⁰ SERRA, Márcio Guerra. *Op.cit.*, p. 111 e 112.

sim alguma transcrição anterior, caso o imóvel já esteja matriculado há mais de vinte anos basta apresentar um breve resumo dos títulos, que nada mais é do que um histórico mais resumido, e as matrículas que se fizerem necessárias para acompanhá-lo.

Já a alínea “d” do artigo 32 da LCI exige a apresentação do projeto aprovado pela municipalidade, para cumprir essa exigência nesse momento apresentamos o projeto aprovado devidamente assinado pelo proprietário e incorporador, bem como pelo engenheiro responsável, com todas as firmas reconhecidas, juntamente com o Alvará, ambos emitidos pela Municipalidade, e, ainda, a ART (anotação de responsabilidade técnica) do responsável técnico, no caso o engenheiro responsável.

Caso o alvará tenha algum apostilamento, ou seja, a Prefeitura emitiu um segundo alvará somente para corrigir algum ponto no primeiro, todos apostilamentos que porventura houver deverão ser apresentados com os demais documentos acima citados, assim como todos os documentos que o incorporador possuir referente a esse projeto e imóvel.

Aqui em São Paulo há um órgão estadual denominado GRAPROHAB que é uma secretaria de habitação que serve basicamente para regular a construção de edifícios residenciais que preencham os requisitos conforme dispõe o Decreto 52.053 de 13/08/2007 em seu artigo 5º, IV, esse órgão atesta se o empreendimento possui saneamento e condições básicas para habitação, caso possua emiti uma dispensa a qual deve ser apresentada ao Registro de Imóveis juntamente com o projeto aprovado para possibilitar o registro da incorporação.

Vale salientar que, se o projeto em questão deveria ser submetido à análise do órgão, porém não foi apresentado e tampouco emitido o documento necessário isso poderá ser óbice junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro da incorporação imobiliária.

Por fim, ainda tratando – se do Estado de São Paulo temos demais documentos que dependendo do imóvel e do projeto aprovado podem ser exigidos

pelo Oficial de Registro de Imóveis igualmente com o projeto aprovado, além do GRAPROHAB supramencionado, temos o TCA (termo de compromisso ambiental), outorga onerosa, dentre outros, ou seja, todos os documentos que possuem relação com o projeto aprovado deverão ser apresentados nessa alínea.

Outro documento necessário e expresso na alínea “e” do artigo em comento é o cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns e indicando cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída, ou seja, a apresentação da NBR que é o quadro de áreas elaborado pelo engenheiro calculista de acordo com as normas fixadas pela ABNT nos termos da NBR 12.271.

Na NBR deverá constar todas as áreas referentes ao empreendimento, quais sejam as áreas comuns de divisão proporcional, áreas comuns de divisão não proporcional, áreas privativas, áreas privativas acessórias, área real global, área total construída, a fração ideal, bem como, o custo atualizado da construção, o tipo de construção, enfim tudo que estiver relacionado com as áreas e construção do edifício.

Como é um documento elaborado por responsável técnico devidamente autorizado, deverá vir acompanhado da ART (anotação de responsabilidade técnica), emitida pelo órgão fiscalizador, no caso o CREA (Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia).

Acreditamos que mesmo se tratando de um documento mais técnico e por várias vezes de difícil compreensão de um leigo, a NBR é um documento de suma importância para a incorporação imobiliária, pois é nela que fica determinado quanto será a fração ideal de terreno correspondente a cada unidade autônoma, assim como a área privativa, a quantidade de vaga disposta a cada unidade autônoma, dentre outras informações extremamente relevantes.

É nesse mesmo documento que já supri também o exigido nas alíneas “g” e “h” do mesmo artigo, pois na primeira alínea se exige o memorial descritivo das especificações da obra projetada, e na NBR já se detalha, por exemplo, o material a

ser usado nos pisos, nas janelas, as marcas, e tudo o mais referente à construção, e, a alínea “h” refere – se ao custo global da obra e de cada unidade autônoma, ambos, atualizados, o que já vem discriminado na NBR.

Na alínea seguinte, “i”, cita – se a discriminação das áreas e frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão, esse instrumento nada mais é do que simplesmente a definição das áreas e fração ideal que correspondem a cada unidade autônoma.

A próxima alínea é a “j”, onde traz à minuta da futura convenção de condomínio, o termo minuta é usado justamente, pois é algo que ainda não está totalmente definido, pois a convenção do condomínio será de fato constituída quando da instituição do condomínio, porém no momento da incorporação é elaborada a minuta com todas as cláusulas necessárias e na instituição, ratifica – se a minuta ou, se necessário, procede – se o arquivamento de uma nova minuta para qualquer alteração preliminarmente à instituição.

