

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS - CCJE  
FACULDADE NACIONAL DE DIREITO - FND**

**INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: PERSPECTIVAS CONTRATUAIS,  
NOTARIAIS E REGISTRAS COM O ADVENTO DA LEI Nº 14.382 DE 2022**

**VINICIUS MARQUES PINHEIRO AUGUSTO**

**RIO DE JANEIRO  
2024**

**VINICIUS MARQUES PINHEIRO AUGUSTO**

**INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: PERSPECTIVAS CONTRATUAIS,  
NOTARIAIS E REGISTRAS COM O ADVENTO DA LEI Nº 14.382 DE 2022**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Lorenzo Martins Pompilio da Hora.**

RIO DE JANEIRO  
2024

## CIP - Catalogação na Publicação

A923i Augusto, Vinicius Marques Pinheiro  
Incorporações imobiliárias: perspectivas  
contratuais, notariais e registrais com o advento  
da Lei nº 14.382 de 2022 / Vinicius Marques  
Pinheiro Augusto. -- Rio de Janeiro, 2024.  
66 f.

Orientador: Lorendo Martins Pompilio Da Hora.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade  
Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2024.

1. Direito Civil. 2. Direito Imobiliário. 3.  
Direito Notarial e Registral. 4. Direito do  
Consumidor. 5. Incorporações Imobiliárias. I. Da  
Hora, Lorendo Martins Pompilio, orient. II. Título.

**VINICIUS MARQUES PINHEIRO AUGUSTO**

**INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS: PERSPECTIVAS CONTRATUAIS,  
NOTARIAIS E REGISTRAS COM O ADVENTO DA LEI Nº 14.382 DE 2022**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Lorenzo Martins Pompilio da Hora**.

Data da aprovação: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

---

Orientador: Prof. Dr. Lorenzo Martins Pompilio da Hora

---

Membro da banca: Prof<sup>a</sup>. Dra. Cristina Gomes Campos Seta

## **AGRADECIMENTOS**

Aos meus pais, Virgínia e Augusto, que sempre incentivaram meus estudos e dedicaram tantos anos de suas vidas e trabalho pelo projeto da minha educação. Sem o apoio e o sacrifício de vocês, eu não estaria aqui hoje.

À minha esposa, Nívea, minha base e principal incentivadora em todas as etapas da graduação. Sua paciência, compreensão e encorajamento foram essenciais para a conclusão do trabalho.

Aos meus amigos Hebert e Gustavo, por terem acompanhado toda a correria durante a faculdade e por serem sempre uma fonte de apoio e motivação.

Aos meus familiares e amigos, que foram compreensivos e pacientes com as minhas eventuais ausências em momentos de estudo.

À professora Cíntia Konder, que me fez gostar de estudar direito civil logo no segundo período do curso, despertando em mim um interesse que me acompanhou até o fim da graduação.

Aos professores Sabrina Jiukoski e Rafael Esteves, por todo o apoio e incentivo na Liga Acadêmica de Direito Civil, proporcionando experiências valiosas e enriquecedoras.

Ao professor Cássio Rodrigues, pelo apoio fundamental nas duas primeiras disciplinas de monografia, guiando-me com sabedoria e paciência.

Ao meu orientador, Lorenzo Martins, pela compreensão e auxílio indispensável na finalização deste trabalho. Sua orientação foi crucial para a conclusão desta monografia.

“Uma doce família que tem a mania  
De achar alegria, motivo e razão  
Onde dizem que não  
Aí que tá a mágica, meu irmão

Tá aqui e agora, no ar que rodeia  
No som que nos cerca, no olho que vê  
E não consegue tocar  
Aí que tá o segredo, meu irmão

Que pulsa no peito, que sente e não julga  
Que tira do sério, é sem rumo na cidade  
E não dá pra explicar  
Aí que tá o mistério, meu irmão, é..”  
(O Rappa, Auto Reverse, 2013)

## RESUMO

A Lei n. 14.382 de 2022 representa uma das manifestações legislativas que vão na esteira da desjudicialização e da digitalização, possibilitando a efetiva implantação de um sistema eletrônico de Registros Públicos. O presente trabalho, então, objetiva estudar as consequências jurídicas que podem advir da nova legislação, além de analisar o seu alinhamento doutrinário e jurisprudencial. Para tanto, houve a seleção de alguns aspectos que são tratados pela norma, especialmente, questões afetas às incorporações imobiliárias e aos direitos dos adquirentes. Considerando os relevantes aprimoramentos realizados, na linha de facilitar a realização de negócios imobiliários e de formalizar o registro de tais negócios. Observou-se, ainda, especial cautela legislativa na promoção do direito dos adquirentes de unidades imobiliárias derivadas de incorporações, que inseridos em uma relação de consumo, carecem de plena equiparação jurídica diante de empresas ou grupos empresariais com enorme poder econômico.

**Palavras-chave:** Direito Civil. Direito Imobiliário. Direito Notarial e Registral. Direito do Consumidor. Incorporações Imobiliárias.

## **ABSTRACT**

Law no. 14,382 of 2022 represents one of the legislative manifestations that follow the path of dejudicialization and digitalization, enabling the effective implementation of an electronic Public Records system. The present work, therefore, aims to study the legal consequences that may arise from the new legislation, in addition to analyzing its doctrinal and jurisprudential alignment. To this end, some aspects were selected that are covered by the standard, especially issues related to real estate developments and the rights of acquirers. Considering the relevant improvements made, in order to facilitate the carrying out of real estate transactions and formalize the registration of such transactions. Special legislative caution was also observed in promoting the rights of purchasers of real estate units derived from developments, who, inserted in a consumer relationship, lack full legal equality compared to companies or business groups with enormous economic power.

**Keywords:** Civil Law. Real Estate Law. Notarial and Registration Law. Consumer Law. Real Estate Developments.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>1. A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, AS FIGURAS E OS INSTITUTOS JURÍDICOS CONEXOS.....</b>	<b>9</b>
1.1. Incorporação imobiliária .....	9
1.2. Incorporador e construtor .....	12
1.3. Condomínio tradicional.....	15
1.4. Condomínio urbano simples.....	16
1.5. Loteamento e desmembramento.....	17
1.6. Condomínio edilício.....	19
1.7. Condomínio em multipropriedade .....	21
1.8. Condomínio de lotes .....	23
1.9. Inovações legislativas no âmbito do loteamento, do desmembramento e do condomínio de lotes .....	25
<b>2. ETAPAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....</b>	<b>29</b>
2.1. O registro imobiliário da incorporação e das unidades .....	29
2.1.1. <i>Inovações legislativas no âmbito registral da incorporação</i> .....	31
2.2. Os contratos de compra e venda das unidades .....	37
<b>3. PROTEÇÃO JURÍDICA DOS ADQUIRENTES .....</b>	<b>40</b>
3.1. Patrimônio de afetação .....	40
3.1.1. <i>Inovações legislativas no âmbito do patrimônio de afetação</i> .....	42
3.2. Comissão de Representantes .....	46
3.3. Aplicabilidade do código de defesa do consumidor nas incorporações .....	50
<b>4. CONCLUSÃO .....</b>	<b>56</b>
<b>5. BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>58</b>

## INTRODUÇÃO

A Lei n. 14.382/2022 realizou significativas alterações na Lei n. 4.591/1964, que por sua vez, normatiza as principais regras sobre condomínios edilícios e incorporações imobiliárias, conjuntamente com o Código Civil de 2002. A novel legislação representa a conversão em lei da Medida Provisória n. 1.085/2021, que apresentou em sua exposição de motivos o foco na mudança do ambiente de negócios imobiliários do Brasil, objetivando promover a facilitação de transações imobiliárias.

A Medida Provisória (MP) n. 1.085/2021 foi gestada e redigida pelo Poder Executivo Federal em conjunto com diversos juristas e representantes de associações e institutos que atuam no mercado financeiro, bem como no campo do direito civil, comercial, notarial e registral, visando simplificar o acesso aos registros públicos brasileiros por meio da implementação de um sistema eletrônico de registros públicos, inspirado na promoção de maior liberdade econômica e na facilitação de transações imobiliárias.<sup>1</sup>

A exposição de motivos da MP n. 1.085/2021 está pautada nos seguintes temas: facilitação do acesso aos registros públicos, bloqueio direto de bens pelo Poder Judiciário, fluxo inovador para a realização de negócios jurídicos, promoção do acesso ao crédito, alteração das regras para registro de imóveis, entre outras. Dessa forma, é possível verificar que as questões patrimoniais e financeiras foram os principais temas da iniciativa legislativa, cujo pano de fundo foi a inclusão do Brasil nas regras estabelecidas para ingresso na OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Socioeconômico).<sup>2</sup>

De acordo com SCAVONE JÚNIOR (2020, p. 313), a incorporação imobiliária é um negócio jurídico mediante o qual o incorporador se obriga a promover e realizar uma construção imobiliária destinada à venda das unidades autônomas, com pagamento à vista ou em prestações<sup>3</sup>. Portanto, para que haja incorporação, crucial se faz a construção.

---

<sup>1</sup> PINTO E SILVA, Fábio Rocha. Objeto e âmbito de aplicação da Lei. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 4.

<sup>2</sup> Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/Exm/Exm-MP-1085-21.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Exm/Exm-MP-1085-21.pdf).

<sup>3</sup> SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 313.

Em prisma similar, RIZZARDO (2021, p. 431) qualifica a incorporação imobiliária como uma atividade de coordenação e execução de edificações imobiliárias (e não somente de prédios), que vai desde a alienação de frações ideais, que se transformam em unidades imobiliárias em construção, com a sua destinação aos adquirentes quando prontas, e a efetivação do registro imobiliário. Vendem-se antecipadamente as unidades de um edifício com a construção planejada, ou unidades pendentes de construção, podendo inclusive ser vendida na “planta”.<sup>4</sup>

No Brasil, a regulamentação das incorporações imobiliárias ocorreu de forma tardia, sendo formalmente estabelecida somente com a Lei n. 4.591/1964. Antes da promulgação dessa lei, a prática desses contratos já era comum no ambiente de negócios, indicando que a legislação veio apenas formalizar uma prática já existente.<sup>5</sup>

No passado, os negócios jurídicos relacionados à incorporação imobiliária, geralmente, não tinham um nome específico e o papel do incorporador não era claramente definido, sendo frequentemente confundido com o de construtor ou empreiteiro. Com o tempo, devido às novas demandas sociais, o contrato de construção foi diferenciado do contrato de incorporação. Este último adquiriu um status distinto e importante no sistema jurídico, e atualmente é reconhecido como um contrato típico, regulamentado pela Lei n. 4.591/1964.<sup>6</sup>

A relevância de tal estudo evidencia-se não só pelo impacto significativo que as incorporações imobiliárias e a compra de imóveis possuem na vida dos brasileiros, considerando que a maioria dos consumidores que conseguem realizar a compra de um imóvel acabam por cumprir tal objetivo uma única vez em suas vidas, mediante grande sacrifício e comprometimento de suas realidades financeiras.

Para impulsionar a economia no Brasil, o setor imobiliário e a construção são destaques. Tais setores impactam vários segmentos da cadeia produtiva e trazem benefícios econômicos para pessoas de diversas faixas de renda, sendo de grande importância para a

---

<sup>4</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 431.

<sup>5</sup> KÚMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral vol. 5**. 1ª edição. São Paulo: YK Editora, 2020, p. 2406.

<sup>6</sup> Ibid.

economia nacional. Além disso, a escassez de moradias no Brasil precisa ser enfrentada com um aumento nos esforços de construção.<sup>7</sup>

Nessa linha, percebe-se que as políticas públicas vão além do desenvolvimento da indústria da construção civil. Elas também abordam o aumento significativo do número de pessoas sem moradia adequada e a proliferação abundante e precária de habitações irregulares no país.<sup>8</sup>

A comercialização de imóveis “na planta” está se popularizando no mercado imobiliário. Nessa modalidade, as unidades autônomas são vendidas antes mesmo de existirem fisicamente, fazendo parte de um projeto a ser construído e entregue aos compradores posteriormente. Essa prática é impulsionada pela necessidade de angariar fundos para viabilizar o empreendimento, além da flexibilidade do pagamento parcelado oferecido aos clientes.

Uma pesquisa da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) sobre o comportamento do consumidor de imóveis, que ouviu 1.200 (mil de duzentas) pessoas com renda superior a R\$3.000,00 (três mil reais) em novembro de 2022, mostrou que 31% dos entrevistados desejavam adquirir um novo imóvel em 2023. A maior parte, 33%, tinham a perspectiva de sair do aluguel. E 47% pretendiam comprar um apartamento.<sup>9</sup>

Dessa maneira, é possível constatar que o mercado imobiliário está em crescimento e não foi tão afetado pela pandemia da COVID-19, quando comparado a outros setores da economia. Segundo o Sindicato de Habitação de São Paulo (Secovi-SP), enquanto a taxa básica de juros da economia (Selic) saiu de 2% para 13,75% entre 2021 e 2022, a taxa média de crédito imobiliário subiu de 7% para 9,5% ao ano. Mesmo com a alta da Selic nos últimos dois anos, os brasileiros não pararam de financiar imóveis, e, com a previsão e concretização da queda da sobredita taxa em 2023, o crescimento do setor imobiliário, à frente da economia brasileira, possui a tendência de perdurar.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> CAVICHINI, Alexis Mendonça. **A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis**. 2ª edição. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023.

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Pesquisa comportamento do consumidor e tendências para 2023. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/estudos-pesquisas-abrainc/comportamento-e-tendencias/pesquisa-comportamento-do-consumidor-e-tendencias-para-2023>. Acesso em 01 mai. 2024.

<sup>10</sup> Previsão de queda da taxa SELIC em 2023 e os impactos nos investimentos imobiliários. **O Regional**, 31 de jan. 2023. Disponível em: <https://oregional.net/previsao-de-queda-da-taxa-selic-em-2023-e-os-impactos-nos-investimentos-imobiliarios-142003>. Acesso em: 01 mai. 2024.

Ademais, a construção de empreendimentos imobiliários pode trazer impactos positivos às regiões onde se instalam: modernização de bairros, aumento de empregos e receitas para os comércios locais, elevação na arrecadação de tributos, além da diversificação das dinâmicas sociais. As consequências desses impactos são relevantes não só no âmbito local, mas também podem estabelecer novas relações para além das fronteiras municipais, redefinindo também espaços regionais.<sup>11</sup>

Nessa linha, compreender alterações legislativas recentes e que poderão impactar significativamente a vida de diversos consumidores faz-se crucial. Para mais, na relação estabelecida entre consumidores e incorporadoras imobiliárias ou instituições financeiras, que por sua vez, possuem grande atuação no mercado imobiliário, os consumidores ficam em posição de vulnerabilidade diante do majoritário uso de contratos de adesão ou de regras bancárias excessivamente excludentes.

Sendo assim, esta pesquisa se interessa em entender as possíveis consequências, vantagens e desvantagens jurídicas que podem advir das alterações promovidas, primeiramente, pela Medida Provisória n. 1.085/2021 e, posteriormente, pela Lei n. 14.382/2022, nas regras gerais sobre incorporações imobiliárias, e especialmente, na segurança jurídica para os compradores dos imóveis.

---

<sup>11</sup> ABRAINIC Explica: A incorporação imobiliária e o desenvolvimento das cidades. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/abrainc-explica/2021/05/18/abrainc-explica-a-incorporacao-imobiliaria-e-o-desenvolvimento-das-cidades/>. Acesso em 01 mai. 2024.

