

A Lei n.º 4.591/64 como Marco Legal da Segurança Jurídica nos Empreendimentos Imobiliários nos 60 Anos de existência.

João Pedro Lamana Paiva

Registrador de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre

Sumário

1. **60 Anos da Lei nº 4.591/64**
2. **Espécies de Empreendimentos**
3. **Condomínios Imobiliários**
4. **Incorporação Imobiliária**
5. **Alterações Legislativas - Lei nº 14.382/2022**

1- Sessenta anos da Lei nº 4.591/64

No dia de hoje a **Lei nº 4.591/1964**, chamada de “*Lei das Incorporações Imobiliárias*” completa **60 anos** de vigência e representa um importante pilar no **direito imobiliário brasileiro**, pois foi criada com o escopo de garantir **segurança jurídica, transparência** e maior **confiabilidade** no mercado imobiliário, salvaguardando tanto os **direitos dos incorporadores** quanto dos **adquirentes dos imóveis**, assegurando o desenvolvimento dos negócios de forma **segura e estruturada**.

Antes desta Lei, o mercado das incorporações operava **sem regulamentação específica**, gerando insegurança entre as partes envolvidas nos negócios.

A Lei regulamentou questões pontuais que necessitavam de **previsão legal**, como a **responsabilidade do incorporador** de arcar com os **custos e despesas da incorporação**, bem como a necessidade de **registro do empreendimento** no Registro de Imóveis competente, mediante a apresentação de **memorial descritivo da obra**, especificando suas **características e elementos construtivos**, documentos que podem ser acessados por qualquer interessado.

Outro ponto crucial da Lei foi a criação do instituto do **patrimônio de afetação**, no qual os bens e direitos vinculados à incorporação ficam **separados do patrimônio do incorporador**, garantindo a **continuidade da obra** mesmo em caso de insolvência deste.

Ao longo dos anos, a **Lei de Incorporações Imobiliárias** passou por diversas transformações, acompanhando as mudanças **econômicas, sociais e tecnológicas**, sempre com o objetivo de equilibrar os interesses de todas as partes envolvidas e de **proteger** os direitos dos consumidores.

Iremos debater sobre a sua **importância** e as recentes alterações que fazem com que a referida Lei mantenha sua importância e relevância mesmo em um **cenário jurídico em constante evolução**.

A **Lei nº 4.591/1964** é a maior Lei que o Brasil produziu em matéria de empreendimentos, que desde seu advento vem evoluindo ao longo dessas **6 décadas de história**.

Esta Lei é tão **importante e abrangente** que continua aberta para contemplar **novas formas de empreendimento**.

Novos institutos foram surgindo (*como por exemplo o Condomínio de Lotes, Multipropriedade etc...*) e sendo incorporados à Lei, fazendo com que ela esteja sempre **atualizada** e de acordo com a **realidade** vivenciada pelo **mercado imobiliário** e pela **sociedade**, daí as nossas merecidas homenagens aos Doutrinadores **Caio Mario da Silva Pereira, Melhim Chalhub e Mário Pazzutti Mezzari**.

2 - Espécies de Empreendimentos

- LOTEAMENTOS:

- ✓ Comum;
- ✓ Fechado (Acesso Controlado).

- DESMEMBRAMENTO

- FRACIONAMENTO/DESDOBRO

- CONDOMÍNIOS:

- ✓ **Geral** (entre duas ou mais pessoas);
- ✓ **Edifício**:
 - De Casas;
 - De Apartamentos;
 - **De Lotes, de livre construção** (Decreto-Lei nº 271/1967, artigo 3º; Lei nº 4.591/1964; Lei nº 6.766/1979, Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018).

Espécies

- ✓ Apart-hotel ou Serviço de Apartamento;
- ✓ Flat Service ou Residence Service;
- ✓ Propriedade Temporária, Time-sharing ou, ainda, Multipropriedade – Fração de Tempo –

Lei nº 13.777/18

3. Condomínios Imobiliários

Condomínio Geral

Legislação: Artigos 1.314 e seguintes do Código Civil (*mais de um proprietário de uma mesma coisa*).