Por ser meramente uma minuta, essa apenas fará parte do rol de documentos a serem apresentados para o registro da incorporação imobiliária, para conhecimento de quem se interessar pelo empreendimento, entretanto na instituição e especificação do condomínio, o registro da minuta, que agora passa a ser convenção, é obrigatório junto ao Livro n.3 do Cartório de Registro de Imóveis competente, após o término da obra e registrada a instituição do condomínio³¹.

Vale salientar que nada obstante após a instituição do condomínio, os condôminos poderão alterar qualquer cláusula da Convenção, atendendo o quórum necessário, lembrando que conforme disposto no artigo 1.351 do Código Civil o quórum necessário é de 2/3, bem como o Regimento Interno também poderá ser alterado, porém o Código Civil não lhe trouxe quórum exigido em Lei, ficando assim a critério do que estiver estabelecido na própria convenção.

³¹ FIORANELLI, Ademar. *Direito Registral Imobiliário*, cit., p. 577.

Agora, passamos a definir ambos os instrumentos, primeiro falaremos da minuta da futura convenção, que nas palavras de Flauzilino a convenção é o documento jurídico – administrativo que instaura preceitos básicos para o bom funcionamento do condomínio, bem como para a convivência dos condôminos entre si e para com todas as demais pessoas que transitarem no edifício seja por qual motivo for³².

Com isso temos que a minuta da convenção do condomínio tem o objetivo de regular a vida social dos condôminos após a instauração do condomínio, bem como introduzir as regras básicas como os quóruns necessários, as formas de instauração das assembleias, as funções do síndico, do subsíndico (se houver), da administradora do condomínio (se houver), os direitos e deveres dos condôminos, as penalidades que estão sujeitos os condôminos, a quota e o modo de pagamento de todas as despesas do condomínio, dentre outras regulamentações.

Os requisitos essenciais que devem estar dispostos na minuta da futura convenção do condomínio estão dispostos nos artigos 1.332 e 1.334 do Código Civil.

Ensina-nos Caio Mário que a convenção do condomínio é a junção do mínimo legal de normas disciplinares impostas pela Lei em conjunto com as normas trazidas pelos condôminos no que diz respeito às condições peculiares do edifício, com a liberdade que lhe é dada pela própria Lei para regular a convivência³³.

Com relação ao regimento interno, o artigo 1.334, V, do Código Civil exige que a convenção do condomínio obrigatoriamente venha acompanhada do regimento interno, o qual disciplina a respeito dos assuntos mais particulares do condomínio, como por exemplo, o uso e funcionamento das áreas comuns do edifício, visando impor limites básicos para uma convivência sadia entre os condôminos³⁴.

³² SANTOS, Flauzilino Araújo dos, *Condomínios e Incorporações no Registro de Imóveis*, cit., p. 126.

³³ PEREIRA, Caio Mário da Silva, *Condomínio e Incorporações*, cit., p. 94.

³⁴ SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira, *Revolucionando o condomínio*, cit., p. 39.

Com isso temos a relevância da minuta da futura convenção do condomínio, e a sua diferença com o regimento interno, pois a convenção regulará os princípios norteadores do condomínio, enquanto o regimento trará regulamentações mais específicas a fim de complementar à convenção nas regras básicas do funcionamento do condomínio.

Na alínea “l”, que é a seguinte, consta a declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do artigo 39 da Lei nº 4.591/64, a aquisição do terreno por parte do incorporador, como já dito, pode se dar por permuta de futuras unidades autônomas e, caso tenha sido dessa forma o incorporador deve claramente indicar, bem como elencar as unidades que foram objeto da permuta.

Para Flauzilino a necessidade de apresentação dessa declaração serve para tornar o negócio firmado entre o incorporador e o proprietário do terreno o mais transparente possível, a ponto de todos interessados na incorporação terem a ciência de que caso o incorporador sub-rogue o ônus da construção do empreendimento para a entrega das unidades dadas em permuta do terreno por área construída a eles³⁵.

A próxima alínea que trata o artigo 32 da Lei nº 4.591/64 é a “m” onde traz a certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31 do mesmo diploma legal, essa certidão refere – se sempre quando o incorporador e proprietário do terreno forem pessoas distintas, ou seja, toda vez em que houver expressa autorização do titular do direito real ao incorporador, nos termos da lei, para o mesmo promover a incorporação em seu terreno.