## 1. A INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, AS FIGURAS E OS INSTITUTOS JURÍDICOS CONEXOS

### 1.1. Incorporação imobiliária

A incorporação imobiliária envolve a criação de empreendimentos com pavimentos sobrepostos, casas ou lotes de terreno, sob o regime de condomínio edilício. Outra opção é a construção de conjuntos de casas em lotes independentes, sob regime de propriedade exclusiva.<sup>12</sup>

Nessa linha, a definição legal de incorporação imobiliária é fornecida pelo parágrafo único, do art. 28, da Lei n. 4.591/1964. Esse trecho estipula que a incorporação imobiliária se refere à atividade realizada com o propósito de promover e concretizar a construção, para posterior alienação, total ou parcial, de edificações coletivas, por meio de frações ideais que corresponderão a unidades autônomas de uma futura edificação.

Dessa definição dada pela própria lei, infere-se que um empreendimento imobiliário só será caracterizado como incorporação imobiliária quando houver mais de uma unidade a ser vendida e, além disso, a edificação deverá ser futura. Portanto, a construção de apenas uma unidade para venda futura (como seria o caso de duas partes que contratam a construção de uma casa) ou de unidades existentes no momento da contratação são reguladas pelo Código Civil.

Porém, é importante ressaltar que o incorporador será responsável pelo empreendimento e essa atividade deve ser considerada como empresarial. Nesse sentido, para CHALHUB (2017, p. 18 *apud* CAVICHINI, 2023, p. 6) o incorporador pode ser definido como aquele que lidera “a iniciativa de mobilizar os fatores de produção necessários para a realização da construção e oferta das unidades imobiliárias no mercado”.<sup>13</sup>

A incorporação imobiliária é um acordo pelo qual o incorporador assume o compromisso de construir um prédio composto por unidades autônomas, associadas a frações

---

<sup>12</sup> ABELHA, André. Capítulo 3 - Alterações na Lei 4591/1964 (art. 10). In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 83.

<sup>13</sup> CHALHUB, Melhim Namem, 2017, p. 79 *apud* CAVICHINI, Alexis Mendonça. op. cit., p. 6.

ideais do terreno, e vendê-las a diferentes compradores. Além disso, a incorporação possui uma dimensão empresarial, tendo em vista que seu principal objetivo é gerar lucro.<sup>14</sup>

Nessa linha, o lucro serve como compensação pelos riscos assumidos pelo incorporador ao registrar o empreendimento no Registro de Imóveis. Essencialmente, esta atividade se distingue pela comercialização antecipada de unidades imobiliárias, como apartamentos, casas, lojas e garagens, que ainda não foram construídas. Esta prática está ligada à captação de recursos pelo incorporador, destinados especificamente à construção do projeto. Assim, a incorporação incorpora elementos comerciais devido à sua essência empresarial.<sup>15</sup>

Assim, nada impede que um condomínio seja criado e detalhado diretamente, desde que não haja intenção de vender as unidades antes ou durante a construção. No entanto, o registro da incorporação imobiliária só é dispensado se não houver planos de vender as partes do terreno e as construções associadas. Além disso, não faz sentido registrar a incorporação imobiliária se a decisão de vender as unidades for feita após a construção estar concluída. Nesse caso, basta individualizar as unidades ao criar o condomínio.

Não é necessário que o empreendimento já esteja construído, basta haver interesse em construir, seja pelo incorporador ou por outra pessoa. Embora a incorporação esteja relacionada à construção de um prédio ou conjunto de prédios, o incorporador não precisa ser quem realiza a construção.<sup>16</sup>

A incorporação é uma etapa inicial e temporária antes da criação de um condomínio de casas térreas ou lotes. Ela é temporária porque acaba quando a construção é registrada e o condomínio é especificado, colocando o imóvel sob as regras do condomínio especial. Essa fase preliminar representa o processo de incorporação e começa com a intenção de construir para vender todas ou parte das unidades. O objetivo final é criar o condomínio, seja de apartamentos, casas térreas, assobradadas ou lotes.

Por isso, KÜMPEL e FERRARI (2020, p. 2416) dizem que a incorporação imobiliária “nasce para morrer”, ao contrário do condomínio edilício ou do condomínio de lotes, que

---

<sup>14</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2415.

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Ibid.

“nascem para ficar”. O ponto de partida de um e a finalização do outro estão no registro imobiliário: a incorporação marca a fase de construção e comercialização do empreendimento, que é temporária, e termina com o registro da criação e especificação do condomínio.<sup>17</sup>

Antes do registro da incorporação imobiliária, nenhuma transação envolvendo futuras unidades autônomas pode ocorrer. Isso inclui vendas, promessas de venda, cartas-propostas, recibos de opção, reservas de unidade, ou qualquer outro tipo de ato que sugira negociação.

A atividade de incorporação imobiliária é cuidadosamente organizada a partir de um memorial de incorporação, que consiste em um conjunto abrangente de documentos. O memorial inclui o título de propriedade do terreno destinado ao projeto, um projeto de construção detalhado, uma descrição precisa das futuras edificações ou lotes, um orçamento completo da construção e outros elementos essenciais que definem o futuro empreendimento imobiliário e o negócio que será comercializado.<sup>18</sup>

O resultado de uma incorporação imobiliária será, na maioria dos casos, a criação de uma estrutura de condomínio edilício, onde coexistem a propriedade comum de todos os condôminos (partes comuns) com a propriedade exclusiva de cada um deles.

A doutrina atribuiu o termo “contrato de incorporação” a esse tipo de negócio jurídico devido à sua classificação específica estabelecida pelos arts. 28 e seguintes, da Lei n. 4.591/1964, que o qualificam como transferência de propriedade sobre parcelas de terreno descritas pela “vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção”, quer em regime de condomínio edilício (art. 29), quer em regime de propriedade exclusiva (art. 68), consoante se vendam lotes ligados a moradias isoladas ou geminadas em projeto de loteamento conjunto.<sup>19</sup>

Dessa maneira, o registro público cria a incorporação imobiliária e torna seus efeitos válidos para todos (*erga omnes*). Porém, é o registro da criação e especificação do condomínio que realmente estabelece o condomínio, encerrando a fase de incorporação. A venda das

---

<sup>17</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2416.

<sup>18</sup> ABELHA, André. op. cit., p. 83.

<sup>19</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11ª edição rev., atual. e ampl. Atualizadores: Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalub. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

unidades autônomas normalmente acontece antes ou durante a construção, conforme a natureza da incorporação.

## 1.2. Incorporador e construtor

A incorporação refere-se à atividade de divulgar, comercializar, prometer comercializar, transferir ou prometer transferir frações ideais de terrenos, tanto em construção quanto a serem construídos. Tais ações só podem ser executadas por agentes autorizados por lei, chamados de incorporadores, que estão especificados no art. 31, da Lei n. 4.591/1964.

O conceito de incorporador está disciplinado no art. 29, da Lei n. 4.591/1964, da seguinte maneira:

*“A pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.”*

O incorporador realiza uma atividade empresarial multifacetada, onde o objetivo do legislador foi criar uma divisão clara, colocando de um lado o incorporador como o empreendedor, e do outro, o comprador das unidades futuras. A função do incorporador é estritamente direcionada ao objetivo de construir o empreendimento para, posteriormente, vender as unidades.<sup>20</sup>

Outra faceta do incorporador, conforme salientado pelo art. 29, da Lei n. 4.591/1964, é que sua atividade se concentra primariamente na coordenação, visando concluir a incorporação. Nesse contexto, ele pode assumir a responsabilidade de entregar as obras finalizadas, respeitando os prazos, preços e condições previamente definidos.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2420.

<sup>21</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2420.

Em muitos casos, o montante obtido com a venda inicial das unidades imobiliárias não é suficiente para completar a construção. Assim, cabe ao incorporador a responsabilidade de angariar fundos adicionais, empregando todos os recursos legais disponíveis, visto que ele responde em situações de insolvência. Portanto, seja por meio da obtenção de financiamentos ou pela comercialização de mais unidades, é essencial que os recursos adquiridos sejam destinados à finalização da obra.<sup>22</sup>

Vale frisar que por expressa previsão do art. 31, §2º, da Lei n. 4.591/1964, a indicação do incorporador precisa constar claramente nas vendas das unidades autônomas, bem como no local da construção.

Nessa direção, insta especificar quem a legislação permite que atue como incorporador:

- a) o proprietário do terreno onde o empreendimento será construído, ou a pessoa que se comprometeu a comprar, ceder ou adquirir o terreno, deve ter o título de propriedade corretamente registrado no Registro de Imóveis. Além disso, deve atender aos critérios especificados na alínea “a”, do art. 32, da Lei n. 4.591/1964. A legislação estipula que o adquirente possua poderes especiais e irrevogáveis, incluindo uma cláusula que lhe conceda a posse do terreno e que não inclua restrições à venda do terreno em frações ideais;
- b) o construtor;
- c) o corretor de imóveis;
- d) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

É importante distinguir claramente o papel de construtor do de incorporador. O incorporador tem responsabilidades mais abrangentes, envolvendo organização, administração, venda de frações ideais, desenvolvimento de projetos e procedimentos de registro imobiliário. É comum que o incorporador contrate um construtor, que por sua vez não está envolvido no plano de vendas nem mantém relações diretas com os compradores.<sup>23</sup>

Na dicção de RIZZARDO (2021, p. 449), o construtor tem o direito de exigir o pagamento pontual das prestações e das parcelas relacionadas ao custo das obras, sem ser responsável pelas consequências decorrentes das ações dos compradores das unidades autônomas. Contudo, a situação se complica quando o pagamento depende do cumprimento

---

<sup>22</sup> CAVICHINI, Alexis Mendonça. op. cit., p. 27.

<sup>23</sup> RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 449.

adequado das obrigações pelos compradores. Mesmo com alguns compradores mantendo seus pagamentos em dia, ele não pode atrasar ou abandonar a obra. Nesse caso, ele é obrigado a exigir do incorporador o pagamento dos valores devidos. Cabe ao incorporador, então, tomar medidas contra os inadimplentes, incluindo a possibilidade de leiloar suas frações ideais.<sup>24</sup>

Frequentemente, a execução da construção é delegada a terceiros, que estabelecem contratos diretamente com o incorporador, sem qualquer vínculo jurídico com os proprietários das unidades. Em situações de inadimplemento, os proprietários só podem direcionar suas reclamações ao incorporador. Dessa forma, nas reivindicações relacionadas a falhas na construção, a responsabilidade primária é atribuída ao incorporador, que possui a prerrogativa de buscar ressarcimento ou a correção dos defeitos junto aos terceiros contratados, através de denúncia da lide ou ação regressiva.<sup>25</sup>

Caso o construtor ou o corretor de imóveis também desejem exercer a função de incorporador, a inteligência do art. 31, §1º, da Lei n. 4.591/1964, exige que tais agentes sejam investidos pelo proprietário do terreno, pelo promitente comprador e cessionário deste ou pelo promitente cessionário de mandato outorgado por instrumento público. Tal instrumento de mandato deverá fazer menção expressa à Lei n. 4.591/1964 e transcrever o disposto no §4º, do art. 35, da referida norma.

Adicionalmente, é importante distinguir o incorporador de um grupo de pessoas que compra um terreno apenas com o propósito de construir um edifício ou um conjunto de edifícios, sem o objetivo de lucrar ou comercializar as unidades antes ou durante a construção. Nesse modelo todos os participantes são coproprietários, formando um condomínio *pro indiviso* focado unicamente na construção. Após a obra ser concluída e registrada na matrícula do imóvel, procede-se à formalização do condomínio especial e, se aplicável, à designação de unidades específicas para cada condômino, juntamente com as partes comuns do empreendimento. Nesse cenário, não se aplica o conceito de incorporação imobiliária, pois não existe atividade comercial ou intenção de gerar lucro, eliminando a necessidade de registro.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 449.

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2422.

### 1.3. Condomínio tradicional

O conceito de condomínio tradicional, ou geral, refere-se à situação em que duas ou mais pessoas possuem uma fração ideal de um bem. A fração ideal é uma abstração jurídica que simboliza uma parte (ou cota) da propriedade do bem. Por exemplo, quando dois irmãos compram um apartamento dividindo igualmente o valor, cada um se torna proprietário de 50% da fração ideal do imóvel.<sup>27</sup>

Essa ideia é uma ficção jurídica baseada no direito romano. É incorreto afirmar que, nesses casos, cada um é dono do bem como um todo. A expressão correta é que cada indivíduo é dono de uma fração ideal do bem. Para OLIVEIRA e COSTA-NETO (2023, p. 969), no que tange ao Direito das Coisas, o Código Civil brasileiro adota a concepção romana de condomínio, ao contrário da concepção germânica. A concepção germânica, conhecida como “condomínio de mãos juntas” ou “condomínio por mancomunhão”, estabelece que cada condômino possui 100% do bem simultaneamente. Essa concepção germânica é aplicada apenas no Direito de Família, para regular o patrimônio comum resultante do regime de bens no casamento.<sup>28</sup>

Essa distinção jurídica tem implicações práticas importantes. No condomínio tradicional, cada condômino possui uma fração ideal exclusiva do bem, permitindo-lhe alienar essa fração e obrigando-o a declará-la na Declaração de Bens do Imposto de Renda, entre outras obrigações. Em um condomínio de mãos juntas, um condômino não poderia, individualmente, vender o bem na totalidade ou mesmo uma fração ideal dele, uma vez que o outro condômino também detém 100% da propriedade e, portanto, deveria participar da venda.<sup>29</sup>

O instituto jurídico do condomínio tradicional é de difícil conciliação com a incorporação imobiliária, considerando ser esta uma atividade empresarial, que se afasta consideravelmente da figura civil do condomínio tradicional, que possui como uma das principais características o estabelecimento de frações ideais de um mesmo imóvel ou a indivisão da propriedade no caso da mancomunhão. Assim, atividade empresarial que visa a

---

<sup>27</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil: volume único**. 2ª edição. Rio de Janeiro: Método, 2023, p. 969.

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Ibid, p. 970.

alienação de unidades autônomas e as frações ideias de uma mesma propriedade, que não será dividida em unidades autônomas, não são conciliáveis.

#### 1.4. Condomínio urbano simples

O condomínio urbano simples foi criado pela Lei n. 13.465/2017 e está regulado nos arts. 61 a 63. Esta é uma nova modalidade de condomínio, que pode ser formado quando há construções de casas ou cômodos em um mesmo imóvel, possibilitando a criação de unidades autônomas.<sup>30</sup>

Nessa direção, deduz-se da leitura dos arts. 61 a 63, da Lei n. 13.465/2017, que a formação de um condomínio urbano simples pode acontecer em duas situações distintas. A primeira envolve um terreno com múltiplas construções independentes (por exemplo, duas casas no mesmo terreno). A segunda situação relaciona-se a um terreno que possui uma única edificação, mas com vários cômodos que têm acessos independentes.

Para OLIVEIRA (2017, p. 24), mesmo que tenha recebido um novo nome, o condomínio urbano simples é essencialmente um tipo de condomínio edilício que, devido à sua pequena dimensão, dispensa algumas formalidades.<sup>31</sup>

Entre as sobreditas formalidades que são dispensadas pela lei é interessante citar a dispensa da apresentação da convenção de condomínio, conforme possibilita o art. 62, da Lei n. 13.465/2017. Em outra direção, pela manutenção da lógica do sistema jurídico registral imobiliário, o mesmo art. 62 prevê que a instituição do condomínio será realizada mediante registro na matrícula do respectivo imóvel. Na dicção do §1º, do art. 62, após a instituição do condomínio, cada unidade autônoma receberá matrículas próprias, que terão correspondência a uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, na forma de percentual.

Relevante esclarecer a confusão conceitual existente com utilização do termo “cômodo” no art. 61, *caput*, da Lei n. 13.465/2017, pois para OLIVEIRA (2017, p. 24) não parece lógico

---

<sup>30</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modena. op. cit., p. 2679.