Condomínio Edifício

Espécies e Legislações:

- ✓ De **Casas** (*Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “a” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil*);
- ✓ De **Apartamentos** (*Lei nº 4.591/64, especialmente o artigo 8º, letra “b” e arts. 1.331 e seguintes do Código Civil*);
- ✓ De **Lotes**, de livre construção (*Lei nº 13.465/17 e seu Decreto regulamentador nº 9.310/18*).

Condomínio de Lotes

O momento atual em que vivemos, em virtude do recente enfrentamento mundial da pandemia da COVID-19 e da catástrofe climática decorrente da enchente aqui no Rio Grande do Sul nos faz ter de lidar com o advento do chamado “*novo normal*” e isso impõe que se pense **novas formas de construir e empreender** de modo a garantir maior **bem-estar e segurança** aos cidadãos.

Os **projetos arquitetônicos** já estão sendo objeto de **reflexão** e irão propor novas **formas de convivência** entre os condôminos e a satisfação de suas necessidades diárias, tais como:

- ✓ Recebimento de *delivery*;
- ✓ Ventilação natural;
- ✓ Aproveitamento da luz solar.

Os **conjuntos habitacionais** e **espaços de coworkings** estão tendo uma **nova roupagem e estruturação diversa** das que existiam.

É um **novel desafio** a arquitetos, engenheiros e, especialmente, aos empresários/incorporadores que estão buscando diferentes formas de **pensar** e **administrar** os empreendimentos imobiliários nos próximos anos.

O **mundo** está em **transformação** e a construção civil também.

Neste momento, o **Condomínio de Lotes** se apresenta como uma alternativa para uma vida saudável e segura para moradia, trabalho e lazer.

Qual a relevância deste instituto?

“livre construção”

A Unidade será o **Lote: tudo o que nele for construído não terá repercussão nos cálculos de áreas (privativa e comum) e da fração ideal**, diferentemente do **condomínio edilício comum**.

Para a caracterização de um **Condomínio Edilício (Comum - Lei nº 4.591/64)** de regra exige-se a **existência de edificações**.

As **edificações ou conjuntos de edificações**, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de **unidades isoladas entre si**, destinadas a **fins residenciais** ou **não-residenciais**, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

Já no **Condomínio de Lotes** as edificações são consideradas as **obras de infraestrutura**, permitindo a criação de uma unidade autônoma constituída de lote, sobre a qual pode ser edificada uma acessão e isso não interferirá na proporção de propriedade dentro do condomínio.

Art 3º do Decreto-lei nº 271/67:

Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as **obras de infra-estrutura à construção da edificação**.

Trata-se de um importante mecanismo de **regularização de imóveis**. Não está afeto à Regularização Fundiária apenas. Aplica-se autonomamente.

É um instituto que tem vida própria: Está situado em Seção específica do Capítulo dedicado ao **“Condomínio Edilício”** no nosso Código Civil.

Como se vê, a **Lei nº 4.591/1964** que completa **60 Anos** continua moderna e eficaz para um novel instituto criado há poucos anos.

Conceito de Incorporação

A **Incorporação Imobiliária** é o instituto jurídico que permite a **contratação (alienação/onerção) envolvendo bem imóvel futuro, ainda não concluído**, através do **arquivamento**, no Registro Predial, dos documentos exigidos pela Lei nº 4.591/64, art. 32.

Das Subincorporações - Lei nº 4.864/1965

Art. 6º No caso de um conjunto de edificações a que se refere o artigo 8º da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, poder-se-á estipular o **desdobramento da incorporação em várias incorporações**, fixando a convenção de condomínio ou contrato prévio, quando a incorporação ainda estiver subordinada a períodos de carência, os direitos e as relações de propriedade entre condôminos de várias edificações.

Finalidade

A **Incorporação Imobiliária** antecede a **instituição de condomínio edilício**.

É uma fase anterior, **obrigatória por lei** para quem pretender **alienar um bem idealizado e projetado, mas ainda não concluído**.

Quando o registro não é obrigatório?