Essa declaração da alínea “m” deverá ser acompanhada de uma procuração pública com poderes específicos para a prática de todos os necessários para a realização da incorporação imobiliária, bem como a alienação das futuras unidades autônomas, e, ainda, não pode ter prazo determinado, ou seja, não pode ocorrer do proprietário do terreno simplesmente desistir e não permitir mais que a

³⁵ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Op.cit., p. 237.

incorporação ocorra assim os adquirentes não teriam a mínima segurança quando ocorresse essa forma de incorporação.

Referido documento deve ainda constar a descrição do imóvel e do empreendimento, assim como a determinação disposta no § 4º do artigo 35 da Lei nº 4.591/64.

Outrossim, a lei faculta ao incorporador desistir da incorporação dentro do prazo de 180 dias, de acordo com as condições já estipuladas no ato do registro da incorporação, conforme traz a alínea “n” do artigo 32.

Com isso, o incorporador tem a faculdade de no ato do registro da incorporação imobiliária estipular condições para em até 180 dias, a contar do registro, poder licitamente desistir da incorporação, mesmo tendo vendido ou prometido vender as futuras unidades autônomas.

Essa desistência da incorporação tem o intuito de conceder ao incorporador um lapso temporal para que o mesmo visualize se aquela incorporação será bem sucedida a ponto de conseguir instituir o condomínio, caso contrário ele poderá desistir sem acarretar maiores consequências para si ou para os adquirentes. Essa faculdade foi instituída pelo legislador justamente, pois há fatores que incidem no êxito da incorporação que são alheios a vontade do incorporador, a incorporação imobiliária é um negócio que depende imensamente das condições do mercado.

Caso o incorporador opte pela desistência, o mesmo deverá juntamente com requerimento devidamente formalizado, identificar quais as causas que o levaram a essa decisão, as quais deverão coincidir com as condições já pactuadas na alínea “n” apresentada na incorporação, bem como deverá notificar os adquirentes e restituí – los integralmente pelos valores já pagos.

Ainda quanto ao prazo de carência, vale ressaltarmos que o prazo de 180 o qual é lícito o incorporador desistir da incorporação imobiliária não pode ser

confundido com o prazo de validade do registro da incorporação, o qual abordaremos mais adiante.

Após, temos a alínea “o” que exige a apresentação do atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no país há mais de cinco anos, ou seja, é um documento emitido por estabelecimento de crédito existente há mais de cinco anos no país o qual vai atestar a idoneidade financeira do incorporador especificadamente para a incorporação imobiliária em questão.

O atestado serve precipuamente para aferir a idoneidade financeira do incorporador, dando, mais uma vez, segurança ao negócio da incorporação imobiliária, evitando que pessoas que não possam arcar com isso entrem no mercado e desvalorizem a incorporação.

Aqui em São Paulo, devido as Normas da Corregedoria especificadamente em seu item 220, a apresentação do atestado de idoneidade financeira deverá, preferencialmente, obedecer ao modelo aprovado pela Corregedoria Geral da Justiça, entretanto, caso assim não seja, no mínimo deve constar o nome ou razão social e o número do CPF ou CNPJ do incorporador, a identificação do imóvel e o nome do empreendimento.

Por fim, temos a alínea “p”, que dispõe sobre a declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos. Essa declaração nada mais é do que uma discriminação geral da garagem coletiva do condomínio, determinando a quantidade de vagas gerais e por pavimentos, assim como, se terá vagas autônomas, vagas determinadas ou vagas de uso comum, a distribuição deles para cada unidade autônoma, ou seja, toda a relação referente às vagas do condomínio.

Como na maioria dos condomínios a questão das vagas é sempre exaustivamente discutida e gera inúmeros pontos de discórdia, essa declaração, não mais que as outras, mas deverá ser muito bem elaborada e minuciosamente descrita, evitando assim futuros problemas aos condôminos.

Referente à questão das vagas vale falarmos a respeito das vagas de garagem de acesso limitado, ou seja, as vagas encravadas, questão essa que causa muitas discussões nos condomínios, e ocorre que a determinação das vagas, especialmente as encravadas, tem seu uso determinado nos instrumentos de incorporação, especificadamente o memorial, minuta da convenção e a alínea “p”, assim normalmente para solucionar o problema e viabilizar uma vida condominial melhor insere – se que as vagas encravadas estão sujeitas ao auxílio de manobrista³⁶.