<sup>31</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Textos para discussão, n. 239. Brasília: Senado Federal, Consultoria Legislativa. Publicado em 14/07/2017. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/532794>. Acesso em 12 mai. 2024, p. 24.

que uma casa com três quartos se transforme em um condomínio de três cômodos. Assim, ao abordar cômodos, a lei aparenta referir-se a construções que incluem cômodos com acessos independentes, típicos em imóveis com vários quartos que possuem entradas autônomas. Em tais situações, também seria viável instituir um condomínio urbano simples.<sup>32</sup>

É de difícil visualização e compatibilidade dos institutos do condomínio urbano simples e da incorporação imobiliária. O condomínio urbano simples possui estreita utilização na regularização de condomínios de fato, onde num mesmo terreno existem vários prédios com proprietários de frações ideais do imóvel, em especial contexto de regularização fundiária urbana (REURB), conforme preceituam os arts. 61 e 63, da Lei n. 13.465/2017. Já a incorporação imobiliária acaba por se situar em contexto empresarial do ramo imobiliário, que se afasta do escopo da Lei da REURB.

### **1.5. Loteamento e desmembramento**

O conceito de loteamento é definido no art. 2º, §1º, da Lei nº 6.766/1979 como a subdivisão de uma área maior, conhecida como gleba, em lotes destinados à construção, acompanhada pela criação de novas vias de circulação, logradouros públicos ou pela extensão, alteração ou melhoria das vias já existentes. Assim, o loteamento é uma forma de parcelamento do solo onde, além da divisão em lotes, ocorre a implantação de novas estruturas viárias e espaços públicos, que, uma vez criados, passam para a administração municipal.

Nesse processo, os proprietários dos lotes obtidos por meio do parcelamento não possuem uma fração ideal do solo nem das áreas comuns, diferentemente do que aconteceria em condomínios.

Por outro lado, o desmembramento refere-se à divisão de uma gleba em vários lotes aproveitando o arranjo viário já existente, sem necessidade de criar vias ou logradouros. Essa divisão segue as normas urbanísticas da região ou, na ausência destas, as normas aplicáveis a loteamentos.

---

<sup>32</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. op. cit., p. 24.

Assim, a principal distinção entre loteamento e desmembramento reside no uso ou não das vias já existentes. No desmembramento, ao contrário do loteamento, não se criam vias ou espaços públicos, ocorrendo apenas a extensão, modificação ou ampliação das estruturas existentes, conforme estabelecido no art. 2º, §2º, da Lei n. 6.766/1979. Em ambos os casos, contudo, a gleba original perde sua singularidade e autonomia, resultando em lotes que têm acesso direto a uma via ou espaço público.

O parcelamento do solo, seja como loteamento ou desmembramento, e independentemente de ser em área rural ou urbana, resulta do exercício do direito de propriedade, principalmente da capacidade de dispor de um imóvel por meio da subdivisão de todo ou parte dele em diversas áreas menores. Contudo, ele não representa uma forma de propriedade ou um direito real em si, e por isso, não deve ser considerado como tal.

É relevante frisar a diferença entre loteamento fechado ou de acesso controlado e condomínio de lotes. O loteamento fechado é um loteamento comum, regulado pela Lei n. 6.766/1979, que possui um sistema de controle de acesso. Nesse tipo de loteamento, é comum a instalação de uma cancela para controlar o acesso, mas não se permite a restrição completa do acesso às ruas, pois o controle se resume apenas à identificação dos visitantes. Já o condomínio de lotes representa uma modalidade específica de condomínio, em que as unidades autônomas são lotes passíveis de edificação, sendo que as vias e logradouros internos do condomínio pertencem aos condôminos e não à municipalidade, sendo propriedade integralmente privada e que podem ter acesso restrito.<sup>33</sup>

Apesar de ambos oferecerem ativos imobiliários, tais formas de empreendedorismo são distintas da incorporação imobiliária. O loteamento regido pela Lei n. 6.766/1979 possui características e regulamentação próprias, que o diferenciam da incorporação imobiliária. Da mesma forma, o desmembramento ou a constituição de condomínio, sem envolvimento prévio em projeto de incorporação imobiliária, também são institutos independentes e distintos das práticas tradicionais de incorporação.

Em outra linha, as alterações promovidas pela Lei n. 14.382/2022, na redação do art. 68, da Lei n. 4.591/1964, possibilitaram a aproximação entre os loteamentos/desmembramentos

---

<sup>33</sup> CAVICHINI, Alexis Mendonça. op. cit., p. 132.

e a incorporação imobiliária, em um movimento legislativo que foi designado pela doutrina como a criação de um regime híbrido, que por sua vez, será aprofundado nos tópicos seguintes desta pesquisa.

### **1.6. Condomínio edilício**

O art. 1º, da Lei nº 4.591/1964, define o condomínio edilício como uma estrutura ou conjunto de estruturas, que podem ter um ou mais andares, construídos como unidades separadas, cada uma com suas partes privativas e partes comuns. Esta definição não leva em consideração o número de cômodos de cada unidade nem se sua utilização é residencial ou não. O conceito aborda o condomínio como um verdadeiro direito real de propriedade, caracterizado por uma combinação complexa de propriedade sobre áreas privativas e áreas compartilhadas.

O condomínio edilício é considerado uma forma peculiar de propriedade onde duas ou mais pessoas detêm a titularidade em comum de um imóvel. A cada uma é atribuída a propriedade exclusiva de uma unidade autônoma, que faz parte de um condomínio pro indiviso, caracterizado por uma estrutura jurídica complexa, de natureza societária e vinculada à própria coisa (*propter rem*).<sup>34</sup>

As unidades são consideradas propriedades independentes, cada uma representando uma fração ideal do terreno e das áreas comuns. O conceito é definido por SERPA LOPES (1955, p. 217 *apud* KÜMPEL e FERRARI, 2020, p. 2520) como a combinação de duas formas de propriedade: a propriedade exclusiva das unidades autônomas e a propriedade compartilhada das áreas comuns, acessíveis a todos os proprietários.<sup>35</sup>

A combinação entre propriedade comum e privativa resulta na coexistência de propriedades em planos horizontais. As áreas comuns, caracterizadas como acessórias, são inalienáveis, impenhoráveis e indivisíveis, servindo ao uso compartilhado de todos os condôminos. Em contraste, as propriedades de uso exclusivo, embora sujeitas às normas da convenção e do regimento interno, podem ser alienadas e oneradas pelos seus donos conforme desejarem.

---

<sup>34</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2520.

<sup>35</sup> SERPA LOPES, Miguel Maria, 1955, p. 217 *apud* KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2520.

Ainda que o termo condomínio sugira uma partilha de direitos entre duas ou mais pessoas sobre um bem específico, é crucial diferenciar o condomínio edilício do condomínio tradicional (ou comum), que já foi brevemente abordado neste trabalho. Ambos os conceitos partem da ideia de compartilhamento de direitos sobre um bem, porém, no condomínio tradicional, trata-se de um direito real decorrente da partilha de direitos entre múltiplas pessoas sobre o mesmo objeto. Assim, no condomínio tradicional cada coproprietário detém uma fração ideal do bem, que não está explicitamente individualizada, diferentemente do que se observa no condomínio edilício.

No condomínio edilício, observa-se uma estrutura que combina a propriedade de unidades autônomas com frações ideais das áreas comuns, configurando-se como uma entidade de longa duração. Sua dissolução é rara e ocorre apenas em casos específicos. Em contrapartida, o condomínio comum, ou tradicional, que é formado por partes ideais pertencentes a diferentes titulares, é intrinsecamente temporário, permitindo sua extinção a qualquer tempo por qualquer um dos coproprietários.<sup>36</sup>

O condomínio edilício é um dos institutos que possui maior relação com a incorporação imobiliária. Na prática, frequentemente ocorre confusão entre esses dois institutos, uma vez que ambos demandam requisitos legais similares para sua formação, envolvendo propriedade comum e privada. No entanto, apesar dessas semelhanças, a incorporação imobiliária distingue-se do condomínio edilício. Seu registro é feito com a intenção de eventualmente especificar e estabelecer um condomínio, servindo como uma fase intermediária, que, embora não seja essencial, antecede a constituição do condomínio edilício.<sup>37</sup>

A criação e especificação de um condomínio podem ser realizadas com ou sem uma incorporação imobiliária prévia, não estando obrigatoriamente atreladas à venda das unidades autônomas antes ou durante a construção. Apesar de a incorporação imobiliária ser uma etapa transitória que geralmente precede a instituição e especificação do condomínio – a não ser que haja desistência ou cancelamento –, essa incorporação não é uma condição obrigatória para o registro do condomínio.

---

<sup>36</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2521.

<sup>37</sup> Ibid.

O registro da incorporação imobiliária é crucial para permitir que o incorporador ou proprietário negocie as futuras unidades autônomas durante a fase de construção do empreendimento. Logo, como já afirmado no presente estudo, se a construção de um empreendimento imobiliário, constituído por unidades autônomas e áreas comuns, for realizada sem a intenção de comercializar as unidades durante a construção, e portanto, sem fins lucrativos e natureza empresarial, o registro prévio da incorporação imobiliária não é necessário para a instituição e especificação do condomínio.

Vale ressaltar que o registro da incorporação imobiliária não substitui o registro da instituição e especificação condominial, sendo este último essencial para a existência jurídica das unidades autônomas construídas. As unidades privativas, com matrículas independentes, só passam a existir após a especificação condominial, no caso de um condomínio edilício. Destaca-se a possibilidade de incorporação imobiliária nos loteamentos sem a formação posterior de condomínio edilício, conforme explicitado no tópico sobre loteamentos do presente trabalho.

Da mesma forma, um prédio já concluído e de propriedade exclusiva de uma única pessoa pode passar pela instituição e especificação do condomínio. Isso resultará na criação de unidades autônomas e áreas comuns para toda a construção, conforme as descrições, medidas e frações especificadas no instrumento de instituição condominial. Nesse caso, o proprietário de um edifício de apartamentos em um único terreno será dono de um único imóvel, apesar da divisão física em apartamentos. Esses apartamentos só serão considerados imóveis individuais após o registro da instituição do condomínio. Com a instituição e especificação condominial, cada unidade autônoma receberá um número de matrícula próprio.<sup>38</sup>

### **1.7. Condomínio em multipropriedade**

Na doutrina, TEPEDINO (2021, p. 438) definiu a multipropriedade como uma relação jurídica que permite o aproveitamento econômico de um imóvel, dividido em unidades fixas de tempo. Dessa forma, diversos titulares podem utilizar o imóvel de forma exclusiva e perpétua, cada um em seu período determinado. É uma situação jurídica complexa, que envolve o

---

<sup>38</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2522.

compartilhamento de prédios ou imóveis ao longo do tempo, especialmente com fins de lazer e turismo, como em estruturas hoteleiras.<sup>39</sup>

Para DINIZ (2013, p. 282), ocorre a utilização compartilhada do imóvel pelos multiproprietários, cada um com períodos distintos de dias, semanas, meses ou anos. Isso implica que, em termos de duração, o direito é considerado perpétuo, embora seu exercício seja temporário, uma vez que cada proprietário o utiliza em turnos alternados, por um período determinado e sem coincidir com os outros. A característica essencial é, portanto, a fruição periódica do bem.<sup>40</sup>

O legislador, ao acolher o entendimento doutrinário e jurisprudencial, estabeleceu a definição de multipropriedade no art. 1.358-C, *caput*, do Código Civil, como:

*“O regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.”*

A partir do conceito, conclui-se que a multipropriedade não se trata de uma simples copropriedade, uma vez que o direito de propriedade dos multiproprietários é exercido em intervalos de tempo distintos, e não simultaneamente. Também não se confunde com o condomínio edilício, pois não envolve a divisão física do imóvel em várias unidades autônomas, onde cada condômino teria a propriedade exclusiva dessas unidades juntamente com a propriedade das áreas comuns.

Dessa maneira, conforme estabelecido pela Lei n. 13.777/2018, a multipropriedade preconiza a existência de um condomínio temporal em que o uso periódico das unidades se caracteriza como um direito real. Dessa forma, há uma divisão do tempo de uso do imóvel e sua qualificação como um direito real.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do Direito Civil: direitos reais** / Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, Pablo Renteria. 2ª edição – Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 438.

<sup>40</sup> DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 4. 28ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

<sup>41</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2649.

Em suma, a multipropriedade é um tipo de condomínio voluntário ou edilício, onde cada titular possui uma fração de tempo do imóvel, permitindo-lhe usar, usufruir e dispor dessa fração.<sup>42</sup>

É importante esclarecer que durante a fase de incorporação imobiliária não é possível estabelecer o regime da multipropriedade. Tal regime só pode ser implementado após o registro da instituição do condomínio, momento em que as unidades imobiliárias suscetíveis a esse regime específico são oficialmente criadas.

### **1.8. Condomínio de lotes**

Com base no art. 1.358-A, do Código Civil, incluído pela Lei n. 13.465/2017, o condomínio de lotes é uma modalidade especial de condomínio. Nele, a área dos lotes é de propriedade privada, cada um com seu proprietário ou titular de direito real, porém vinculada às frações ideais das partes comuns do condomínio, como vias de acesso às unidades, portaria, áreas de lazer e outras definidas na instituição e especificação condominial. Dessa forma, cada unidade autônoma possui uma fração ideal tanto da área do solo quanto das partes comuns, apesar da separação entre a construção da unidade e a característica peculiar dos condomínios edilícios.

O condomínio de lotes é definido por CHALHUB (2009, p. 101 *apud* KÜMPEL e FERRARI, 2020, p. 2612) pela divisão do terreno em áreas autônomas, que se tornam propriedade individual dos compradores, sem interferir nas partes comuns do terreno que pertencem a todos os condôminos para uso coletivo.<sup>43</sup>

Diante da atualização do Código Civil pela Lei n° 13.465/2017, é possível registrar novos empreendimentos com essas características específicas, bem como regularizar assentamentos que já existiam anteriormente.

Para estabelecer um condomínio de lotes, é necessário apenas cumprir as formalidades legais e garantir que o incorporador complete as obras de infraestrutura. Assim, mesmo que o

---

<sup>42</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2649.

<sup>43</sup> CHALHUB, Melhim Namem, 2009, p. 101 *apud* KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2612.

condomínio de lotes não esteja associado a uma construção específica, isso não implica que não haverá nenhuma construção no empreendimento.<sup>44</sup>

Como mencionado anteriormente na discussão sobre loteamentos e desmembramentos, é crucial distinguir entre o condomínio de lotes e os loteamentos de acesso controlado, comumente chamados de fechados. Nestes últimos, as vias de circulação interna são consideradas áreas de domínio público, mesmo que o acesso a elas possa ser limitado por uma concessão de uso concedida pelo Município. Em contraste, nos condomínios de lotes, as ruas e espaços de uso comum são áreas privadas do condomínio, não públicas.

Da mesma forma, é essencial não confundir condomínio de lotes com o chamado condomínio horizontal ou de casas, que envolve terrenos com casas já construídas ou projetadas para construção. No condomínio de lotes, como se reitera, os lotes são independentes de qualquer construção pré-existente ou planejada. É por essa razão que se considera o regime jurídico dos condomínios de lotes como sendo *sui generis* em sua natureza.<sup>45</sup>

Nessa linha, o condomínio de lotes representa uma figura jurídica intermediária, combinando características de loteamento e de condomínio. A estrutura de um condomínio horizontal se baseia na existência de unidades autônomas atreladas à fração ideal do terreno, bem como à edificação, conforme evidenciado pela necessidade de uma construção prévia obrigatória para o registro do condomínio. No entanto, no condomínio de lotes, não existe uma obrigatoriedade de vinculação entre a construção e o lote, permitindo que o proprietário construa conforme desejar, desde que obedeça às restrições urbanísticas legais e convencionais, assim como às normas de direito de vizinhança.<sup>46</sup>

Pode-se inferir que a definição de condomínio de lotes deriva diretamente do conceito de condomínio edilício, previsto no art. 1.331, *caput* e parágrafos, do Código Civil, sendo este último uma categoria mais ampla que inclui a modalidade em questão. O condomínio edilício caracteriza-se pela coexistência de partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum entre os condôminos. A propriedade exclusiva se aplica às áreas de uso privativo combinadas com as frações ideais do terreno, constituindo a área de domínio exclusivo de um

---

<sup>44</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2613.