Quando não se pretender a alienação de bem antes de concluído.

É obrigatório para quem quer negociar um “bem futuro”.

Registro

A **Incorporação Imobiliária** deve ser registrada no Registro de Imóveis da **situação da coisa** (*art. 167, I, 17, da Lei nº 6.015/73*).

Será este **registro especial** que criará o **instituto da Incorporação Imobiliária**. Trata-se de um registro especial, assim como o loteamento, porque a **proteção decorrente é para toda a sociedade**, e não só **para quem buscou o sistema registral (FINALIDADE)**.

Sem ele, não se pode falar em Incorporação Imobiliária, e qualquer negociação feita em desrespeito à lei, será considerada conduta **tipificada criminalmente** (arts. 65 e 66 da Lei nº 4.591/64).

Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a **indicação expressa do incorporador**, devendo também seu nome permanecer indicado **ostensivamente** no local da construção.

Publicidade

Art. 32, §3º da Lei nº 4.591/64:

O **número do registro** referido no § 1º, bem como a **indicação do cartório competente**, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”.

Procedimento

Inicia com o *registro especial*.

Encerra-se ou com o seu **cancelamento** (requerimento do incorporador valendo-se do prazo de carência, quando não logrou Êxito na busca de recursos financeiros no mercado), ou com a **conclusão da obra** e o registro da *instituição de condomínio*.

5 - Alterações Legislativas Lei nº 14.382/2022

A **Lei nº 14.382/2022** trouxe relevantes alterações à **Lei nº 4.591/1964** com o objetivo de **adequar as regras já existentes** a novas demandas **econômicas** e **sociais**, além de instituir **novas regras** que conferem **maior transparência** e **segurança jurídica** a essa relevante atividade.

Breve síntese das modificações trazidas pela Lei nº 14.382/2022

- I. O **memorial da incorporação** e os **documentos** que devem instruí-lo;
- II. A **instituição do Condomínio Protoedilício** antes da conclusão das obras do empreendimento;

- III. O **procedimento de exame e registro da incorporação**, e sua eventual **revalidação**;
- IV. O **demonstrativo do estado da obra** e a **relação de adquirentes** a ser enviada à Comissão de Representantes.
- V. O procedimento a ser seguido em caso de **destituição do incorporador**;
- VI. A averbação da **construção do empreendimento**;
- VII. A **Comissão de Representantes**;
- VIII. A nova **Incorporação de Casas geminadas** ou **isoladas**;
- IX. A **extinção do patrimônio de afetação**.

Condomínio Protoedilício Provimento nº 169/2024 – CNJ

O condomínio protoedilício foi consolidado pelo Provimento nº 169/2024 do CNJ, o qual esclareceu a disciplina do §15 do artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 14.382/2022 sobre o registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais, com vistas a dirimir as divergências e dúvidas de interpretação, até então existentes entre os juristas, sobre a necessidade de instituição do condomínio edilício quando da averbação da conclusão da obra, bem como quanto à forma de cobrança de emolumentos.

O Provimento n.º 169/2024 do CNJ incluiu no Código Nacional de Normas (Provimento n.º 149/2024 –CNN/CN/CNJ-Extra) o artigo 440-N com a seguinte redação:

Art. 440-AN. O registro único da incorporação e da instituição do condomínio especial sobre frações ideais não se confunde com o registro da instituição e da especificação do condomínio edilício.

O **registro** de uma **Incorporação Imobiliária** institui automaticamente o **condomínio especial sobre frações ideais (Protoedilício)**, o que não se confunde com o **registro da instituição do condomínio edilício**.

O registro de uma Incorporação Imobiliária **não é sinônimo e não representa a instituição do condomínio edilício**, o que ocorre por ato próprio a ser realizado obrigatória e concomitantemente quando da averbação da edificação projetada pelo registro da própria Incorporação.

Nas considerações do referido Provimento, o CNJ esclareceu o seguinte: “o registro da instituição da incorporação imobiliária cria um **condomínio de frações ideais**, também chamado de **condomínio protoedilício**, sujeito a regime jurídico próprio que não se confunde com o condomínio edilício”.