Sob esse prisma normalmente os condomínios se utilizam dessa conveniência, contratando um manobrista para tal finalidade, entretanto independentemente do que for disposto nos instrumentos da incorporação essa decisão deve ser imposta na Assembleia do condomínio, respeitando o interesse da maioria dos condôminos³⁷.

Contudo, os nossos Tribunais majoritariamente tem se posicionado quanto ao uso da vaga encravada se subordina as normas estabelecidas na Convenção do Condomínio³⁸.

Com isso, temos todos os documentos elencados no artigo 32 da Lei nº 4.591 objeto do processo do registro da incorporação imobiliária, os quais, por repetidas vezes não são apresentados exatamente na ordem que descrevemos acompanhando o artigo 32 da Lei, o que, para muitos doutrinadores e dentre esses, Oficiais de registros de imóveis, acarreta em atraso na conferência do título, e, ainda, uma falta de ordem com aquele ato pleiteado³⁹.

Ainda, vale ressaltarmos que atualmente há procedimentos que já podem ser realizados pela via eletrônica junto ao Cartório de Registro de Imóveis, entretanto ainda não é possível a apresentação do memorial de incorporação por

³⁶ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Op. cit. p. 119.

³⁷ “Obrigação de fazer – improcedência – Adequação – Condomínio – Garagem – Vaga encravada – Pretensão à contratação de manobrista – Utilização a ser aferida pela assembleia de condôminos – Recurso improvido.” (TJSP – Apelação com Revisão nº 994.04.027279-1 – Rel. Jesus Lofrano – J. 19.10.2010).

³⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit. p. 45.

³⁹ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Op. cit. p. 217.

esse meio, tendo em vista a documentação apresentada, como por exemplo, o jogo de plantas aprovada pela Municipalidade, dentre outros documentos os quais impossibilitam essa apresentação.

Nada obstante a toda a documentação exigida no artigo 32 da LCI, há dois pontos os quais não estão descritos nessas alíneas do artigo em comento, mas que acreditamos ser apropriado falarmos juntamente, quais sejam: o contrato padrão e o patrimônio de afetação.

Primeiramente sobre o contrato padrão faz necessário esclarecer que a apresentação do contrato padrão no ato do registro da incorporação imobiliária gera muita discussão, pois a LCI prevê a possibilidade dessa apresentação, entretanto não exige que isso seja feito para se obter o registro.

Assim, parte da doutrina, minoritariamente, entende que é necessária a apresentação do contrato padrão, contudo não é a posição preponderante, ainda mais, pois em São Paulo há um parecer em que se reconheceu a desnecessidade da apresentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente⁴⁰.

Nas lições de Flauzilino, a apresentação do contrato padrão no registro da incorporação imobiliária é facultativa ao incorporador, porém seria mais eficiente ao negócio e a segurança dos adquirentes que assim fosse feito, mas se o registrador exigir estará indo contra a Lei, pois está expresso que trata – se de uma faculdade concedida ao incorporador⁴¹.

Com relação ao patrimônio de afetação, instituído em 2004 pela Lei nº 10.931, é também uma faculdade dada ao incorporador, o qual poderá submeter a sua incorporação ao regime de afetação a qualquer momento até a instituição do condomínio, que tem o objetivo de blindar a incorporação do patrimônio do incorporador.

⁴⁰ SERRA, Márcio Guerra. Op. cit., p. 117.

⁴¹ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Op. cit. p. 248.

A afetação se dá para assegurar aquela incorporação, desvinculando o empreendimento em questão de todos os demais bens e direitos do incorporador, o qual submetendo a incorporação à afetação deverá manter uma contabilidade própria para aquela incorporação justamente a fim de preservar e assegurar que aquela construção seja concluída independentemente do que aconteça com os demais bens do incorporador.

A afetação tem o intuito de preservar a vulnerabilidade econômica e técnica dos adquirentes perante o incorporador, afastando assim que seja transferida aos adquirentes dívidas e responsabilidades contraídas por um incorporador falido. As obrigações, bem como as dívidas, que podem existir, deverão ser arcadas pelo ativo do próprio patrimônio de afetação, e nesse caso o incorporador responderá pelos prejuízos que ocasionar. Os credores serão protegidos com o patrimônio de afetação, dentre eles os trabalhadores, a previdência e o fisco⁴².

Igualmente, como já dito acima, o patrimônio de afetação pode ser introduzido no memorial de incorporação, entretanto não é obrigatória essa inserção, podendo o empreendimento ser submetido à afetação, após o registro da incorporação imobiliária, bastando à apresentação de um requerimento subscrito pelo proprietário e incorporador, se não for à mesma pessoa, requerendo tal feito ao Registro de Imóveis competente.