<sup>45</sup> Ibid, p. 2614.

<sup>46</sup> Ibid.

único proprietário. A unidade imobiliária, a fração correspondente do terreno e as áreas comuns são componentes inseparáveis dessa estrutura.

A definição de lote está especificada no art. 2º, §4º, da Lei n. 6.766/1979:

*“Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.”*

Conforme estabelece o §1º, do artigo 1.358-A, do Código Civil, a fração ideal atribuída a cada condômino pode ser proporcional à área do solo ocupada por cada unidade autônoma, ao potencial construtivo atribuído a ela, ou a outros critérios definidos no ato de instituição.

Antes da Lei n. 14.382/2022, existia na doutrina uma certa dúvida sobre a aplicabilidade da incorporação imobiliária para o condomínio de lotes, que foi corretamente dirimida pela novel legislação, visando facilitar a atividade empresarial em ramo em franco crescimento no país. Tais alterações serão analisadas a seguir.

### **1.9. Inovações legislativas no âmbito do loteamento, do desmembramento e do condomínio de lotes**

A Lei de Incorporação Imobiliária (Lei n. 4.591/1964), em seu art. 68, estabeleceu originalmente a incorporação imobiliária de casas isoladas. Contudo, ao longo do tempo, essa disposição legal demonstrou ter pouca ou nenhuma aplicação prática.

A sobredita situação ocorreu principalmente devido à incompletude das normas legais que regem a incorporação imobiliária de casas isoladas, especialmente no que se refere aos registros do memorial de incorporação. Além disso, a interação entre a Lei n. 4.591/1964, que trata da incorporação imobiliária, e a Lei n. 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo), evidenciou complicações significativas, afetando a eficácia dessas regulamentações.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> MIRANDA, Victor Vasconcelos. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 146.

A ambiguidade nas normas causava incerteza entre os agentes econômicos envolvidos nessa operação, incluindo empresários, registradores, compradores e intérpretes em geral, resultando em uma recepção negativa do dispositivo legal.<sup>48</sup>

De acordo com OLIVEIRA e TARTUCE (2023, p. 254), a revisão do art. 68, da Lei n. 4.591/1964, permite sua aplicação conjunta com as disposições da Lei n. 6.766/1979 (legislação específica sobre loteamentos), estabelecendo um regime jurídico híbrido para tais situações.<sup>49</sup> A característica distintiva desse modelo de negócio imobiliário, conforme estabelecido pela nova redação do art. 68 é a venda de lotes urbanos acompanhada da construção de unidades habitacionais, sem resultar na formação de um condomínio.

Basicamente, o conceito do projeto imobiliário envolve a criação de bairros planejados onde a formação de um condomínio edilício é impraticável. Isso se deve à dificuldade de gerenciar a coexistência desses grupos sob um regime condominial, enquanto se integra o bairro à cidade de forma estruturada e orgânica. Nessa linha, a revisão do art. 68, da Lei n. 4.591/1964 impulsiona esse modelo de negócio, que consiste na venda de unidades habitacionais em bairros planejados. Tais bairros surgem do parcelamento do solo e são objeto de incorporação imobiliária antes mesmo da construção das unidades, sem a formação de condomínios edilícios.

Nesses casos, a atuação do incorporador está integrada ao planejamento urbanístico geral, ultrapassando a noção de mera incorporação imobiliária que adiciona uma unidade condominial à malha urbana. Existe uma interconexão com a comunidade circundante, que é absorvida por esse novo bairro planejado, agora evoluindo dentro do contexto de uma incorporação imobiliária.

O empreendedor referido no artigo 2º-A da Lei n. 6.766/1979, junto aos sujeitos listados no artigo 31 da Lei n. 4.591/1964, será investido do papel de incorporador, possuindo os poderes necessários para conduzir essa incorporação imobiliária. Esse processo acontece porque o projeto de urbanização incluirá construções que integrarão um novo bairro planejado

---

<sup>48</sup> MIRANDA, Victor Vasconcelos. op. cit., p. 146.

<sup>49</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei do sistema eletrônico de registros públicos: registro civil, cartórios eletrônicos, incorporação, loteamento e outras questões**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 254.

à cidade, englobando tanto a infraestrutura do empreendimento quanto as residências, sejam elas casas geminadas ou isoladas.<sup>50</sup>

Como resultado do parcelamento do solo urbano, os espaços criados serão integrados ao município. Esta ação urbanística resulta na criação de áreas de propriedade exclusiva dos compradores e na disponibilização de áreas públicas, como vias de circulação, espaços públicos e infraestruturas urbanas. Esses ativos são oficialmente transferidos para o domínio municipal, de acordo com o art. 22, da Lei n. 6.766/1979, tornando-se parte dos bens comunitários.<sup>51</sup>

É importante ressaltar que não é necessário que todo o parcelamento seja submetido a esse regime jurídico híbrido. O empreendedor tem a liberdade de aplicar esse regime apenas a alguns lotes específicos, que serão vendidos com a obrigação de incluir uma casa construída. Os lotes estarão sob o regime híbrido mencionado. Contudo, lotes que sejam vendidos sem nenhuma construção — conhecidos como lotes “nus” — não estarão sujeitos ao sobredito regime, conforme determina o art. 68, §1º, da Lei n. 4.591/1964.<sup>52</sup>

Na visão de OLIVEIRA e TARTUCE (2023, p. 254), o modelo híbrido é válido tanto para loteamentos tradicionais – onde as ruas e os equipamentos públicos se tornam propriedade pública – quanto para loteamentos condominiais – que criam um condomínio de lotes conforme o artigo 1.358-A do Código Civil. Essa interpretação é reforçada pelo art. 68, §1º, da Lei n. 4.591/1964.<sup>53</sup>

Ademais, o modelo híbrido de incorporação imobiliária pode ser implementado em contextos de loteamento ou desmembramento. Assim, a configuração do empreendimento imobiliário pode ser customizada de acordo com as necessidades econômicas do incorporador, sem que isso afete negativamente a segurança jurídica para os compradores, a administração pública ou o sistema de registros.

Dessa forma, a implementação desta incorporação de casas não necessita que o empreendedor faça o parcelamento do solo antecipadamente, permitindo que seja realizada em

---

<sup>50</sup> MIRANDA, Victor Vasconcelos. op. cit., p. 149.

<sup>51</sup> Ibid, p. 150.

<sup>52</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. op. cit., p. 254.

<sup>53</sup> Ibid.

loteamentos já estabelecidos. Adicionalmente, esta nova abordagem de incorporação imobiliária pode ser uma extensão natural do planejamento empresarial do incorporador ao desenvolver e organizar o projeto imobiliário.

Para o memorial de incorporação dessa categoria de negócio imobiliário, os documentos exigidos estão especificados no art. 32, da Lei n. 4.591/1964. Esses documentos são distintos dos que são abordados pelo art. 18, da Lei n. 6.766/1979, que se aplicam ao registro do parcelamento do solo.

O legislador detalhou no art. 68, §2º, da Lei n. 4.591/1964, os documentos que devem ser incluídos no pedido de registro para a incorporação de casas geminadas ou isoladas. Levando em conta que não há formação de propriedades comuns, uma vez que as áreas verdes, as vias e os equipamentos públicos já pertencem ao domínio público após o registro de parcelamento do solo, o legislador dispensou a necessidade de apresentar certos documentos previstos no art. 32 da mesma lei.

Na prática, o regime jurídico híbrido oferece proteção ampliada aos compradores dos lotes, muitos dos quais são consumidores. Por exemplo, eles têm o direito de utilizar medidas para garantir a continuidade das obras em situações como a falência do incorporador, por meio de uma comissão de representantes, como previsto no art. 31-F da Lei n. 4.591/1964.<sup>54</sup>

Segundo OLIVEIRA e TARTUCE (2023, p. 254), é necessário tomar cuidado com os conflitos entre a Lei n. 4.591/1964 e a Lei n. 6.766/1979, devendo a última prevalecer por ser a norma especial. Por exemplo, o art. 32-A, II, da Lei n. 6.766/1979 estabelece um limite de 10% do valor atualizado do contrato para cláusulas penais compensatórias em contratos de alienação de lotes. Esta norma deve prevalecer sobre o limite de 25% da quantia paga, conforme previsto no art. 67-A da Lei n. 4.591/1964.<sup>55</sup> Para mais, por força do §3º, do art. 68, da Lei n. 4.591/1964, é aplicável a instituição do patrimônio de afetação para o regime híbrido.

---

<sup>54</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. op. cit., p. 254.

<sup>55</sup> Ibid.

## **2. ETAPAS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **2.1. O registro imobiliário da incorporação e das unidades**

O registro da incorporação imobiliária no Cartório de Registro de Imóveis competente é requisito para oferecer unidades futuras. Esse registro aumenta a segurança jurídica para as partes envolvidas, identificando claramente os responsáveis pelo projeto e detalhando o que está sendo comercializado.

A exigência de registro da incorporação é válida e obrigatória para todos os tipos de incorporações imobiliárias, conforme art. 32, *caput*, da Lei n. 4.591/1964, independentemente do tamanho, incluindo desde pequenos empreendimentos até os complexos que abrangem residências, centros comerciais e serviços integrados.

No entanto, algumas incorporadoras adotam incorretamente a prática de apenas prenotar o memorial de incorporação e usar essa prenotação em materiais promocionais de venda. Isso é proibido por lei, que exige a inclusão do registro e da matrícula do imóvel em todo material publicitário do empreendimento.

Nesse ponto, vale realizar uma diferenciação entre ato de registro e prenotação. O registro é o ato mais importante no sistema de propriedades, estabelecendo direitos reais e formalizando a transferência de propriedade, além de conceder direitos de uso e controle sobre o bem. Simplificando, o registro inclui ações que antes da Lei n. 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos – LRP) eram conhecidas como transcrição e inscrição, relacionadas à transferência e limitação da propriedade.

O registro é o procedimento usado para documentar transferências de propriedade ou encargos sobre o imóvel, entre outras ações listadas no artigo 167, I, da Lei de Registros Públicos. Assim, o termo “registro” pode ser entendido de duas formas no contexto imobiliário: em sentido amplo, refere-se a qualquer ato de inscrição de um título ou direito; em sentido estrito, diz respeito ao registro de ações principais que afetam diretamente os direitos sobre o imóvel, alterando sua propriedade ou os direitos relacionados a ela, seja por imposição de encargos ou limitações.

Em outro prisma, a prenotação se caracteriza como o “assentamento prévio”, ou lançamento precedente do título no Livro Protocolo, que garante sua prioridade sobre os títulos apresentados posteriormente e na forma dos arts. 182 e 183, da Lei n. 6.015/1973. Assim, a prenotação passa a constar no Livro 01 (protocolo) da Serventia de Registro de Imóveis, documentando todas as informações necessárias para sua validação. Uma vez prenotado, o título tem preferência para qualificação e registro, superando outros títulos do mesmo imóvel. Para resolver conflitos entre direitos reais sobre o imóvel, o Oficial de Registro analisa os títulos começando pelo mais antigo, garantindo que o primeiro registrado prevaleça.<sup>56</sup>

Nessa linha, os efeitos da prenotação são temporários, expirando automaticamente após 30 (trinta) dias, se o título não for registrado devido à falta de ação do apresentante em atender às exigências do Registro de Imóveis. Em situações excepcionais, como dúvidas registrais ou retificações de área, o período de validade da prenotação pode ser estendido conforme previsão legal. Se o título for aprovado e registrado, a data da prenotação define o início dos efeitos do registro, fazendo com que os efeitos se estendam retroativamente desde o momento do registro até a data de entrada na serventia.

Dessa maneira, é possível observar o risco para os adquirentes da postura ilegal das incorporadoras de somente prenotarem os memoriais de incorporação e iniciarem as vendas, pois a prenotação pode sofrer diversos questionamentos por parte do Oficial de Registro competente, que se não forem sanados no prazo adequado, ocasionarão a perda de efeitos da prenotação e o induzimento à erro dos adquirentes, que podem acreditar que o empreendimento está perfeitamente legalizado.

A Lei n. 14.382/2022 realizou significativas alterações nas regras de registro da incorporação imobiliária perante as Serventias de Registro de Imóveis, especialmente, nos arts. 32 e 33, da Lei n. 4.591/1964, que por sua relevância impõe uma análise jurídica sobre os seus possíveis desdobramentos.

---

<sup>56</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 569.

### 2.1.1. Inovações legislativas no âmbito registral da incorporação

A Lei n. 14.382/2022 também teve significativas repercussões no âmbito registral das incorporações imobiliárias, considerando as alterações promovidas no art. 32, da Lei n. 4.591/1964, que versa sobre o registro prévio e memorial de incorporação.

Dessa forma, ao qualificar o assentamento do Memorial de Incorporação no registro de imóveis como um ato de registro (Lei 6.015/1973, art. 167, inciso I, item 17), e não como simples “arquivamento”, como previa a redação original, a nova redação do art. 32, *caput*, da Lei n. 4.591/1964, esclarece que esse ato constitui um modo de estabelecer o direito de propriedade sob o regime de condomínio edilício. Esse regime tem como objeto as frações ideais resultantes da divisão do terreno, às quais se adicionarão as futuras construções correspondentes às unidades autônomas.<sup>57</sup>

A ligação entre a venda das frações e o negócio da construção significa que, ao término da obra, a transferência dos direitos sobre as unidades imobiliárias ocorre por meio do princípio da acessão. Isso é feito simplesmente com a averbação da construção no Registro de Imóveis.

No intuito de esclarecer o princípio da acessão, vale explicitar que SCAVONE JÚNIOR (2020, p. 73) define acessões como a união ou incorporação que resulta em aumento de volume ou valor de um imóvel, devido a um fator externo. Segundo a norma de que o acessório segue o principal, presume-se que qualquer acréscimo pertence ao proprietário do imóvel. Existem dois tipos de acessão: natural e industrial. As acessões naturais originam-se de eventos naturais que podem criar, alterar ou extinguir direitos, como a avulsão, aluvião e a formação de ilhas. Já as acessões industriais dependem da intervenção humana, como construções e plantações, que são consideradas acréscimos e, portanto, formas de aquisição de propriedade. Por padrão (presunção relativa), assume-se que tais construções e plantações pertencem ao proprietário do terreno onde foram feitas, conforme o artigo 1.253 do Código Civil.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> ABELHA, André; CHALHUB, Melhim. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 106.

<sup>58</sup> SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. op. cit., p. 73.

Na visão de ABELHA e CHALUB (2023, p. 107), a alteração do *caput*, do art. 32, da Lei n. 4.591/1964, foi apenas um ajuste redacional para tornar o texto mais claro. A simples divulgação do empreendimento e a negociação sem criar um vínculo jurídico com os potenciais interessados ainda é permitida, como já era segundo a redação anterior.<sup>59</sup>

O que era proibido e continua sendo é a negociação formalizada por um instrumento jurídico, seja com ou sem o recebimento de valores por parte do incorporador, por meio de termo de reserva, recibo de sinal, memorando de entendimentos, promessa de compra e venda, ou qualquer outro documento capaz de criar uma relação jurídica. Tanto é que o art. 66, I, da Lei n. 4.591/1964 mantém sua redação original, que caracteriza como contravenção penal a negociação pelo incorporador de frações ideais de terreno sem cumprir previamente as exigências legais.

Em outro giro, a Lei 14.382/2022 também alterou a redação de alguns dos documentos integrantes do Memorial de Incorporação listado no art. 32, da Lei de Incorporações Imobiliárias, sendo relevante citar o instrumento referido na alínea “i”, que assume especial importância ao expressar a identificação do objeto do direito de propriedade, que o incorporador irá alienar durante o exercício da atividade de incorporação imobiliária.