Alteração da Lei nº 4.591/64 (art. 10 da Lei n.º 14.382/2022) - Patrimônio de Afetação

O instituto do patrimônio de afetação foi criado com a Lei nº 10.931/2004 com o intuito de proteger os adquirentes de imóveis sob regime de incorporação imobiliária, constituindo um patrimônio em separado, incomunicável e independente (Caso Encol).

Quando da extinção integral das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento e após a averbação da construção, cancela-se o patrimônio de afetação por meio de averbação (sem conteúdo financeiro) do respectivo termo de quitação nas matrículas do empreendimento.

A **Lei n.º 14.382/2022** vetou a redação dos **parágrafos 1º e 3º do artigo 31-E**, dada pela MP 1085, que tratava sobre a *extinção automática do patrimônio de afetação* em relação à unidade quando vendida, com manutenção do regime de tributação sem necessidade de averbação específica, permanecendo como era anteriormente à MP.

R-6/ _____ (R-seis/ _____), em 15/10/2024.-
TÍTULO - Compra e venda com alienação fiduciária -
TRANSMITENTE - _____ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, já qualificada nesta matrícula.-
ADQUIRENTE - _____, brasileiro, divorciado, diretor, com CPF/MF sob número _____, com RG sob número _____, expedido pela SJS/RS, residente e domiciliado na Avenida Petrópolis, nesta Capital, o qual mantém união estável pelo regime de separação de bens com _____ (brasileira, solteira, maior, psicóloga, com CPF/MF sob número _____, com RG sob número _____, expedido pela SJS/RS) conforme registro sob o número _____, Livro 3-RA, deste Ofício.-
FORMA DO TÍTULO - Instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, firmado em 3 de setembro de 2024.-
IMÓVEL - O constante desta matrícula.-
VALOR - Adquirido o imóvel desta matrícula por **R\$87.000,00** (oitenta e sete mil reais) e avaliado para efeitos fiscais em **R\$40.000,00** (quarenta mil reais), conforme guias expedidas pela Secretaria Municipal da Fazenda, em 24/9/2024 e 2/10/2024, constante do título.-
FORMA DE PAGAMENTO - De acordo com o contrato.-
CONDIÇÕES - Não constam.-
OBSERVAÇÕES - Em virtude da conclusão da obra, da averbação da quitação de garantia e do registro desta transmissão, **fica extinto o patrimônio de afetação da AV-2**, desta matrícula, nos termos do §1º do artigo 31-E da Lei nº 4.591/64, incluído pela Lei nº 14.382/2022.-
EMIÇÃO DA DOI - Foi emitida a DOI, nos termos da legislação vigente.-
INSCRIÇÃO MUNICIPAL -
PROTOCOLO - Título apontado sob o número _____, em 25/9/2024, reapresentado em 15/10/2024.-
EMOLUMENTOS - R\$350,70. Selo de Fiscalização _____ dfp
 Assinado digitalmente por **JOAO PEDRO LAMANA PAIVA:07960824053** em 21/10/2024
 às _____ 09:31:05. Hash: B0CE4F2AF236AFC6E431646B96827292E323FB8818C0456297FECDD475BB79469

AV-5/ (AV-cinco/), em 22/3/2024.-
CANCELAMENTO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 9 de outubro de 2023, fica **CANCELADO** o patrimônio de afetação da **AV-1** desta matrícula.-
PROTOCOLO - Título apontado sob o número em 26/2/2024, reapresentado em 22/3/2024.-
 Porto Alegre, 22 de março de 2024.-
 Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a)-
EMOLUMENTOS - R\$49,40. Selo de Fiscalização ~~0469~~.00.2400001.28894 - apm

O **memorial da incorporação** e os **documentos** que devem instruí-lo:

A anterior redação do artigo 32 determinava que “O incorporador somente poderá negociar sobre as unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis.....”

Com efeito, o ato decorrente não é de **mero arquivamento** e sim **registro**, na esteira do disposto no **artigo 167, I, 17, da Lei nº 6.015/1973**.