3.3 Do prazo do Registro da Incorporação Imobiliária e suas formas de efetivação.

A validade do registro da incorporação imobiliária é de 180 dias a contar do registro da incorporação, conforme expresso no artigo 33 da Lei nº 4.591/64, sendo que após esse prazo se a incorporação imobiliária não estiver sido concretizada, o incorporador terá que promover a revalidação da incorporação junto

⁴² PEREIRA, Caio Mário da Silva. Op. cit. p. 261 e 262.

ao Cartório de Registro de Imóveis competente para somente após a revalidação poder voltar a negociar as futuras unidades autônomas⁴³.

Referido prazo é de extrema importância, pois confere ao incorporador um lapso temporal, digamos, razoável, para concretizar a incorporação, o que veremos mais a frente, e caso isso não ocorra terá que revalida – lá, entendemos que esse prazo é importante, assim caso o incorporador não consiga concretizar de nenhuma forma a incorporação imobiliária dentro dele, terá que novamente comprovar a sua idoneidade para promover aquele empreendimento.

Essa exigibilidade da lei só confirma, mais uma vez, o quanto ela quer resguardar os direitos dos adquirentes e de qualquer um interessado na incorporação imobiliária, fazendo que, quantas vezes forem necessárias, o incorporador demonstre sua boa fé e idoneidade para o negócio jurídico.

Vale frisarmos que esse prazo no início era de 120 dias, posteriormente sendo alterado para 180 dias, pelo artigo 12 da Lei nº 4.864 de 29 de novembro de 1965, essa alteração para alguns doutrinadores se fez extremamente necessária justamente para tornar um lapso temporal mais coerente para o incorporador poder concretizar a incorporação imobiliária.

Ainda, o que não se pode confundir é o prazo de validade do registro da incorporação imobiliária e o prazo de carência, ambos são de 180 dias, porém são prazos estritamente diferentes, conforme reforçado pela própria jurisprudência⁴⁴.

O primeiro serve como dito acima para após o prazo de 180 dias caso não tenha sido concretizada a incorporação o incorporador mediante a revalidação

⁴³ SANTOS, Flauzilino Araújo dos. Op. cit., p. 241.

⁴⁴ “Registro de Imóveis – Dúvida. Registro de escritura de compra e venda de unidade autônoma negado, sob alegação de que é necessário revalidar o registro da incorporação – Recusa indevida – O descumprimento da exigência do artigo 33 da Lei 4.591/64 não deve impedir o registro de título no qual o imóvel nele negociado não é mais da titularidade do incorporador – Princípio da especialidade objetiva observado – A escritura indica o percentual da fração ideal que corresponderá à futura unidade autônoma e que integra a área maior descrita na matrícula do imóvel e a esta se reporta – Existência, ademais, de cadastro na Prefeitura, deste imóvel em área maior, verdadeiro registro geral de sua identidade – Recurso provido.” (TJSP – Apelação Cível nº 525-6/8 – Rel. Gilberto Passos de Freitas – J. 25.05.2006)

da incorporação demonstrará, novamente, a sua idoneidade e capacidade de promover o empreendimento, já o segundo prazo tem o intuito de dar a faculdade ao incorporador de, caso o êxito da incorporação não saia como planejado o mesmo possa, sem causar prejuízos a ninguém, desistir da incorporação nas condições anteriormente estabelecidas no registro da incorporação.

Mediante o explanado, temos que após o vencimento do prazo de validade da incorporação imobiliária, o incorporador, para continuar alienando as unidades autônomas ou conseguir promover qualquer negócio referente ao empreendimento terá que comprovar que a incorporação foi concretizada ou terá que revalidar a mesma, tendo assim as duas formas de efetivação do registro da incorporação imobiliária, as quais falaremos a partir de agora.

3.3.1 Da Concretização da Incorporação Imobiliária

A concretização da incorporação imobiliária nada mais é do que a comprovação de que de fato a incorporação já foi negociada ou a obra iniciada, ou seja, se durante o prazo do registro da incorporação, qual seja, 180 dias, foi negociada alguma unidade ou contratado o financiamento para a construção, estará concretizada a incorporação imobiliária.

Assim, somente o incorporador pode fazer essa prova, pois se não se pode comprovar é porque não foi nenhum ato levado a registro na matrícula do imóvel, com isso terá que o incorporador provar com os documentos que possui que a sua incorporação já foi iniciada, assim concretizando—a.