A alteração da redação original, que apenas exigia a “discriminação das frações”, para incluir “a divisão do terreno em frações, a sua discriminação e a descrição, caracterização e destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão”, tem o objetivo de registrar completamente no Memorial de Incorporação os elementos que caracterizam o condomínio edilício.

É importante destacar que a criação de direitos de propriedade correspondentes a cada uma das futuras unidades imobiliárias é um pré-requisito essencial, conforme o princípio da especialidade do sistema registral. Isso é indispensável para a segurança jurídica dos negócios provenientes da atividade de incorporação imobiliária. Os contratos de alienação das frações ideais do terreno, associados ao negócio da construção (art. 29), só podem ser registrados se garantirem a atribuição de direito real aquisitivo a cada um dos adquirentes. Para isso, é necessário que conste a identificação precisa do imóvel (fração ideal e acessões) conforme

---

<sup>59</sup> ABELHA, André; CHALHUB, Melhim. op. cit., p. 107.

descrito no Registro de Imóveis. Caso contrário, esses contratos serão considerados “irregulares” e, por conseguinte, inaptos para o registro que confere direito real (art. 225, da Lei n. 6.015/1973).<sup>60</sup>

A existência legal dos imóveis, que os torna passíveis de disposição, é determinada pela identificação no Registro de Imóveis com “sua representação escrita como individualidade autônoma, com o seu modo de ser físico, que o torna inconfundível e, portanto, heterogêneo em relação a qualquer outro”.<sup>61</sup>

PEREIRA (2014, p. 317) também enfatiza a importância da precisão desses dados devido à sua incorporação aos contratos de alienação das frações e acessões, atribuindo ao Memorial “um caráter de bilateralidade”. Isso ocorre porque os contratos são firmados com base nos dados dos documentos arquivados, de modo que é como se todos os dados do memorial fossem transcritos em cada contrato.<sup>62</sup>

O §1º-A, do art. 32, da Lei n. 4.591/1964, adicionado pela Lei n. 14.382/2022, clarifica que o registro do Memorial de Incorporação constitui uma forma específica de estabelecer o direito de propriedade sob um regime condominial especial, aplicado às frações ideais oriundas da divisão de um terreno para incorporação imobiliária. Em outras palavras, para ABELHA e CHALHUB (2023, p. 112) o condomínio edilício passa a existir a partir do momento do registro da incorporação, conforme reforçado pelo §15º, do mesmo art. 32.

Essa alteração não representa uma novidade legislativa propriamente dita, mas uma mudança de nomenclatura destinada a esclarecer que, com o registro da incorporação, surge um condomínio de frações ideais autônomas. Além disso, com a conclusão futura da obra, serão estabelecidas as unidades autônomas definitivas. O propósito do legislador ao utilizar as expressões “frações ideais autônomas” e “futuras unidades autônomas” foi eliminar possíveis confusões de terminologia, esclarecendo a existência do que OLIVEIRA e TARTUCE (2023, p. 242) denominam condomínio *protoedilício*.<sup>63</sup>

---

<sup>60</sup> ABELHA, André; CHALHUB, Melhim. op. cit., p. 109.

<sup>61</sup> CARVALHO, Afrânio de (1982) *apud* ABELHA, André; CHALHUB, Melhim. op. cit., p. 109.

<sup>62</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. op. cit., p. 317.

<sup>63</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. op. cit., p. 242.

A situação descrita como “condomínio por frações autônomas” no art. 213, §10º, II, da Lei n. 6.015/1973, parece mais apropriada para ser considerada um condomínio *protoedilício*, dado que ele representa uma fase preliminar do futuro condomínio edilício. O §1º-A, do art. 32, da Lei n. 4.591/1964 é crucial para esclarecer que as normas aplicáveis aos condomínios tradicionais, como o direito de preferência dos condôminos na venda de uma fração ideal, previsto no art. 504, do Código Civil, não se aplicam ao condomínio *protoedilício*.<sup>64</sup>

Sua inclusão no art. 32 é justificada pela necessidade de uniformizar procedimentos, afastando obstáculos decorrentes de normas estaduais que negavam a possibilidade de constituição de condomínio especial por unidades autônomas antes do habite-se, partindo da equivocada premissa de que só edificações dotadas de habitabilidade reuniriam os atributos típicos da propriedade condominial especial, e não frações ideais autônomas sem construção.<sup>65</sup>

Dessa maneira, a averbação da construção, seguindo a descrição do habite-se, é realizada “em correspondência às frações ideais listadas na matrícula do terreno”. Isso significa que, por uma aplicação simples do princípio da acessão e por disposição legal explícita, essa averbação confere ao conjunto imobiliário os atributos do regime de condomínio edilício, conforme estabelece o art. 44, da Lei n. 4.591/1964, alterado pela Lei n. 14.382/2022.<sup>66</sup>

A averbação representa um ato acessório que altera a essência de um registro existente, através de modificações, esclarecimentos ou extinção de direitos ou aspectos. Tem como objetivo atualizar o estado do registro, registrando na matrícula todos os eventos ou atos que afetam o direito real ou as partes interessadas. Assim, a averbação, sendo um registro acessório, proporciona publicidade a quaisquer mudanças na matrícula, seja em relação ao objeto ou aos direitos reais registrados, seja em relação aos seus titulares, garantindo a segurança jurídica do status atual do imóvel.<sup>67</sup>

A circunstância de que a ocupação e o uso do imóvel só se tornam possíveis após a emissão do habite-se não muda a natureza jurídica da propriedade em regime de condomínio

---

<sup>64</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. op. cit., p. 242.

<sup>65</sup> ABELHA, André; CHALHUB, Melhim. op. cit., p. 112.

<sup>66</sup> CARVALHO, Afrânio de (1976) *apud* ABELHA, André; CHALHUB, Melhim. op. cit., p. 116.

<sup>67</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. **Direito notarial e registral em síntese** / Vitor Frederico Kümpel, Carla Modina Ferrari, Giselle de Menezes Viana, 1ª edição. São Paulo: YK Editora, 2023, p. 1113.

por unidades autônomas. Essa natureza é conferida aos compradores a partir do momento em que seus títulos de aquisição são registrados.

Adicionalmente às mudanças no art. 32, é importante destacar as alterações no art. 33 da Lei nº 4.591/1964. Primeiramente, o artigo define os momentos em que ocorre a concretização da incorporação imobiliária, que são: (a) através da formalização da alienação ou da oneração de uma unidade futura; (b) com a contratação de financiamento para a construção; ou (c) pelo início das obras do empreendimento.

Com uma melhor compreensão desse conceito, a nova redação do dispositivo simplifica e agiliza o processo para o incorporador. Sob a redação anterior, se a incorporação imobiliária não fosse concretizada após 180 (cento e oitenta) dias, o registro da incorporação perderia sua validade, obrigando o incorporador a atualizar a documentação para “revalidar o registro por um prazo equivalente”. Conforme a redação antiga, além da perda de validade do registro, era necessário revalidá-lo, o que poderia ser interpretado como a necessidade de reapresentar o memorial de incorporação para nova análise pelo oficial de registro de imóveis, potencialmente resultando em um novo registro.

A redação atual omite o uso do termo validade, o que parece mais adequado na visão de GOMIDE (2023), visto que o decurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias sem a concretização da incorporação não deveria levar à invalidade do registro. Isso ocorre porque, após a apresentação do memorial de incorporação imobiliária, o Oficial de Registro de Imóveis pode fazer as exigências necessárias para o registro ou, considerando os documentos adequados, proceder com o registro conforme o art. 32, §6º, da Lei n. 4.591/1964. Uma vez que a incorporação imobiliária é registrada na matrícula, o ato é considerado válido e passa a surtir seus efeitos regulares. Assim, a invalidade não deveria ser consequência apenas do fato de certidões terem expirado.<sup>68</sup>

Conforme a nova redação, uma vez ultrapassado o prazo mencionado anteriormente, o registro não perde sua validade. Não é necessário coletar novamente todos os documentos

---

<sup>68</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 124.

especificados no art. 32 para submeter um novo Memorial de Incorporação à análise do Oficial de Registro. Além disso, não será necessário realizar um novo registro.

A Lei n. 14.382/2022 clarificou que o registro da incorporação permanece válido, mas perde sua eficácia após o prazo mencionado no *caput*, do art. 33, da Lei n. 4.591/1964, se a incorporação não for concretizada. Nesse caso, para que o incorporador possa comercializar as unidades, é necessário averbar a atualização das certidões e de quaisquer documentos cujo prazo de validade tenha expirado. Embora o registro da incorporação seja válido, ele perde sua eficácia com o passar do prazo e se a incorporação imobiliária não se concretizar. No entanto, uma vez que os documentos sejam reapresentados e averbados, a eficácia dos efeitos do registro é restaurada, permitindo a continuidade da negociação das unidades.<sup>69</sup>

Além disso, o parágrafo único, do art. 33, da Lei n. 4.591/1964, incluído pela Lei n. 14.382/2022 estabelece que a reapresentação dos documentos deve ocorrer a cada 180 (cento e oitenta) dias, caso a incorporação imobiliária não seja concretizada. Possibilidade que facilita a rotina da incorporação, pois ocorreu a ampliação do prazo de 120 (cento e vinte) para 180 (cento e oitenta) dias, além da obrigatoriedade de reapresentação dos documentos somente se a incorporação não for concretizada no período.

Finalmente, a nova redação do art. 44, da Lei n. 4.591/1964, conforme alteração promovida pela Lei n. 14.382/2022, segue a sequência lógica dos atos registrais até a conclusão do empreendimento. No que diz respeito à instituição do condomínio edilício a partir do registro da incorporação imobiliária, é necessário registrar a averbação da construção na matrícula matriz. Isso deve ocorrer após o registro do memorial de incorporação e, se o incorporador optar, após a averbação do patrimônio de afetação, que será explicitado em tópico seguinte. A responsabilidade de realizar essa averbação é do incorporador imobiliário, que pode ser responsabilizado por perdas e danos se não o fizer dentro de um prazo razoável. Embora o dispositivo não especifique um prazo, na visão de SILVA (2022, p. 45) pode-se aplicar critérios de proporcionalidade na aplicação de eventual sanção.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. op. cit., p. 124.

<sup>70</sup> SILVA, Marcos Claro da. Parte II – Modificações na Lei nº 4.591/1964 (Condomínio e Incorporações). In: DE CARVALHO, Thaíssa Hentz (org.); KUMPEL, Vitor Frederico (coord.); VIANA, Giselle de Menezes (org.). **Breves comentários à Lei n. 14.382/2022: conversão da medida provisória n. 1.085/2021**. São Paulo: YK Editora, 2022.

## 2.2. Os contratos de compra e venda das unidades

Por meio da incorporação, os contratantes acordam a construção, em regra, de uma edificação dividida em várias unidades, destinadas tanto à moradia quanto à exploração de atividades econômicas, como escritórios, lojas, salas de serviços, centros comerciais, depósitos e garagens. Geralmente, o incorporador é responsável por adquirir o imóvel e organizar o grupo de compradores das unidades, recebendo um pagamento pela venda delas. Alternativamente, ele pode contratar a construção em nome do proprietário do terreno, cobrando uma remuneração pelos serviços prestados.<sup>71</sup>

Assim, estabelece-se uma relação contratual entre o incorporador e o comprador, na qual o primeiro se compromete a construir ou fazer construir um conjunto de unidades que compõem uma edificação. Por sua vez, o comprador se obriga a pagar o preço acordado pela aquisição da unidade.<sup>72</sup>

Conforme leciona PEREIRA (2014, p. 288), no regime anterior à Lei n. 4.591/1964, ao iniciar uma incorporação por meio de anúncios, exposições de venda, exibição de maquetes, plantas, projetos e oferecimento de vantagens, o incorporador (ou seu corretor, que geralmente agia em seu nome) entregava uma proposta ao interessado. Esta proposta era prontamente assinada pelo interessado, mas o incorporador não a assinava nem respondia. Embora a doutrina nunca tenha negado a existência de um contrato bilateral de incorporação nesses casos, e o signatário assumisse imediatamente os compromissos de pagar prestações, assinar escrituras, aceitar a convenção do condomínio, cobrir despesas e outros compromissos, as obrigações do incorporador ficavam em suspenso. O interessado tinha o ônus de provar a existência do contrato, baseando-se nas circunstâncias que pudessem indicá-lo, como recebimentos de pagamentos ou início da execução do projeto.<sup>73</sup>

A sobredita situação foi significativamente alterada pela Lei n. 4.591/1964, considerando o teor do art. 35, que estabelece prazo máximo de 60 (sessenta) dias, vide alteração promovida pela Lei n. 4.864/1965, para assinatura do contrato por parte do incorporador após o encerramento do prazo de carência. Caso inexista prazo de carência, o

---

<sup>71</sup> RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 454.

<sup>72</sup> Ibid.

<sup>73</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. op. cit., p. 288.

contrato deve ser assinado a contar da finalização de qualquer ajuste preliminar entre as partes (art. 35, §1º, da Lei n. 4.591/1964), inclusive sob pena de adjudicação compulsória para o adquirente (art. 35, §4º, da Lei n. 4.591/1964) e cominação de multa (art. 35, §5º, da Lei n. 4.591/1964). Assim, é possível observar significativa alteração de regime jurídico das incorporações, na direção de proteger os consumidores, que estavam em significativa desvantagem na relação contratual.

Nesse sentido, é importante notar que tal tipo de contrato requer sempre a participação de múltiplos consumidores, não sendo celebrado com apenas um adquirente. A tipicidade do contrato demanda um certo número de interessados aderentes. Geralmente, os contratos têm cláusulas padronizadas, o que na prática resulta na utilização de formulários impressos para sua celebração. Portanto, é característico desse tipo de contrato o aspecto de ser um contrato de adesão, denominado pela própria legislação como contrato padrão (art. 67, §3º, da Lei n. 4.591/1964).<sup>74</sup>

Embora o contrato padrão não esteja listado entre os documentos do art. 32 da Lei nº 4.591/1964, existe uma argumentação jurídica de que sua minuta é um elemento essencial no processo de incorporação. Isso se deve ao fato de que, no período entre o registro da incorporação e o final do prazo de carência, o incorporador pode receber propostas de compra ou estabelecer acordos com os interessados nas futuras unidades. Portanto, é importante que esses potenciais compradores tenham acesso prévio ao conteúdo do contrato que será eventualmente firmado com o incorporador.<sup>75</sup>

A base legal da sobredita tese reside no próprio art. 67, da Lei n. 4.591/1964, que permite que os contratos incluam apenas as cláusulas, termos ou condições que sejam variáveis ou específicas. Isso significa que, embora esse documento não esteja incluído na lista do art. 32, da Lei de Incorporações Imobiliárias, ele é mencionado no art. 67 da mesma lei. Tal artigo autoriza o incorporador, caso deseje, a arquivar no Registro de Imóveis o contrato padrão da incorporação imobiliária, que abrangerá todas as cláusulas gerais aplicáveis a todos os adquirentes.

---

<sup>74</sup> RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 438.

<sup>75</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 2462.

Dessa maneira, é importante observar como a própria Lei de Incorporações insere uma figura jurídica (contrato padrão), que denota a relação consumerista entre adquirentes e incorporadores. Os contratos são de adesão, colocando o adquirente em uma posição de vulnerabilidade, enquanto o incorporador atua como fornecedor de bens e serviços, e o adquirente como consumidor. Considerando que o imóvel é tratado como um bem de consumo, é perfeitamente viável a responsabilização da empresa incorporadora por acidentes de consumo ou defeitos do produto, questão que será abordada com maior profundidade em tópico futuro.<sup>76</sup>

---

<sup>76</sup> RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 1003.