A nova redação dada ao “*caput*” do **artigo 32** evidencia que o ato é **modo de constituição de direito de propriedade** sob **regime de condomínio protoedilício**, tendo por objeto as **frações ideais resultantes da divisão do terreno**, às quais se **incorporarão acessões** que corresponderão aos **futuros apartamentos** ou **outras espécies de unidades imobiliárias** ou, **ainda, a lotes**.

Além da descrição do “*caput*” também foi alterada a redação das alíneas “**i**” e “**j**” e parágrafo 1º-A.

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

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

.....
 o) (revogada);

§ 1º-A O registro do **memorial de incorporação** sujeita as **frações do terreno** e as **respectivas acessões a regime condominial especial**, investe o incorporador e os futuros adquirentes na faculdade de sua livre disposição ou oneração e independe de **anuência dos demais condôminos**.

Entre os documentos integrantes do **Memorial de Incorporação** constantes do artigo 32, o documento constante da alínea “i” (*instrumento de **divisão do terreno em frações ideais autônomas que contenham a sua discriminação e a descrição, a caracterização e a destinação das futuras unidades e partes comuns que a elas acederão***) é de suma importância, por expressar a **identificação do objeto do direito de propriedade** a ser **alienado** pelo incorporador no **exercício da atividade** de incorporação.

Alteração do prazo protocolar

A nova redação dada ao §6º do **artigo 32 da Lei nº 14.382/2022** trouxe uma redação mais clara ao texto legal trazendo as expressões **“registro”** ao invés de **“arquivamento”** e **“suscitar a dúvida”**, ao invés de **“levantará a dúvida”**.

Ainda, disciplinou a possibilidade de apresentação do título na **forma digital**.

Ao final alterou os prazos protocolares.

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

Existência de Ação Judicial

Embora atualmente seja cada vez mais comum a utilização das **Sociedades de Propósito Específico (SPE)** para a realização das incorporações imobiliárias, ainda há casos em que o Incorporador usa a **sociedade principal**, o que muitas vezes acarreta na existência de demandas judiciais.

Em existindo **certidões positivas**, há necessidade de comprovar a repercussão econômica do litígio.

O **parágrafo 14**, inserido ao **artigo 32** facilitou a apresentação da documentação comprobatória que poderá ser substituída pela **impressão do andamento do processo digital**.

§ 14. Quando demonstrar de modo suficiente o **estado do processo** e a **repercussão econômica do litígio**, a **certidão esclarecedora de ação cível ou penal** poderá ser substituída por impressão do andamento do processo digital. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Com efeito, a **ficha de andamento processual** (*disponível no sistema e-Proc, aqui no RS*) apresenta o **número do processo**, sua **natureza jurídica**, a **vara de tramitação**, as **partes**, o **valor da causa**, e o **resumo das ocorrências processuais**, sendo possível demonstrar de **modo eficiente** o **estado do processo** e a **possível repercussão econômica do litígio**, com isso temos evitado muitas devoluções e “salvado” títulos.

Análise das Certidões Positivas Por Parte do Registrador

A existência de certidões positivas fiscais, forenses ou de protesto em nome do incorporador e/ou do proprietário do terreno, apresentadas em atendimento ao artigo 32 da Lei n.º 4.591/64, **não impedem o registro da Incorporação Imobiliária**, desde que reste suficientemente comprovado pelo Incorporador que a empresa tem fôlego financeiro e as dívidas fiscais, forenses ou de protesto não têm o condão de prejudicar o regular andamento das obras do empreendimento.

Na Consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul (Prov. n.º 1/2020 CGJRS) há um dispositivo que orienta o Registrador no seguinte sentido:

Art. 771 – Ao acolher certidões positivas fiscais, de protestos cambiais e as de ações judiciais, o Registrador considerará sua relevância e a possibilidade de provocarem impugnações ou gerarem litígios futuros aos adquirentes de unidades na incorporação.

Assim, caso seja apresentada certidão positiva de qualquer natureza, a primeira medida é verificar o valor total das dívidas e compará-lo ao Capital Social da empresa.