Há grande discussão onde traz que, por exemplo, um contrato de alienação de unidade autônoma deve ter se dado dentro dos 180 dias, pois é quando o prazo da incorporação imobiliária ainda estava válido para poder ter força de concretizar, o que de fato é correto, entretanto em São Paulo, devido as Normas da Corregedoria mais precisamente em seu item 223, não se tem essa necessidade, vejamos o item citado:

“223. Para fins do artigo 33 da Lei nº 4.591/64, considera – se concretizada a incorporação em caso de venda ou promessa de venda de ao menos uma das unidades autônomas, contratação da construção, obtenção de financiamento à produção ou decorrência do prazo de carência previsto no registro do empreendimento sem que a incorporação tenha sido denunciada pelo incorporador. Nesta última hipótese, será necessária a revalidação da incorporação se, decorrido o prazo de validade do alvará de aprovação ou de execução da obra, nenhuma das outras primeiras hipóteses tenha ocorrido ou a obra não tenha sido iniciada.”

Conforme expresse no item acima, só há necessidade de se cogitar em revalidação da incorporação, quando nenhuma das primeiras hipóteses tenha ocorrido, e, tiver passado o prazo de validade do alvará, o qual aqui em São Paulo (Capital) é de dois anos, ou seja, se dentro do prazo de validade do alvará, o incorporador praticou algum ato de concretização, mesmo que após os 180 dias, a incorporação está concretizada.

Ainda, importante ressaltarmos que nesse mesmo item há uma menção ao prazo de carência, que se na incorporação foi estipulado, e não foi denunciada a incorporação dentro desse prazo, está concretizada a incorporação, pois o incorporador teve essa faculdade e não a fez, assim tendo concretizado a incorporação.

O intuito primordial da concretização é facilitar e demandar menos tempo, pois de fato o incorporador já concretizou aquela incorporação imobiliária, tendo o porquê revalida – lá, algo que demanda muito tempo, custo e atraso para a própria incorporação, dependendo do caso em questão.

Com isso temos que nada obstante não ter sido efetuado qualquer registro e/ou averbação na matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, o incorporador tomou todas as providências para a efetivação do registro da incorporação imobiliária, seja promovendo a alienação de unidades autônomas, ou contratando financiamento para fomentar a obra, etc.

Por fim, esse é o entendimento da Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, sendo diferente em outros estados para fins de concretização da incorporação imobiliária.

3.3.2 Da Revalidação da Incorporação Imobiliária

A revalidação da incorporação imobiliária se faz necessária, conforme preceitua o artigo 33 da LCI, quando após o prazo do registro da incorporação, ou seja, 180 dias a contar do referido registro, o incorporador não a concretizou dentro desse prazo.

O mero fato de a incorporação imobiliária ter sido lançada ao público, mediante vários anúncios publicitários e propagandas exaustivas, não faz com que, juridicamente, a incorporação tenha se concretizado, assim vencido o prazo de validade da incorporação, o registro deverá ser revalidado por igual período, e isso, quantas vezes se fizerem necessárias.

Para a revalidação do registro da incorporação basta o incorporador apresentar todas as certidões atualizadas, assim como um novo atestado de idoneidade, entretanto não é necessário apresentar toda a documentação elencada no artigo 32 da Lei nº 4.591/64, pois essa documentação, como por exemplo, projeto aprovado, NBR, memorial, minuta da convenção, já encontra – se arquivada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Contudo, é exigido a apresentação de todas as certidões, procurações, e atestado de idoneidade financeira, justamente para comprovar que o incorporador continua em condições para construir o empreendimento a que se propôs. Vale distinguir nesse caso a retificação de incorporação da revalidação da mesma, pois no primeiro caso trata – se de qualquer alteração na incorporação em si, seja projeto, NBR, enfim algo técnico, e para isso não é exigido a apresentação das certidões, como acontece no caso da revalidação da incorporação o qual o intuito é comprovar a idoneidade do incorporador mesmo após o prazo do registro da incorporação imobiliária.

Com isso, concluímos que assim como o registro da incorporação imobiliária é extremamente necessário, conforme já explanamos acima, sua revalidação também é, pois se dentro dos 180 dias o incorporador não concretizou sua incorporação, prazo esse bem razoável para tal feito, nada certificará que este

continua idôneo para promover o negócio, podendo comprometer o empreendimento, por isso é de extrema relevância a exigência da revalidação da incorporação imobiliária.