### 3. PROTEÇÃO JURÍDICA DOS ADQUIRENTES

#### 3.1. Patrimônio de afetação

O mercado de incorporações imobiliárias, conhecido pela venda de unidades ainda na planta, passa periodicamente por ciclos de acentuadas valorizações, que são por vezes seguidos pela insolvência de incorporadores. Isso leva à paralisação e abandono de obras, causando prejuízos significativos e transtornos aos compradores desses imóveis.<sup>77</sup>

É amplamente reconhecido que um dos maiores sonhos dos brasileiros é possuir uma casa “própria”. Com o advento da Lei n. 4.591/1964, a proteção dos interesses dos consumidores vem sendo continuamente aprimorada, frequentemente como resposta aos desafios enfrentados pelos adquirentes na retomada de obras que foram paralisadas.

Isso ocorreu em 2001, com a Medida Provisória n. 2.221/2001, que resultou na Lei n. 10.931/2004, após a falência da Encol S/A – Engenharia, Indústria e Comércio, a maior incorporadora nacional nas décadas de 1980 e 1990, cuja falência foi decretada em março de 1999. A Encol deixou 719 (setecentas e dezenove) obras inacabadas em todo o país. Diante desse cenário, foi introduzido na legislação o instituto do patrimônio de afetação, que permite a segregação das incorporações do patrimônio geral do incorporador, assegurando a finalização das obras e a entrega das unidades aos compradores.<sup>78</sup>

Os consumidores muitas vezes se deparavam com obstáculos jurídicos que dificultavam a retomada das obras. Esse problema surgia porque a incorporação, fazendo parte do patrimônio do incorporador, ficava exposta a reivindicações dos credores, que tentavam incluir os bens na massa falida ou promover penhoras para vender os bens em leilão judicial, a fim de saldar as dívidas em processos de execução contra o devedor.

A vulnerabilidade dos compradores tornava-se evidente em casos de falência do incorporador. Sem um regime de afetação, todos os bens do incorporador eram recolhidos,

---

<sup>77</sup> AMARAL, Viviane Zacharias do; COUTINHO, Andréa Ribeiro de Almeida; LIRA, Gabriela Brait Vieira Marcondes Tiete. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 125.

<sup>78</sup> Ibid.

incluindo os pertencentes ao acervo das incorporações que ele administrava. Assim, os compradores só conseguiam atender a seus créditos, geralmente, após a conclusão do processo de falência e a liquidação dos ativos. Embora tivessem investido na construção, não possuíam nenhuma preferência sobre ela, o que fazia com que só pudessem reivindicar o que restava após os credores preferenciais serem pagos, mesmo que esses créditos não estivessem relacionados ao empreendimento.<sup>79</sup>

É por isso que o patrimônio de afetação é tão crucial. Ele oferece ao adquirente a garantia de que está comprando um imóvel com projeto aprovado, livre de ônus e de um incorporador financeiramente confiável. Com a adoção do patrimônio de afetação, o comprador também tem a segurança de que os valores pagos na venda das unidades serão exclusivamente utilizados na obra correspondente. Além disso, os ativos desse projeto imobiliário específico servirão como garantia para a execução da construção, não podendo ser usados ou oferecidos como garantia para quaisquer outras obrigações que não as do empreendimento em questão. Adicionalmente, quaisquer dívidas do incorporador que não se relacionem diretamente com o empreendimento específico não poderão afetar esse negócio.<sup>80</sup>

Para CHALHUB (2003, p. 79 *apud* KÜMPEL e FERRARI, 2020, p. 2491), a teoria da afetação envolve a segregação ou designação de um conjunto específico de bens patrimoniais, associando-os a uma finalidade particular através da aplicação de encargos. Essa teoria permite a criação de diversos patrimônios separados sob a mesma titularidade, cada um estabelecido para proteger um bem de importância social ou facilitar sua exploração econômica.<sup>81</sup>

Na prática, a incorporação imobiliária com patrimônio de afetação adotado é tratada como se empresa específica fosse, com conta corrente própria, contabilidade própria, ativos isolados e blindados e passivos específicos daquele empreendimento, também isolados.<sup>82</sup> A principal característica do patrimônio de afetação, que permite que ele atenda seus objetivos sociais e econômicos, é a sua incomunicabilidade. Isso significa que os bens vinculados a ele

---

<sup>79</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. *op. cit.*, p. 2488.

<sup>80</sup> VITALE, Olivar. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 86.

<sup>81</sup> CHALHUB, Melhim, 2003, p. 79 *apud* KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. *op. cit.*, p. 2491.

<sup>82</sup> VITALE, Olivar. *op. cit.*, p. 86.

estão protegidos de possíveis repercussões adversas de transações que não estão relacionadas ao propósito específico da afetação.

Ademais, o patrimônio de afetação é facultativo por força do art. 31-A, *caput*, da Lei n. 4.591/1964, que possibilita que a sua instituição à critério do incorporador imobiliário. Ele também é um instituto de caráter temporário e específico, considerando que visa atender à determinado projeto de incorporação e que após a conclusão do empreendimento, sem qualquer intercorrência, ocorrerá a extinção do patrimônio de afetação, tendo em vista o regramento legal existente no art. 31-E, da Lei n. 4.591/1964, com as hipóteses para extinção do patrimônio.

Nessa linha, a Lei n. 14.382/2022 promoveu algumas alterações nas regras referentes à extinção do patrimônio de afetação, que serão melhor aprofundadas no tópico a seguir.

### *3.1.1. Inovações legislativas no âmbito do patrimônio de afetação*

A Lei n. 14.382/2022 acresceu os §§1º a 4º, ao art. 31-E, da Lei n. 4.591/1964, para estabelecer regramentos sobre averbações do patrimônio de afetação, especialmente para balizar os valores dos emolumentos cobrados pelas serventias extrajudiciais, seja na instituição do patrimônio ou na sua extinção. Além disso, tratou também de questões tributárias relativas ao RET (Regime Especial Tributário) aplicável às incorporações imobiliárias, por força da Lei n. 10.931/2004.

O §1º, do art. 31-E, da Lei nº 4.591/1964 estabelece que o patrimônio de afetação será automaticamente cancelado para cada unidade autônoma assim que o registro do título translativo for efetuado, desde que acompanhado do termo de quitação do financiamento da construção. Essa disposição elimina a necessidade de um ato de averbação específico para realizar o cancelamento. O referido parágrafo foi vetado pelo Presidente da República com a justificativa de que a medida contrariava o interesse público, pois extinguiu o patrimônio de afetação em momento anterior à entrega do imóvel. Entretanto, tal veto foi derrubado pelo Congresso Nacional.

O §2º, do art. 31-E, da Lei n. 4.591/1964, aborda a extinção completa do patrimônio de afetação, especificando que os emolumentos para os atos de averbação dessa extinção devem ser considerados como atos sem conteúdo financeiro. Consequentemente, na tabela de

emolumentos, esses procedimentos devem ser classificados na coluna destinada aos atos sem conteúdo financeiro, onde os custos tendem a ser mais acessíveis.

Vale esclarecer que emolumento é a quantia paga pelo usuário às serventias extrajudiciais como compensação pelo serviço prestado. O pagamento serve como meio para garantir uma remuneração adequada aos notários e registradores. A definição dos valores de emolumentos é estabelecida por meio de Lei Estadual, resultando nas tabelas de emolumentos, que são atualizadas anualmente de acordo com índices oficiais.<sup>83</sup>

Do ponto de vista do registro imobiliário, a criação do regime de patrimônio de afetação é documentada na matrícula principal e refletida nas matrículas secundárias já existentes. O cancelamento desse regime também é realizado através de averbação tanto na matrícula principal quanto nas matrículas secundárias, seguindo o princípio da continuidade. Caso todas as matrículas secundárias estejam estabelecidas, basta a averbação nestas, pois a matrícula principal já não terá mais relevância em termos de disponibilidade objetiva.<sup>84</sup>

Entre os princípios essenciais do direito imobiliário está o princípio da continuidade, também conhecido como trato sucessivo ou consecutivo. Esse princípio, conforme os arts. 195 e 237, da Lei n. 6.015/1973, estabelece que nenhum registro — termo usado em sentido amplo — pode ser feito sem uma ligação lógica entre o título atual e os anteriores. Isso garante uma conexão coerente entre o título e o registro imobiliário, abrangendo os sujeitos detentores de direitos e o imóvel em questão. Esse princípio é crucial para o Registro de Imóveis, pois mantém uma sequência formal contínua que conecta os proprietários registrados e seus sucessores, assegurando que qualquer constituição, declaração, modificação ou extinção de direitos seja refletida no histórico jurídico dos imóveis de forma ininterrupta.<sup>85</sup>

Nessa linha, o princípio da disponibilidade garante que uma pessoa só possa transmitir direitos imobiliários na extensão em que eles estão registrados no Registro Imobiliário. Isto é, apenas o titular de direito real registrado pode transferir ou onerar esse direito, dentro dos

---

<sup>83</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico. op. cit., p. 58.

<sup>84</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. op. cit., p. 233.

<sup>85</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 287.

limites exatos estabelecidos. O principal objetivo desse princípio, conforme o artigo 1.228 do Código Civil, é assegurar o direito do titular de usar, usufruir e dispor do imóvel.<sup>86</sup>

A disponibilidade inclui duas dimensões: a disponibilidade física (quantitativa) e a jurídica (qualitativa) do imóvel. A disponibilidade física diz respeito à área concreta do imóvel, impedindo que o titular transmita ou grave uma área maior do que a que possui legalmente. Já a disponibilidade jurídica relaciona-se à titularidade do imóvel em si, englobando a situação jurídica tanto do imóvel quanto do indivíduo em termos de capacidade para realizar atos de disposição e oneração, conforme delineado no artigo 195, da Lei n. 6.015/1973.<sup>87</sup>

O §3º, do art. 31-E, da Lei n. 4.591/1964, determina a aplicabilidade do RET (Regime Especial Tributário) para a incorporação imobiliária mesmo após a extinção do patrimônio de afetação nas hipóteses do art. 31-E, I, e do §1º do mesmo artigo. O RET é previsto nos arts. 1º ao 11-A, da Lei n. 10.931/2004. O referido parágrafo também foi vetado pelo Presidente da República com a justificativa de que se tratava de matéria estranha ao escopo inicial da Medida Provisória n. 1085/2021, tendo sido incluído durante a tramitação da MP no Congresso Nacional. Contudo, o veto ao §3º também foi derrubado pelo Congresso Nacional.

A criação do RET-Incorporação (Regime Especial de Tributação para Incorporações) não ofereceu incentivos significativos para as empresas incorporadoras adotarem o sistema, mesmo com a afetação patrimonial prevista pelo art. 31-A, da Lei n. 4.591/1964. A atratividade do RET-Incorporação para as incorporadoras aumentou após a publicação da Medida Provisória n. 460/2009 (posteriormente convertida na Lei nº 12.024/2009), que reduziu a alíquota de tributação sobre a receita mensal de 7% para 6%. No entanto, foi somente com a Medida Provisória n. 601/2012 e sua subsequente Medida Provisória n. 610/2013 (convertida na Lei n. 12.844/2013) que se estabeleceu um incentivo efetivo para as incorporadoras aderirem ao RET-Incorporação, com uma redução da alíquota para 4% da receita mensal. Esse incentivo resultante da Medida Provisória n. 601/2012 levou muitas incorporações a optarem pelo RET-Incorporação.<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. op. cit., p. 299.

<sup>87</sup> Ibid.

<sup>88</sup> DIAS, Rodrigo Antônio. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023, p. 90.

Ao examinar a Lei n. 10.931/2004, observa-se que o legislador não instituiu um novo tributo denominado RET. Conforme estipulado no art. 4º da mencionada lei, o pagamento de 4% (quatro por cento) sobre a receita mensal recebida é, na verdade, um recolhimento unificado que abrange o IRPJ (Imposto de Renda Pessoa Jurídica), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social). Portanto, a Lei 10.931/2004 estabeleceu uma metodologia consolidada para o pagamento desses quatro tributos em contextos específicos, e não a criação de um novo imposto.<sup>89</sup>

Para DIAS (2023, p. 102), a inclusão do §3º, ao art. 31-E, da Lei n. 4.591/1964, tinha como objetivo esclarecer que o Regime Especial de Tributação continua aplicável às vendas de unidades que integram a incorporação, mesmo após a extinção do patrimônio de afetação. Essa extinção pode ocorrer tanto pela conclusão da obra quanto pela quitação completa das obrigações do incorporador junto à instituição financiadora do empreendimento.<sup>90</sup>

Continuamente, o §4º, do art. 31-E, da Lei n. 4.591/1964, detalha uma das possibilidades para a extinção do patrimônio de afetação, que é a denúncia da incorporação. Essencialmente, isso ocorre quando o incorporador opta por não continuar com o empreendimento. O dispositivo em questão estabelece que o cancelamento do registro nessa situação exige que o incorporador cumpra com as obrigações estipuladas no próprio art. 31-E, no art. 34 e em outras legislações pertinentes. Especificamente, o incorporador deve provar a liquidação da dívida junto à instituição financiadora e aos compradores (conforme os arts. 31-E, §2º, e 36 da Lei n. 4.591/1964), bem como demonstrar que os compradores foram notificados sobre a denúncia da incorporação (conforme o art. 34, §4º, da mesma lei).<sup>91</sup>

Durante o processo de qualificação registral para a averbação do cancelamento do patrimônio de afetação, é responsabilidade do Registro de Imóveis verificar o cumprimento das obrigações associadas. Para as obrigações que não estão documentadas no fólio real, o registrador deve basear-se em uma declaração do incorporador atestando que essas foram cumpridas. Isso se deve ao fato de que o registrador não tem como identificar os credores envolvidos. Em relação às obrigações que estão registradas no fólio real, como uma hipoteca

---

<sup>89</sup> DIAS, Rodrigo Antônio. op. cit., p. 90.

<sup>90</sup> Ibid, p. 102.

<sup>91</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. op. cit., p. 234.

registrada a favor do financiador, é necessário que o registrador obtenha um termo de quitação do credor.<sup>92</sup>

### 3.2. Comissão de Representantes

Na década de 1990, a falência da incorporadora Encol afetou gravemente milhares de brasileiros que haviam adquirido imóveis da empresa. Com o terreno e as construções já garantidos para o pagamento de outros credores com garantia real, poucos conseguiram ser reembolsados pelos valores investidos. Embora um grupo de adquirentes tenha conseguido se organizar para concluir as construções, a maioria dos brasileiros sofreu grandes perdas financeiras. Estima-se que aproximadamente quarenta e dois mil brasileiros não receberam de volta os valores pagos.<sup>93</sup>

Para prevenir situações como a falência da Encol, PEREIRA (1985, p. 310 *apud* GOMIDE, 2023, p. 144) já propunha, desde a década de 1960, a criação de um órgão específico para fiscalizar a incorporação imobiliária. A proposta inicial era estabelecer um Conselho Fiscal responsável por monitorar e fiscalizar as obras, as finanças, e a aderência ao cronograma estabelecido. Durante o processo legislativo, essa ideia foi acolhida, mas modificada: o Conselho Fiscal proposto transformou-se em uma Comissão de Representantes. Tal órgão, previsto na redação original do art. 50, da Lei n. 4.591/1964, é formado pelos próprios adquirentes, podendo ser designado no contrato de construção ou eleito em assembleia.<sup>94</sup>

Desde a criação da Lei n. 4.591/1964, a Comissão de Representantes não desempenhou um papel efetivo na fiscalização da incorporação imobiliária na visão de FRANCO e GONDO (1972, p. 158 *apud* GOMIDE, 2023, p. 144). Conforme apontado pelos autores, a comissão muitas vezes se tornou um órgão que meramente sancionava as decisões do incorporador. Isso ocorria principalmente porque os membros da comissão eram frequentemente indicados pelo

---

<sup>92</sup> OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. *op. cit.*, p. 235.

<sup>93</sup> CÂMARA, Hamilton Quirino. Paralisação de obras pelo incorporador imobiliário e sua retomada pelos adquirentes. Migalhas. Coluna Migalhas Edilícias. Publicado em 13/02/2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/319868/paralisacao-de-obras-pelo-incorporador-imobiliario-e-sua-retomada-pelos-adquirentes>. Acesso em: 01 mai. 2024.