Se o valor da dívida for baixo e/ou insignificante frente ao capital social, o Registrador expedirá despacho fundamentado narrando tal situação e autorizando o registro da incorporação mencionando nele as dívidas e suas respectivas origens e valores.

Entretanto, caso o valor seja significativo, recomenda-se solicitar ao incorporador uma **declaração** firmada pelo ele e por seu contador, com firmas reconhecidas, declarando que o valor total apurado por conta das dívidas fiscais e/ou de ações judiciais ou de protesto não afeta o patrimônio da empresa, uma vez que é inferior ao seu ativo e, portanto, não prejudica a solidez da empresa e, conseqüentemente, o regular andamento das obras do empreendimento. No anexo desta declaração solicitamos que seja juntado o **balanço da empresa assinado pelo contador**.

MODELO DE DECLARAÇÃO

ILMO. SR. DR. OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA DE PORTO ALEGRE/RS

Ref. Protocolo n.º XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, com sede **XXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o n.º **XX.XXX.XXX/XXXX-XX**, na condição de incorporadora, requer o registro do memorial da INCORPORAÇÃO do empreendimento “**XXXXXX**”, a ser construído sobre o terreno objeto da matrícula n.º **XXXXXX** do Livro 2 – Registro Geral desta Circunscrição, e, para tanto, vem à presença de Vossa Senhoria declarar que o valor apurado por conta das dívidas fiscais e/ou de ações judiciais das certidões que compõem a INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA do **Protocolo n.º XXXXXX**, em atendimento ao artigo 32 da Lei n.º 4.591/64, não afeta o patrimônio da empresa, cujo capital social é de **R\$ 0.000.000,00** (valor por extenso), e seu ativo corresponde a **R\$ 0.000.000,00** (valor por extenso) e, portanto, não prejudica a solidez da empresa e, conseqüentemente, o regular andamento das obras do empreendimento, conforme comprova o balanço anexo subscrito pelo(a) contador(a).

Nestes termos,

Pede deferimento.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XX de **XXXXXX** de 202X.

Nome do Contador: _____ Nome da Incorporadora:

CRC n.º _____ CNPJ n.º

Ato Único

Com o registro da **incorporação imobiliária**, nasce o **condomínio protoedilício** (§ 15 do art. 32 da Lei 4.591/1964 c/c artigo 440-N do Provimento n.º 149/2024 –CNN/CN/CNJ-Extra), por sua vez o condomínio **edilício** nasce apenas com o **registro da sua instituição quando da averbação da conclusão da obra mediante a apresentação da Carta de Habitação** (art. 1.331 do CC; art. 7º da lei 4.591/1964; e art. 167, I, "17", da LRP).

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

Revalidação

“**Art. 33.** Se, após **180 (cento e oitenta) dias da data do registro da incorporação**, ela ainda não se **houver concretizado**, por meio da **formalização da alienação** ou da **oneração** de alguma unidade futura, da contratação de financiamento para a construção ou do início das obras do empreendimento, o incorporador somente poderá negociar unidades depois de **averbar a atualização das certidões e de eventuais documentos com prazo de validade vencido a que se refere o art. 32 desta Lei**.

Parágrafo único. Enquanto não concretizada a incorporação, o procedimento de que trata o caput deste artigo deverá ser realizado a cada **180 (cento e oitenta) dias**.” (NR)

AV-10/ (AV-dez/duzentos
), em 27/9/2024.-

REVALIDAÇÃO DE INCORPORAÇÃO - Nos termos do requerimento datado de 29 de julho de 2024, firmado por **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, já qualificada, instruído com as certidões de que trata o artigo 32, alíneas "b" e "f", da Lei nº 4.591/64, fica constando que foi **REVALIDADA** a incorporação registrada sob **R-6**, permanecendo inalterado o projeto.-

PROTOCOLO Título apontado sob o número em 9/8/2024, reapresentado em 27/9/2024.-

Porto Alegre, 27 de setembro de 2024.-

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):

EMOLUMENTOS - R\$2.460,10. Selo de Fiscalização 0469.00.2400002.27251

Comissão de Representantes

O **artigo 50** da **Lei nº 4.591/1964** foi alterado para introduzir:

a) A obrigação de o incorporador convocar assembleia para a eleição de uma comissão de representantes;

b) O prazo de 6 (seis) meses para que o incorporador cumpra essa obrigação.