CONCLUSÃO

Verifica – se acerca do tema exposto algumas considerações. O presente trabalho monográfico teve como finalidade precípua tecer considerações pertinentes ao Prazo do Registro da Incorporação Imobiliária e suas formas de efetivação à luz das disposições doutrinárias e jurisprudenciais, da Lei nº 4.591/64 e das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça (Provimento 37/2013) do Estado de São Paulo/SP.

Contudo, para tanto se fez necessário tecer breves, porém imprescindíveis, considerações a respeito do Condomínio Edifício, bem como da Incorporação Imobiliária em si, sua origem, definição e legislação aplicável.

Ainda, para falarmos do Prazo do Registro da Incorporação Imobiliária, achou – se por bem, demonstrar primeiramente o Processo do Registro das Incorporações e sua sistemática, dando enfoque à importância do registro dos documentos elencados no artigo 32 da Lei 4.591/64.

Ressalta – se que seria praticamente impossível introduzir num trabalho deste gênero, todas as ligações desse tema, pois além de ser um tema rico em minuciosidades, é um processo que depende de outros para se concretizar e que dentro do mesmo, podem ocorrer muitas variações.

Dessa forma, conclui – se mais prudente limitar ao máximo o seu conteúdo, para ser possível elaborar um trabalho contendo os prismas primordiais e indispensáveis para o referido tema.

Com isso, a presente pesquisa, inicialmente, conceituou - se o Condomínio Edifício, diferenciando - o do Condomínio Civil, expressou sua natureza jurídica, bem como trouxe a questão muito discutida referente à personalidade jurídica do Condomínio Edifício, questão essa que sofre um impasse, pois majoritariamente não lhe é reconhecida uma personalidade jurídica, e, ainda, demonstrou as formas de constituição dessa forma de condomínio.

Após, tratou – se da Incorporação Imobiliária, também definindo – a, assim como o incorporador, demonstrando sua responsabilidade e comprometimento com esse negócio jurídico, relatou – se a origem das Incorporações, pois devido ao crescimento populacional intensificado e desproporcional versus a escassez dos terrenos, o que foi – se agravando com o passar dos anos, viu – se a necessidade de criar um regramento específico para as construções dos condomínios, surgindo então a Lei 4.591 no ano de 1.964.

Com o surgimento desta Lei, houve – se a criação do condomínio especial, possibilitando assim a construção, num mesmo terreno, de um edifício com várias unidades autônomas, viabilizando a moradia, principalmente em grandes centros urbanos, conseguindo conciliar o grande crescimento urbanístico ao populacional. Dessa forma, conseguiu – se ainda, resguardar os direitos dos adquirentes dessas unidades, bem como de todas as demais partes envolvidas no negócio, impondo direitos e deveres a todos, mas, primordialmente definindo a figura do incorporador e suas atribuições.

Igualmente, demonstrou – se todo o processo do Registro das Incorporações Imobiliárias dentro do Estado de São Paulo/SP, pois notou – se claro que além da Lei 4.591/64 há as Normas da Corregedoria de cada Estado, e essas influenciam nesse registro, assim entendeu – se prudente limitar a pesquisa dentro do Estado de São Paulo, porém detalhou – se todos os documentos exigidos no extenso rol do artigo 32 da referida Lei.

Destacou – se a importância de cada documento dentro do processo do registro das incorporações imobiliárias, para viabilizar a comercialização das futuras unidades autônomas em construção, ou seja, que ainda não existem fisicamente. Caso o incorporador comercialize essas unidades, porém sem previamente ter levado a registro a incorporação, este estará incorrendo em contravenção face à economia popular, além de poder responder um inquérito civil instaurado pelo Ministério Público por envolver relação de consumo, e, ainda, os contratos firmados são nulos.

Com o registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente demonstra – se a idoneidade do incorporador, a forma como será constituída aquela

incorporação, como por exemplo, se terá prazo de carência, onde, dentro das condições estipuladas o incorporador poderá desistir daquela incorporação, questão essa muito relevante para conhecimento dos adquirentes, e, principalmente, é com o registro que o incorporador adquire o respaldo para poder comercializar o empreendimento, demonstrando sua idoneidade, até mesmo financeira para tanto.

Por fim, envolvendo o tema principal deste trabalho monográfico, tratou – se do Prazo do Registro da Incorporação Imobiliária, onde preliminarmente se fez esclarecer que o mesmo não se confunde com o prazo de carência, pois ambos são de 180 dias, entretanto cada um tem sua finalidade, e, um não exclui o outro, pois nem toda incorporação imobiliária terá prazo de carência, mas toda terá o prazo do registro, o qual após 180 dias do registro da incorporação se finda.