<sup>94</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva, 1985, p. 310 *apud* GOMIDE, Alexandre Junqueira. *op. cit.*, p. 144.

próprio incorporador, comprometendo assim sua independência e eficácia na proteção dos interesses dos adquirentes.<sup>95</sup>

Devido aos desafios enfrentados com a Comissão de Representantes, acrescidos dos demais desafios da separação patrimonial e buscando fortalecer a proteção aos adquirentes, a Lei n. 4.591/1964 foi modificada pela Lei n. 10.931/2004, que introduziu o conceito de patrimônio de afetação.<sup>96</sup>

Nessa linha, o art. 31-D, IV, Lei n. 4.591/1964, estabelece que o incorporador que opta pelo regime de afetação deve entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, um demonstrativo detalhado do progresso da obra. O relatório deve incluir a correspondência entre o andamento dos trabalhos e o cronograma acordado, bem como a adequação dos recursos financeiros recebidos no período ao patrimônio de afetação. O relatório deve ser validado por profissionais habilitados e pode incluir modificações sugeridas pelo incorporador, desde que aprovadas pela Comissão de Representantes. Esse mecanismo visa assegurar maior transparência e controle sobre o desenvolvimento da obra, protegendo os interesses dos adquirentes.

Desde a implementação da Lei n. 10.931/2004, a Comissão de Representantes ganhou um papel mais significativo nas incorporações imobiliárias que adotam o regime de patrimônio de afetação. Isso ocorre porque, para atender à exigência legal de apresentar demonstrativos periódicos sobre o andamento da obra, o incorporador precisa assegurar que exista uma Comissão de Representantes ativa. Sem uma comissão formalmente constituída, não há um corpo apropriado para receber e avaliar os relatórios exigidos pela lei.

Nesse contexto, muitos incorporadores, após atingirem um volume de vendas considerável, utilizam o próprio estande de vendas como local para convocar os adquirentes. O objetivo é facilitar a realização da assembleia necessária para formar a comissão de representantes, aproveitando a estrutura já disponível do estande de vendas. Tal prática não apenas cumpre a lei, mas também promove uma maior organização e envolvimento dos

---

<sup>95</sup> FRANCO, João Nascimento; GONDO, Niske, 1972, p. 158 *apud* GOMIDE, Alexandre Junqueira. op. cit., p. 144.

<sup>96</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. op. cit., p. 144.

adquirentes no processo de fiscalização e acompanhamento da incorporação, contribuindo para a transparência e segurança do empreendimento.<sup>97</sup>

As duas principais funções da Comissão de Representantes incluem: a) supervisionar o progresso da obra em conjunto com o incorporador; e b) gerenciar a incorporação na eventualidade de destituição do incorporador.

Na função de fiscalização do progresso da obra, não se atribui à Comissão de Representantes responsabilidade sobre a qualidade da obra, o prazo de entrega do imóvel ou outras obrigações específicas do incorporador ou construtor. Essa limitação deve-se ao foco da fiscalização na preservação do patrimônio de afetação, não se estendendo a outras funções relacionadas diretamente à construção ou ao cumprimento de metas específicas. Tal restrição pode ser compreendida a partir do §1º, do art. 31-C, da Lei n. 4.591/1964.<sup>98</sup>

A Comissão de Representantes, conforme definido no art. 50, da Lei n. 4.591/1964, é o principal órgão de gestão da incorporação após a remoção do incorporador, subordinando-se apenas à assembleia geral dos adquirentes. Os poderes da Comissão são híbridos, englobando tanto aqueles estabelecidos por lei quanto os advindos das deliberações das assembleias gerais. Esta abrangência de poderes é essencial para gerenciar a conclusão do empreendimento e assegurar sua regularização jurídica, envolvendo uma série de atividades como a iniciativa de medidas judiciais, interações com órgãos públicos em âmbitos municipal, estadual e federal, contratação de construtoras, financiamento de recursos, venda de ativos, cobrança de recebíveis e outras tarefas pertinentes à administração da incorporação.<sup>99</sup>

A Comissão de Representantes possui autoridade especial para implementar medidas que assegurem a continuidade da incorporação. Ela tomará a frente na gestão do projeto até a sua finalização. Os §§ 3º a 8º, do art. 31-F, da Lei n. 4.591/1964, detalham os poderes e responsabilidades da Comissão quando esta assume a administração após a remoção do incorporador. Conforme as normas especificadas, os compradores das unidades, através da Comissão de Representantes, prosseguem com a construção de forma independente,

---

<sup>97</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. op. cit., p. 145.

<sup>98</sup> RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 700.

<sup>99</sup> AMARAL, Viviane Zacharias do; COUTINHO, Andréa Ribeiro de Almeida; LIRA, Gabriela Brait Vieira Marcondes Tiete. Op. cit., p. 142.

encarregando-se dos compromissos em aberto e dos custos futuros. Durante a realização de suas funções, a Comissão, que contará com o apoio de técnicos e administradores auxiliares, focará nas atividades listadas nos parágrafos mencionados, sem excluir outras que possam se tornar necessárias ou emergir com o avanço da obra.<sup>100</sup>

A assembleia geral estabelecerá as diretrizes que a Comissão de Representantes deverá seguir em suas futuras atividades. Os poderes conferidos nos §§1º a 8º, do art. 31-F, Lei n. 4.591/1964, estão sujeitos às decisões tomadas na assembleia dos condôminos, garantindo que haja autonomia para agir conforme as orientações do órgão superior do condomínio. O §9º, do art. 31-F, reforça que estas atividades devem estar em conformidade com o que é determinado pela assembleia.<sup>101</sup>

Para GOMIDE (2023), nas situações em que o patrimônio de afetação não era constituído, a iniciativa dos incorporadores em convocar a assembleia para formar a comissão de representantes era exceção. A ausência de uma clara obrigatoriedade na redação original do art. 50 da Lei 4.591/1964, quanto à responsabilidade do incorporador de iniciar esse processo, contribuía para essa excepcionalidade, bem como para a redução de representatividade dos adquirentes.<sup>102</sup>

Na tentativa de modificar o cenário, que a Lei n. 14.382/2022 alterou o caput, do art. 50, da Lei n. 4.591/1964 para introduzir: a) a obrigação de o incorporador convocar assembleia para a eleição de uma Comissão de Representantes; b) prazo de 6 (seis) meses para que o incorporador cumpra essa obrigação. Isso é de fundamental importância, pois a realidade observada demonstrava que o incorporador, muitas vezes, não constituía a Comissão de Representantes, descumprindo o previsto nos arts. 31-C e 31-D, IV, VI, impedindo, os adquirentes, de exercerem seu papel de fiscalização.<sup>103</sup>

A introdução de um requisito obrigatório, com prazo definido, mesmo sem penalidades por não cumprimento, representa um avanço significativo para a criação de um mercado imobiliário mais transparente e responsável na visão de AMARAL; COUTINHO e LIRA

---

<sup>100</sup> RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 713.

<sup>101</sup> Ibid, p. 717.

<sup>102</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. op. cit., p. 145.

<sup>103</sup> AMARAL, Viviane Zacharias do; COUTINHO, Andréa Ribeiro de Almeida; LIRA, Gabriela Brait Vieira Marcondes Tiete. Op. cit., p. 142.

(2023), alinhado com os princípios de ESG (*Environmental, Social, and Governance*). Com a presença de uma Comissão representando os adquirentes desde o início do projeto, o acompanhamento contínuo do progresso das obras permite uma gestão e aplicação mais adequadas dos recursos. Isso, por sua vez, facilita uma resposta mais eficaz dos adquirentes em casos de irregularidades, fortalecendo a governança do projeto.<sup>104</sup>

A imposição legal para formar a Comissão de Representantes, conforme determinado pela Lei n. 14.382/2022, sublinha a relevância desse órgão e seu papel crucial na efetivação da incorporação imobiliária. A alteração introduzida também especifica que, caso a Comissão de Representantes não seja designada no contrato de construção, ela deve ser eleita em uma assembleia geral iniciada pelo incorporador. Segundo GOMIDE (2023), essa mudança é apropriada, pois o incorporador, tendo acesso aos dados cadastrais dos adquirentes, pode convocar mais facilmente os interessados para a assembleia em questão.<sup>105</sup>

Como demonstrado, as modificações introduzidas pela Lei 14.382/2022, no art. 50, da Lei n. 4.591/1964, contribuem significativamente para aumentar a segurança jurídica e a eficiência na proteção dos direitos e interesses dos adquirentes de imóveis em construção. A análise dessas alterações legislativas mostra que elas são essenciais para aprimorar os mecanismos de equilíbrio no mercado imobiliário, beneficiando não apenas os consumidores, mas também as empresas que adotam boas práticas empresariais. O mercado imobiliário, sendo um organismo dinâmico, se beneficia diretamente de um ambiente mais regulado e saudável, o que, por sua vez, impulsiona sua prosperidade.

### **3.3. Aplicabilidade do código de defesa do consumidor nas incorporações**

A determinação da natureza de uma relação jurídica requer a análise de vários elementos, incluindo o objeto e o propósito do contrato firmado entre as partes. Essa análise revela que o contrato de venda com os futuros adquirentes é tanto real quanto obrigacional. Segundo SANTOS (2012, p. 287 *apud* CAVICHINI, 2023, p. 29), “no negócio de incorporação

---

<sup>104</sup> AMARAL, Viviane Zacharias do; COUTINHO, Andréa Ribeiro de Almeida; LIRA, Gabriela Brait Vieira Marcondes Tiete. Op. cit., p. 142.

<sup>105</sup> GOMIDE, Alexandre Junqueira. op. cit., p. 145.

imobiliária, a promessa é, desde o início, caracterizada como um negócio sinalagmático, consensual e oneroso”.<sup>106</sup>

Apesar da existência de legislação específica sobre incorporação imobiliária, as relações contratuais entre empresários e consumidores finais são igualmente protegidas pelo Código de Defesa do Consumidor (CDC) e pela Lei n. 13.786/2018, que regula as condições para a rescisão contratual entre as partes.

A relação jurídica de incorporação frequentemente se entrelaça com a relação jurídica de consumo na perspectiva de CAMBLER (2008, p. 336 *apud* RIZZARDO, 2021, p. 1003), especialmente quando o incorporador, em sua função de produzir – promover e executar a construção de edificações ou conjuntos de edificações formadas por unidades autônomas –, coloca no mercado seu produto – um bem imóvel e material. Conforme o art. 30, do Código de Defesa do Consumidor (CDC), uma oferta, desde que suficientemente precisa, obriga o incorporador e faz parte integrante do contrato que eventualmente será firmado. Esta oferta é direcionada ao interessado que adquire, como destinatário final, o produto incorporável – frações ideais de terreno atreladas a unidades autônomas, seja em fase de construção ou já construídas, dentro de um regime condominial.<sup>107</sup>

A atividade empresarial da incorporação imobiliária envolve a construção e venda de unidades imobiliárias destinadas aos consumidores finais, que as utilizam para moradia ou outros fins pessoais. Portanto, essa atividade está enquadrada no art. 3º, da Lei n. 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), aplicando-se a ela as normas sobre responsabilidade por fato do produto ou serviço (art. 12, do CDC) e sobre os vícios ou defeitos de qualidade (arts. 18 e 20, do CDC). A legislação é clara quanto à aplicação dessas regras tanto para o proprietário da obra quanto para o construtor. Além disso, presume-se a vulnerabilidade do consumidor final, que está sujeito às práticas comerciais do fornecedor, detentor do poder ou monopólio sobre os produtos.<sup>108</sup>

Nessa direção, é possível observar que a doutrina é pacífica no enquadramento da relação entre incorporador e adquirente como de consumo. Assim, relevante analisar a visão

---

<sup>106</sup> SANTOS, Flauzilino Araújo dos, 2012, p. 287 *apud* CAVICHINI, Alexis Mendonça. op. cit., p. 29.

<sup>107</sup> CAMBLER, Everaldo Augusto, p. 336 *apud* RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 1003.

<sup>108</sup> RIZZARDO, Arnaldo. op. cit., p. 1004.

jurisprudencial sobre o tema, em especial do Superior Tribunal de Justiça (STJ), diante da sua competência constitucional de interpretar e pacificar o entendimento sobre a legislação federal.

Ademais, um dos primeiros e principais Acórdãos do STJ sobre a relação consumerista na incorporação imobiliária é o Recurso Especial nº 80.036/SP, conforme ementa a seguir:

INCORPORAÇÃO. RESOLUÇÃO DO CONTRATO. RESTITUIÇÃO. LEI 4.591/64. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.

**1. O contrato de incorporação, no que tem de específico, e regido pela lei que lhe é própria (lei 4.591/64), mas sobre ele também incide o Código de Defesa do Consumidor, que introduziu no sistema civil princípios gerais que realçam a justiça contratual, a equivalência das prestações e o princípio da boa-fé objetiva.** (grifo meu)

2. A abusividade da cláusula de decaimento, com previsão de perda das parcelas pagas em favor do vendedor, pode ser reconhecida tanto na ação proposta pelo vendedor (art. 53 do CODECON) como na de iniciativa do comprador, porque a restituição é inerente a resolução do contrato e meio de evitar o enriquecimento injustificado.

3. Porém, não viola a lei o acórdão que examina fatos e contratos a luz do CODECON e nega a extinção do contrato de incorporação, afastando a aplicação da teoria da imprevisão e a alegação de culpa da empresa vendedora. mantido o contrato, não ha cuidar da devolução das prestações pagas.recurso não conhecido (sumulas 5 e 7).<sup>109</sup>

É possível observar o enquadramento pelo Tribunal da Cidadania do contrato oriundo da incorporação imobiliária como derivado de uma relação de consumo. Sequencialmente, o STJ reforçou tal posicionamento no Recurso Especial nº 747.768/PR, conforme ementa a seguir:

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE INCORPORAÇÃO. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS. SÚMULA N. 7/STJ.

**1. Em que pese o contrato de incorporação ser regido pela Lei n. 4.591/64, admite-se, outrossim, a incidência do Código de Defesa do Consumidor, devendo ser observados os princípios gerais do direito que buscam a justiça contratual, a equivalência das prestações e a boa-fé objetiva e vedam o locupletamento ilícito.** (grifo meu)

2. Aplica-se a Súmula n. 7 do STJ na hipótese em que a tese versada no recurso especial reclama a análise dos elementos fáticos produzidos ao longo da demanda.

3. Recurso especial não-conhecido.<sup>110</sup>

É importante destacar que, na proteção ao adquirente, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido o instrumento particular de promessa de compra e venda, mesmo sem registro, como um título capaz de demonstrar a posse e de produzir efeitos

<sup>109</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 80.036/SP (1995/0060863-4). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 12/02/1996, publicação: DJ 25/03/1996, p. 8586.

<sup>110</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 747.768/PR (2005/0074645-6). Relator: Ministro João Otávio Noronha, Quarta Turma, julgado em 06/10/2009, publicação: DJ 19/10/2009 – RIOBDCPC vol. 62 p. 53 RT vol. 892 p. 149.

obrigacionais, conforme decidido pela corte no Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.325.509/PE), na linha da ementa abaixo:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DEMOLITÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELA CONCLUSÃO DA OBRA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DESPROVIDO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IRRELEVÂNCIA.

1. Ação demolitória ajuizada pela agravante alegando que a empresa demandada edificou obra no terreno contíguo, em local inapropriado, obstruindo a visão e impossibilitando a utilização do seu terreno.

2. Comprovação de que a empresa requerida não é mais proprietária da obra, tendo alienado o imóvel a terceira pessoa, tendo em vista a realização de compromisso de compra e venda regularmente celebrado em caráter irrevogável e irretroatável.

3. Demonstrado nos autos que o imóvel está sob titularidade e posse direta do terceiro adquirente, é a promissária compradora, e não a promitente vendedora, quem tem responsabilidade para cumprir a determinação de demolição postulada na ação.