As **funções** da comissão de representantes são: **(I) fiscalização da evolução da obra, juntamente com o Incorporador; (II) gestão da Incorporação em caso de destituição do Incorporação.**

A nova Incorporação de Casas geminadas ou isoladas;

A **incorporação imobiliária de casas isoladas** foi prevista na **Lei nº 4.591/1964**, em seu artigo 68, no entanto ao longo dos anos teve pouca utilização prática.

Com efeito, este instituto gera a **formação de um condomínio edilício**, em que existe a **copropriedade das áreas comuns** e a **propriedade exclusiva** das unidades autônomas.

A redação original do **artigo 68** da **Lei nº 4.591/1964** já trazia a possibilidade de alienação de habitações isoladas, antes de concluídas, mediante a satisfação dos requisitos do **artigo 32** da Lei no que lhes fosse aplicável, ficando submetido ao regramento da incorporação.

Tratava-se de incorporação de habitações isoladas, porém, não havia a **constituição de um condomínio edilício**.

De acordo com a nova redação dado ao **artigo 68** é justamente a **alienação de lotes urbanos** com o **acréscimo da construção das unidades habitacionais sem** a formação de um condomínio.

Art. 68. A atividade de **alienação de lotes** integrantes de desmembramento ou loteamento, quando **vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas**, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, caracteriza **incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei** e às demais normas legais a ele aplicáveis. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022).

§ 1º A **modalidade de incorporação** de que trata este artigo **poderá abranger a totalidade** ou **apenas parte** dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que **sem**

área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante **ao regime do condomínio edilício**, permanecendo **as vias** e as **áreas** por ele abrangidas sob **domínio público**. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 2º O **memorial de incorporação** do empreendimento indicará a metragem de **cada lote** e da **área de construção** de cada casa, **dispensada** a apresentação dos documentos referidos nas alíneas e, i, j, l e n do caput do art. 32 desta Lei.

(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 3º A **incorporação** será registrada na **matrícula de origem** em que tiver sido **registrado o parcelamento**, na qual serão também assentados o respectivo **termo de afetação** de que tratam o art. 31-B desta Lei e o art. 2º da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os demais atos correspondentes à incorporação. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

§ 4º Após o **registro do memorial de incorporação**, e até a **emissão da carta de habite-se do conjunto imobiliário**, as **averbações** e os **registros** correspondentes aos atos e negócios relativos ao empreendimento sujeitam-se às normas do art. 237-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

Em resumo:

A novidade do **artigo 68** consiste no permissivo legal para que uma das pessoas indicadas no **artigo 31 da Lei nº 4.591/1964** (*A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário ou promitente cessionário; o construtor ou corretor de imóveis; o ente da Federação imitado na posse; o ente da Federação imitado na posse...*) ou no **artigo 2º-A da Lei nº 6.766/1979** (*Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano.....*) promova a **incorporação imobiliária**, sem que dela resulte a **formação de um condomínio edilício**, de forma que **não será instituído o regime especial de copropriedade sobre as partes do conjunto imobiliário** que são destinadas a propriedade e ao **uso comum de todos**.

As **áreas e vias públicas** por ele abrangidas se manterão como integrantes do **domínio público** e **não estarão submetidas a um regime condominial**.

Conclusões

São muitos os institutos jurídicos relacionados com os empreendimentos imobiliários.

É preciso que os Operadores do Direito conheçam a fundo cada modalidade e suas minúcias para que bem possam atuar.

A legislação do setor encontra-se em constante transformação, exigindo atenção especial.

Temos alcançado avanços significativos nas compreensões que regem a matéria, estabilizando e gerando maior agilidade e segurança jurídica, fomentando o progresso do setor imobiliário

Muito Obrigado!

www.lamanapaiva.com.br