Com isso, se dentro desse prazo não houve qualquer forma de consolidação da incorporação, ou seja, por meio do registro de um contrato de compra e venda de unidade autônoma, ou o registro de um contrato de financiamento de obra com o Banco para fomentar a construção do empreendimento, e o incorporador vier a praticar qualquer ato na matrícula após os 180 dias, terá que revalidar o registro de acordo com o disposto na Lei 4.591/64, reapresentando toda a documentação exigida no artigo 32 deste diploma legal, exceto a documentação técnica, a fim de comprovar que permanece idôneo para promover aquela incorporação.

Bem assim, caso o incorporador consiga elementos para demonstrar ao Cartório de Registro de Imóveis competente que mesmo dentro do prazo não levou a conhecimento deste nada para consolidar a incorporação, porém está foi concretizada, como por exemplo, por não ter a desistido da incorporação mesmo tendo essa faculdade, pois optou pelo prazo de carência no registro, ou, ainda, a obra já foi iniciada.

Com isso, no Estado de São Paulo, se passado o prazo do registro da incorporação imobiliária, qual seja, 180 dias, só há que se falar em Revalidação da Incorporação Imobiliária, se, dentro do prazo do registro a mesma não foi consolidada perante o Registro de Imóveis competente, e, se o incorporador não conseguir fazer prova para o Cartório de sua Concretização.

Diante de todo o exposto, conclui – se o que é a Incorporação Imobiliária, e a inegável importância do Registro desta perante a Circunscrição Imobiliária competente, bem como, a diferenciação do Prazo do Registro da Incorporação, e suas formas de efetivação, pois findo o prazo a importância para efetiva – lo é tão primordial para segurança de todos envolvidos na operação, como se foi necessário no Registro.

Destarte, considerando a importância acerca do tema abordado e seus inúmeros desdobramentos que não podem ser descartados têm – se que as pesquisas e reflexões devem continuar, principalmente, levando – se em conta cada caso concreto, pois, por mais que tenhamos uma Lei Federal para embasamento da incorporação imobiliária, e as Normas de cada Estado, referido negócio está em evolução continuamente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 11. Ed. rev., ampl. e atual. São Paulo: Atlas, 2012.

ALMEIDA, Washington Carlos de, 1961 – **Direito imobiliário**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

BALBINO FILHO, Nicolau. **Direito imobiliário registral**. – 2 ed. – São Paulo: Saraiva 2012.

_____. **Registro de imóveis: doutrina, prática e jurisprudência**. 16 ed. rev. e atual. – São Paulo: Saraiva. 2012.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Responsabilidade civil na incorporação imobiliária**. 2. ed. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014.

COSTA, Wagner Veneziani. **Dicionário Jurídico**. São Paulo: Madras, 2005.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da Incorporação Imobiliária**. 3. ed. rev., atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas**. 30. ed. – São Paulo: Saraiva. 2015.

_____. **Sistemas de registros de imóveis**. 11. Ed. – São Paulo: Saraiva. 2014.

FIORANELLI, Ademar. **Direito Registral Imobiliário**. Porto Alegre: IRIB: S. A. Fabris, 2001.

GUERRA, Alexandre; BENACCHIO, Marcelo (coordenação). **Direito Imobiliário Brasileiro**. São Paulo: Quartier Latin, 2011.

KOJRANSKI, Nelson. **Condomínio Edifício aspectos jurídicos relevantes**. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Direito imobiliário registral na perspectiva civil – constitucional**. Porto Alegre: IRIA: S. A. Fabris, 2004.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros públicos: teoria e prática**. 4 ed. rev., atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2013.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Condomínio edilício**. 3 ed. reformulada – São Paulo: Saraiva, 2009.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. **Revista de Direito Imobiliário**, Ano 36, vol. 75 – Revista dos Tribunais.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 11. ed. rev., atual. e ampli, segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense 2014.

SANTOS, Flauzilino Araújo – **Dos Condomínios e Incorporações no registro de imóveis: teoria e prática**. São Paulo: Editora Mirante, 2012.

SERRA, Márcio Guerra. **Registro de imóveis III: procedimentos especiais**. São Paulo: Saraiva. 2013. (Coleção Cartórios/coordenador Christiano Cassettari).

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário – Teoria e prática**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio**. 14. ed. São Paulo: Saraiva. 2013.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2005. (Coleção direito civil; v.5).