**4. Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público.** (grifo meu)

5. Agravo interno não provido, mantendo-se a ilegitimidade passiva reconhecida pelo acórdão recorrido.<sup>111</sup>

Além disso, os efeitos não se limitam apenas ao âmbito obrigacional. A jurisprudência reiterada do Superior Tribunal de Justiça afirma que, mesmo sem o registro da promessa de compra e venda, se o adquirente tiver efetuado o pagamento das parcelas, ele possui o direito à adjudicação compulsória, nos termos da Súmula 239 do STJ.

Embora existam proteções estabelecidas pela sobredita jurisprudência, é crucial enfatizar a necessidade de registrar a promessa de compra e venda. Tal medida é preventiva contra a possibilidade de um incorporador agir de maneira fraudulenta, prometendo a mesma unidade imobiliária a múltiplos compradores. Em situações em que ocorra sobreposição de promessas, a primazia será concedida ao adquirente que possua o registro formal de sua promessa de compra e venda. Aqueles que não procederem com essa formalidade estarão limitados a reivindicar direitos obrigacionais em face do incorporador.

Aspecto relevante a ser analisado na jurisprudência sobre a proteção ao adquirente de incorporações imobiliárias é que a ausência de registro da incorporação não exime o

---

<sup>111</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.325.509/PE (2012/0107140-0). Relator: Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/12/2016, publicação: DJe 06/02/2017.

incorporador de suas responsabilidades contratuais, nos termos do decidido no Recurso Especial nº 1.490.802/DF, conforme ementa abaixo:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. EMBARGOS DE TERCEIRO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. NATUREZA JURÍDICA. EFEITOS. ALEGAÇÃO DE NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL AFASTADA. AUSÊNCIA DO REGISTRO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO E DEMAIS DOCUMENTOS PREVISTOS NO ART. 32 DA LEI Nº 4.591/1964. ÔNUS DA INCORPORADORA. NULIDADE AFASTADA. SUCUMBÊNCIA. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE.

1. Inexiste ofensa ao art. 535 do CPC quando o tribunal de origem pronuncia-se de forma clara e precisa sobre a questão posta nos autos.

**2. O descumprimento, pela incorporadora, da obrigação prevista no art. 32 da Lei 4.591/64, consistente no registro do memorial de incorporação no Cartório de Imóveis e dos demais documentos nele arrolados, não implica a nulidade ou anulabilidade do contrato de promessa de compra e venda de unidade condominial. Precedentes.** (grifo meu)

3. É da natureza da promessa de compra e venda devidamente registrada a transferência, aos adquirentes, de um direito real denominado direito do promitente comprador do imóvel (art. 1.225, VII, do CC/02).

4. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais adjetivados, que podem atingir terceiros, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. Precedentes.

5. Mesmo que o promitente-vendedor não outorgue a escritura definitiva, não tem mais ele o poder de dispor do bem prometido em alienação. Está impossibilitado de oferecê-lo em garantia ou em dação em pagamento de dívida que assumiu ou de gravá-lo com quaisquer ônus, pois o direito atribuído ao promissário-comprador desfalca da esfera jurídica do vendedor a plenitude do domínio.

6. Como consequência da limitação do poder de disposição sobre o imóvel prometido, eventuais negócios conflitantes efetuados pelo promitente-vendedor tendo por objeto o imóvel prometido podem ser tidos por ineficazes em relação aos promissários-compradores, ainda que atinjam terceiros de boa-fé.

7. Recurso especial provido.<sup>112</sup>

Embora os tribunais ofereçam proteção ao adquirente de unidades autônomas em empreendimentos desprovidos de um memorial de incorporação registrado, devem verificar a existência do registro apropriado da incorporação no Registro de Imóveis competente. O registro da incorporação proporciona uma segurança fundamental acerca da viabilidade do projeto, da idoneidade do incorporador e das especificações detalhadas do empreendimento, incluindo tanto as áreas comuns quanto as unidades autônomas individuais. A aquisição de uma unidade autônoma sem a verificação de um memorial registrado representa um risco significativo e desnecessário, considerando que o imóvel representa, muitas vezes, o investimento mais significativo que uma pessoa realizará em sua vida.<sup>113</sup>

<sup>112</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.490.802/DF (2014/0256631-0). Relator: Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/04/2018, publicação: DJe 24/04/2018 – RSTJ vol. 250 p. 440.

<sup>113</sup> CAVICHINI, Alexis Mendonça. op. cit., p. 34.

A harmonização entre as normas gerais do Código de Defesa do Consumidor (CDC) e as normas específicas da Lei das Incorporações deve ser alcançada por meio de uma interpretação que considere a noção de sistema jurídico. Esta abordagem reconhece que as leis se complementam dentro da concepção de unidade do ordenamento jurídico, garantindo que as disposições de ambas as legislações sejam aplicadas de maneira integrada e coesa.<sup>114</sup>

Portanto, considerando que o Código de Defesa do Consumidor regula os contratos de consumo de forma geral e os contratos utilizados na atividade de incorporação são orientados por regimes jurídicos específicos (como o Código Civil, nos arts. 481 e seguintes; a Lei n. 4.591/1964; a Lei n. 9.514/1997; e a Lei n. 10.931/2004, entre outras), não é apropriado considerar a exclusão de qualquer dessas fontes legislativas. Ao contrário, deve-se buscar a coordenação das normas a fim de desenvolver soluções harmonizadas e funcionais dentro do ordenamento jurídico, evitando-se soluções precipitadas ou não ponderadas que possam resultar em distorções prejudiciais à equação econômica do negócio.<sup>115</sup>

---

<sup>114</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. op. cit., p. 405.

<sup>115</sup> Ibid, p. 410.

#### 4. CONCLUSÃO

A Lei n. 4.591/1964 criou um sistema de proteção para os compradores, que podem ser considerados consumidores nessa relação jurídica. Antes dessa lei, a atividade dos incorporadores tinha uma má reputação devido ao abandono frequente de empreendimentos. Os compradores pagavam pelas unidades, mas o dinheiro era desviado ou mal utilizado, e os empreendedores muitas vezes desapareciam ou se tornavam insolventes, deixando as construções inacabadas. Isso gerava total insegurança no cumprimento dos negócios.

Assim, a Lei n. 4.591/1964 introduziu a responsabilidade do incorporador e dos profissionais envolvidos no negócio, havendo uma evolução nas garantias, que se aperfeiçoaram na medida em que se ampliaram e aumentaram as incorporações. Com as inovações posteriores, especialmente trazidas pela Lei n. 10.931/2004, e o ajustamento que a doutrina e a jurisprudência trouxeram, o adquirente de unidades conseguiu reduzir sensivelmente sua posição de vulnerabilidade, pois a lei o ampara com várias garantias.

A Lei n. 14.382/2022 facilitou a implementação de loteamentos modificando a estrutura e o registro de propriedades. Isso contribui para uma melhor organização e planejamento urbano, permitindo uma integração mais harmoniosa dos novos loteamentos às estruturas urbanas existentes. A nova legislação permite a criação de um "regime híbrido" em loteamentos, onde é possível a venda de lotes já com construções previstas, aumentando a flexibilidade e a atratividade dos empreendimentos imobiliários. Isso potencializa a valorização do espaço urbano e melhora as opções disponíveis para os consumidores.

O registro imobiliário é indispensável para a constituição de direitos reais sobre imóveis, protegendo os interesses tanto de compradores quanto de vendedores, e assegurando que todos os direitos e obrigações relacionados à propriedade estejam claramente definidos e sejam de conhecimento público. Portanto, o fortalecimento do sistema de registro imobiliário é essencial para o desenvolvimento do mercado imobiliário, proporcionando um ambiente mais seguro e propício.

Nesse sentido, a Lei n. 14.382/2022 também reforçou a segurança para os compradores ao consolidar o patrimônio de afetação, que protege os recursos financeiros destinados às incorporações, garantindo que sejam utilizados exclusivamente para a conclusão do projeto.

Essa medida previne que os fundos dos compradores sejam desviados, uma preocupação constante em projetos de incorporação imobiliária. Com a adoção mais clara do patrimônio de afetação, há uma expectativa de aumento na confiança dos investidores e compradores, o que pode estimular mais investimentos no setor imobiliário, contribuindo para o crescimento econômico.

A Lei n. 14.382/2022 também fortaleceu o papel da Comissão de Representantes, oferecendo aos adquirentes uma voz mais ativa na gestão dos empreendimentos. Isso assegura que os interesses dos compradores sejam melhor representados e que tenham maior controle sobre o progresso das obras. A existência de uma Comissão de Representantes bem definida e empoderada é crucial para a manutenção da transparência nas incorporações imobiliárias, assegurando que os desenvolvedores sejam responsáveis perante os compradores, especialmente em cenários de falência ou de outros problemas financeiros.

Ademais, as alterações legislativas se concentraram significativamente na melhoria do ambiente de negócios, focando na simplificação dos processos registrais das incorporações e na ampliação da participação dos adquirentes sem repensar algumas questões envolvendo a proteção contratual dos consumidores, que poderiam ser trabalhadas na própria Lei n. 4.591/1964.

É possível reconhecer o avanço legislativo efetuado, mesmo que por meio de Medida Provisória, sem a devida discussão social que um processo legislativo iniciado no Congresso Nacional por meio de Projeto de Lei, com a realização de audiências públicas ou de comissões temáticas possibilitaria.

As melhorias no sistema de registro podem facilitar o acesso à informação e garantir que os direitos dos consumidores estejam protegidos no papel, mas podem não resolver questões como práticas desleais, interpretação de contratos, ou a efetivação prática desses direitos no dia a dia das transações imobiliárias.

Portanto, enquanto as mudanças legislativas são um passo positivo, elas precisam ser acompanhadas de fiscalização efetiva, educação dos consumidores sobre seus direitos, e medidas que assegurem a execução desses direitos para que os consumidores se beneficiem plenamente das intenções da lei.

## 5. BIBLIOGRAFIA

ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

ABELHA, André. Capítulo 3 - Alterações na Lei 4591/1964 (art. 10). In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

ABELHA, André; CHALHUB, Melhim. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

AMARAL, Viviane Zacharias do; COUTINHO, Andréa Ribeiro de Almeida; LIRA, Gabriela Brait Vieira Marcondes Tiete. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAINC). **ABRAINC Explica: A incorporação imobiliária e o desenvolvimento das cidades**. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/abrainc-explica/2021/05/18/abrainc-explica-a-incorporacao-imobiliaria-e-o-desenvolvimento-das-cidades/>. Acesso em 21 jun. 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAINC). **Pesquisa comportamento do consumidor e tendências para 2023**. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/estudos-pesquisas-abrainc/comportamento-e-tendencias/pesquisa-comportamento-do-consumidor-e-tendencias-para-2023>. Acesso em 22 jun. 2023.

BRASIL. **Exposição de motivos da Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/Exm/Exm-MP-1085-21.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Exm/Exm-MP-1085-21.pdf). Acesso em: 18 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 4.951, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4591.htm#](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm#). Acesso em: 18 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015original.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015original.htm). Acesso em: 18 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 18 jun. 2023.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Serp). Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/L14382.htm). Acesso em: 18 jun. 2023.

BRASIL. **Medida Provisória nº 1.085, de 27 de dezembro de 2021**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos - SERP, de que trata o art. 37 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, a Lei nº 11.977, de 2009, a Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, e a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085impresao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/Mpv/mpv1085impresao.htm). Acesso em: 18 jun. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 80.036/SP (1995/0060863-4). Relator: Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma, julgado em 12/02/1996, publicação: DJ 25/03/1996, p. 8586.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 747.768/PR (2005/0074645-6). Relator: Ministro João Otávio Noronha, Quarta Turma, julgado em 06/10/2009, publicação: DJ 19/10/2009 – RIOBDCPC vol. 62 p. 53 RT vol. 892 p. 149.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.325.509/PE (2012/0107140-0). Relator: Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 15/12/2016, publicação: DJe 06/02/2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.490.802/DF (2014/0256631-0). Relator: Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 17/04/2018, publicação: DJe 24/04/2018 - RSTJ vol. 250 p. 440.

CÂMARA, Hamilton Quirino. Paralisação de obras pelo incorporador imobiliário e sua retomada pelos adquirentes. Migalhas. Coluna Migalhas Edilícias. Publicado em 13/02/2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-edilicias/319868/paralisacao->

[de-obras-pelo-incorporador-imobiliario-e-sua-retomada-pelos-adquirentes](#). Acesso em: 01 mai. 2024.

CAVICHINI, Alexis Mendonça. **A incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis**. 2ª edição. São Paulo: Editora Juspodivm, 2023.

DE CARVALHO, Thaíssa Hentz (org.); KÜMPEL, Vitor Frederico (coord.); VIANA, Giselle de Menezes (org.). **Breves comentários à Lei n. 14.382/2022: conversão da medida provisória n. 1.085/2021**. São Paulo: YK Editora, 2022.

DIAS, Rodrigo Antônio. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v. 4. 28ª edição. São Paulo: Saraiva, 2013.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4ª edição. São Paulo: Atlas, 2002.

GOMIDE, Alexandre Junqueira. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de. Novidades da Lei nº 13.465, de 2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Textos para discussão, n.39. Brasília: Senado Federal, Consultoria Legislativa. Publicado em 14/07/2017. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/532794>. Acesso em 12 mai. 2024.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; COSTA-NETO, João. **Direito Civil: volume único**. 2ª edição. Rio de Janeiro: Método, 2023.

OLIVEIRA, Carlos E. Elias de; TARTUCE, Flávio. **Lei do sistema eletrônico de registros públicos: registro civil, cartórios eletrônicos, incorporação, loteamento e outras questões**. 1ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

KÜMPEL, Vitor Frederico. **Direito notarial e registral em síntese** / Vitor Frederico Kümpel, Carla Modina Ferrari, Giselle de Menezes Viana. 1ª edição. São Paulo: YK Editora, 2023.

KÜMPEL, Vitor Frederico; FERRARI, Carla Modina. **Tratado Notarial e Registral vol. 5**. 1ª edição. São Paulo: YK Editora, 2020.

MIRANDA, Victor Vasconcelos. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 11ª edição rev., atual. e ampl. Atualizadores: Sylvio Capanema de Souza e Melhim Namem Chalub. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

PINTO E SILVA, Fábio Rocha. Objeto e âmbito de aplicação da Lei. In: ABELHA, André (org.); CHALHUB, Melhim (org.); VITALE, Olivar (org.). **Sistema eletrônico de registros públicos: Lei 14.382, de 27 de junho de 2022 comentada e comparada**. Rio de Janeiro: Forense, 2023.

PREVISÃO DE QUEDA DA TAXA SELIC EM 2023 E OS IMPACTOS NOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS. **O Regional**, 31 de jan. 2023. Disponível em: <https://oregional.net/previsao-de-queda-da-taxa-selic-em-2023-e-os-impactos-nos-investimentos-imobiliarios-142003>. Acesso em: 22 jun. 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 8ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

RODRIGUES, Douglas. Entenda os prós e os contras da entrada do Brasil na OCDE. **Poder 360**. Disponível em: <https://www.poder360.com.br/economia/entenda-os-pros-e-contras-da-entrada-do-brasil-na-ocde>. Acesso em 18 jun 2023.

SCAVONE JÚNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 15ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SILVA, Marcos Claro da. Parte II – Modificações na Lei nº 4.591/1964 (Condomínio e Incorporações). In: DE CARVALHO, Thaíssa Hentz (org.); KUMPEL, Vitor Frederico (coord.); VIANA, Giselle de Menezes (org.). **Breves comentários à Lei n. 14.382/2022: conversão da medida provisória n. 1.085/2021**. São Paulo: YK Editora, 2022.

TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos do Direito Civil: direitos reais** / Gustavo Tepedino, Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, Pablo Renteria. 2ª edição – Rio de Janeiro: Forense, 2021.